

# **Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB**

Concept ten behoeve Autoriteit woningcorporaties

## Inhoudsopgave

1. Managementsamenvatting en leeswijzer.....	13
1.1. Managementsamenvatting.....	13
1.1.1. DAEB en niet-DAEB.....	13
1.1.2. Juridisch splitsen of administratief scheiden.....	15
1.1.3. Verbindingen.....	15
1.1.4. Levensvatbaar.....	15
1.2. Proces.....	15
1.3. Leeswijzer.....	16
1.4. Bestuursverklaring.....	16
2. Aanleiding.....	17
3. Ondernemingsplan.....	18
3.1. Inleiding.....	18
3.2. Betaalbaar wonen.....	18
3.3. Wonen en zorg.....	19
3.4. Duurzaam wonen.....	19
3.5. Voldoende woningen (beschikbaarheid).....	19
3.6. Kerngebied.....	20
4. Vastgoedsturing en Beleid.....	21
4.1. Inleiding.....	21
4.2. Wensportefeuille en prestatieafspraken.....	21
4.3. Complexplan.....	21
4.4. Facetbeleid.....	22
4.5. Betaalbaar wonen-Toewijzingsbeleid.....	22
4.5.1. Passend Toewijzen.....	22
4.5.2. Extra ruimte middeninkomens.....	22
4.5.3. Toewijzingsbeleid.....	23
4.5.4. Noord West Veluwe, Assen, Steenwijkerland.....	23
4.5.5. Arnhem.....	23
4.5.6. Amersfoort, Amstelveen, Utrecht, Den Haag.....	24
4.6. Betaalbaar wonen-Huurbeleid.....	24
4.6.1. Streefhuren gebaseerd op kwaliteit.....	24
4.6.2. Regionale differentiatie.....	24
4.6.3. Beschikbaarheid.....	25

<i>Kerngebied Noord West Veluwe: beschikbaarheid is leidend</i> .....	25
4.6.4. Vrije sector .....	25
4.7. Duurzaam wonen-energiebeleid .....	25
4.7.1. Relatie met wensportefeuille .....	26
4.8. Wonen en zorg-langer zelfstandig wonen.....	26
4.8.1. Classificatiesysteem toegankelijkheid.....	26
4.8.2. Bestaande woningen.....	27
4.8.3. Nieuwbouwwoningen .....	27
4.8.4. Toewijzen .....	27
4.8.5. Doelgroeplabel Senioren of Bijzondere doelgroep .....	27
5. Woningportefeuille .....	28
5.1. Inleiding .....	28
5.2. Amersfoort.....	29
5.2.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	29
5.2.2. Streefhuren.....	29
5.2.3. Energetische kwaliteit .....	30
5.2.4. Wonen en Zorg.....	31
5.2.5. Grondpositie .....	32
5.2.6. Prestatieafspraken .....	32
5.2.7. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	32
5.3. Amstelveen.....	32
5.3.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	32
5.3.2. Streefhuren.....	32
5.3.3. Energetische kwaliteit .....	33
5.3.4. Wonen en Zorg.....	33
5.3.5. Prestatieafspraken .....	33
5.3.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	33
5.4. Arnhem.....	34
5.4.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	34
5.4.2. Streefhuren.....	34
5.4.3. Energetische kwaliteit .....	35
5.4.4. Wonen en Zorg.....	36
5.4.5. Prestatieafspraken .....	36
5.4.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	37
5.5. Assen .....	37
5.5.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	37

5.5.2.	Streefhuren .....	37
5.5.3.	Energetische kwaliteit .....	37
5.5.4.	Wonen en Zorg.....	38
5.5.5.	Prestatieafspraken .....	38
5.5.6.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	38
5.6.	Den Haag .....	39
5.6.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	39
5.6.2.	Streefhuren .....	39
5.6.3.	Energetische kwaliteit .....	39
5.6.4.	Wonen en Zorg.....	40
5.6.5.	Prestatieafspraken .....	40
5.6.6.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	40
5.7.	Elburg .....	40
5.7.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	40
5.7.2.	Streefhuren .....	41
5.7.3.	Energetische kwaliteit .....	42
5.7.4.	Wonen en Zorg.....	43
5.7.5.	Verkoop onder voorwaarden.....	43
5.7.6.	Grondposities .....	43
5.7.7.	Prestatieafspraken .....	44
5.7.8.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	44
5.8.	Ermelo .....	44
5.8.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	44
5.8.2.	Streefhuren.....	45
5.8.3.	Energetische kwaliteit .....	45
5.8.4.	Wonen en Zorg.....	46
5.8.5.	Prestatieafspraken .....	46
5.8.6.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	46
5.9.	Harderwijk .....	46
5.9.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	46
5.9.2.	Streefhuren.....	47
5.9.3.	Energetische kwaliteit .....	48
5.9.4.	Wonen en Zorg.....	49
5.9.5.	Verkoop onder voorwaarden.....	49
5.9.6.	Prestatieafspraken .....	50
5.9.7.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	50



5.10.	Nunspeet .....	50
5.10.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	50
5.10.2.	Streefhuren .....	51
5.10.3.	Energetische kwaliteit .....	52
5.10.4.	Wonen en Zorg .....	53
5.10.5.	Verkoop onder voorwaarden .....	54
5.10.6.	Grondpositie .....	54
5.10.7.	Prestatieafspraken .....	54
5.10.8.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	54
5.11.	Oldebroek .....	54
5.11.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	54
5.11.2.	Streefhuren .....	55
5.11.3.	Energetische kwaliteit .....	56
5.11.4.	Wonen en Zorg .....	57
5.11.5.	Verkoop onder voorwaarden .....	57
5.11.6.	Prestatieafspraken .....	57
5.11.7.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	58
5.12.	Steenwijkerland .....	58
5.12.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	58
5.12.2.	Streefhuren .....	58
5.12.3.	Energetische kwaliteit .....	59
5.12.4.	Wonen en Zorg .....	59
5.12.5.	Grondpositie .....	60
5.12.6.	Prestatieafspraken .....	60
5.12.7.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	60
5.13.	Utrecht .....	61
5.13.1.	Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave .....	61
5.13.2.	Streefhuren .....	61
5.13.3.	Energetische kwaliteit .....	61
5.13.4.	Wonen en Zorg .....	62
5.13.5.	Prestatieafspraken .....	62
5.13.6.	Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB .....	62
6.	Overig Vastgoed .....	63
6.1.	Inleiding .....	63
6.1.1.	DAEB .....	63
6.1.2.	Niet-DAEB .....	64

6.2.	Amersfoort.....	64
6.2.1.	Zorgvastgoed .....	64
6.2.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	64
6.2.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	64
6.3.	Amstelveen.....	64
6.3.1.	Zorgvastgoed .....	64
6.3.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	64
6.3.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	64
6.4.	Amhem.....	65
6.4.1.	Zorgvastgoed .....	65
6.4.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	65
6.4.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	65
6.5.	Assen .....	65
6.5.1.	Zorgvastgoed .....	65
6.5.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	65
6.5.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	65
6.6.	Den Haag .....	65
6.6.1.	Zorgvastgoed .....	65
6.6.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	65
6.6.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	66
6.7.	Elburg.....	66
6.7.1.	Zorgvastgoed .....	66
6.7.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	66
6.7.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	66
6.8.	Ermelo .....	66
6.8.1.	Zorgvastgoed .....	66
6.8.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	66
6.8.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	66
6.9.	Harderwijk .....	67
6.9.1.	Zorgvastgoed .....	67
6.9.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	67
6.9.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	67
6.10.	Nunspeet.....	68
6.10.1.	Zorgvastgoed .....	68
6.10.2.	Overig maatschappelijk vastgoed .....	69
6.10.3.	Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	69

6.11. Oldebroek.....	69
6.11.1. Zorgvastgoed .....	69
6.11.2. Overig maatschappelijk vastgoed .....	70
6.11.3. Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	70
6.12. Steenwijkerland.....	70
6.12.1. Zorgvastgoed .....	70
6.12.2. Overig maatschappelijk vastgoed .....	70
6.12.3. Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	71
6.13. Utrecht.....	71
6.13.1. Zorgvastgoed .....	71
6.13.2. Overig maatschappelijk vastgoed .....	71
6.13.3. Bedrijfsmatig vastgoed en garages.....	71
7. Verbindingenstructuur .....	72
7.1. Inleiding .....	72
7.2. De verbindingen .....	72
7.3. Positie binnen de organisatie.....	73
8. Scheiden of splitsen.....	74
8.1. Doelgroep.....	74
8.2. Woningmarktregio .....	74
8.3. Extra mogelijkheden en voordelen.....	74
8.4. Consequenties .....	75
9. Samenvatting en reactie op zienswijzen.....	76
9.1. Inleiding .....	76
9.2. Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen.....	76
9.3. Bewonerscommissies .....	76
9.3.1. Huurdersvereniging "De Weidse Belangen" .....	76
9.3.2. Bewonerscommissie Amstelveen .....	76
9.3.3. Bewonerscommissie Oranjehof .....	76
9.3.4. Bewonerscommissie Scheepvaart.....	76
9.3.5. Bewonersvereniging Thijmhof.....	77
9.4. Gemeente.....	77
9.4.1. Amersfoort.....	77
9.4.2. Gemeente Amstelveen.....	77
9.4.3. Gemeente Assen.....	77
9.4.4. Gemeente Arnhem.....	77
9.4.5. Gemeente Den Haag .....	77

9.4.6.	Gemeente Elburg .....	78
9.4.7.	Gemeente Ermelo .....	78
9.4.8.	Gemeente Harderwijk .....	78
9.4.9.	Gemeente Nunspeet .....	78
9.4.10.	Gemeente Oldebroek .....	78
9.4.11.	Gemeente Steenwijkerland .....	78
9.4.12.	Gemeente Utrecht .....	78
9.5.	Maatschappelijke instanties .....	78
9.5.1.	'S Heeren Loo .....	78
10.	Financiën .....	79
10.1.	Inleiding .....	79
10.2.	Achtergrond en keuzes bij de inrichting .....	79
10.2.1.	Kostenverdeelstaat .....	79
10.2.2.	Overige inrichtingsvraagstukken .....	82
10.3.	Levensvatbare en zelfstandig financierbare DAEB-tak .....	84
10.4.	Levensvatbare en zelfstandig financierbare niet-DAEB-tak .....	86
10.5.	Scenarioanalyse / gevoeligheidsanalyse .....	88
10.5.1.	DAEB-tak .....	88
10.5.2.	Niet-DAEB-tak .....	92
10.6.	Financieringsplan .....	94
10.6.1.	Voorziening herstructureringskosten .....	95
10.6.2.	Voorziening verkoop .....	95
10.6.3.	Onderbouwing liquiditeitssaldo niet-DAEB .....	96
11.	Bijlagen .....	97
11.1.	Over te hevelen woningen .....	98
11.2.	Zienswijze Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen .....	101
11.2.1.	Zienswijze Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen .....	101
11.2.2.	Inhoudelijke reactie van Omnia Wonen op zienswijze S.H.O.W. ....	102
11.3.	Zienswijzen bewonerscommissies .....	104
11.3.1.	Zienswijze Bewonerscommissie Amstelveen .....	104
11.3.2.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Bewonerscommissie Amstelveen	105
11.3.3.	Zienswijze Bewonerscommissie Oranjestad .....	106
11.3.4.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Bewonerscommissie Oranjestad ...	107
11.3.5.	Zienswijze Bewonerscommissie Scheepvaart .....	108
11.3.6.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Bewonerscommissie Scheepvaart	109
11.3.7.	Zienswijze Thijmhof Bewonersvereniging .....	110

11.3.8.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Thijmhof Bewonersvereniging .....	111
11.3.9.	Zienswijze Huurdersvereniging De Weidse belangen .....	112
11.3.10.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Huurdersvereniging De Weidse belangen	113
11.4.	Zienswijzen gemeenten .....	114
11.4.1.	Zienswijze Gemeente Amersfoort .....	114
11.4.2.	Inhoudelijke reactie van Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Amersfoort .....	115
11.4.3.	Zienswijze Gemeente Amstelveen .....	116
11.4.4.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Amstelveen .....	117
11.4.5.	Zienswijze Gemeente Arnhem .....	118
11.4.6.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Arnhem .....	121
11.4.7.	Zienswijze Gemeente Assen .....	123
11.4.8.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Assen .....	124
11.4.9.	Zienswijze Gemeente Den Haag .....	125
11.4.10.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Den Haag .....	127
11.4.11.	Zienswijze Gemeente Elburg .....	128
11.4.12.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Elburg .....	131
11.4.13.	Zienswijze Gemeente Ermelo .....	132
11.4.14.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Ermelo .....	133
11.4.15.	Zienswijze Gemeente Harderwijk .....	134
11.4.16.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Harderwijk .....	135
11.4.17.	Zienswijze Gemeente Nunspeet .....	136
11.4.18.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Nunspeet .....	137
11.4.19.	Zienswijze Gemeente Oldebroek .....	138
11.4.20.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Oldebroek .....	139
11.4.21.	Zienswijze Gemeente Steenwijkerland .....	140
11.4.22.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Steenwijkerland .....	142
11.4.23.	Zienswijze Gemeente Utrecht .....	143
11.4.24.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze Gemeente Utrecht .....	145
11.5.	Zienswijzen maatschappelijke instanties .....	146
11.5.1.	Zienswijze 10.1.C en 10.2.G .....	146
11.5.2.	Inhoudelijke reactie Omnia Wonen op zienswijze 10.1.C en 10.2.G .....	147

Naam van de toegelaten instelling	Stichting Omnia Wonen
Gemeente waar de instelling haar vestigingsplaats heeft	Harderwijk
Kantooradres	Scheepssingel 12
Postadres	3841 KS Harderwijk
	Postbus 418
	3840 AK Harderwijk
Website	<a href="http://www.omniawonen.nl">www.omniawonen.nl</a>
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	6 februari 1920, nummer 42
Inschrijvingsnummer stichtingenregister bij Kamer van Koophandel en Fabrieken voor De Veluwe en Twente	Nummer 31014972



# 1. Managementsamenvatting en leeswijzer

## 1.1. Managementsamenvatting

### 1.1.1. DAEB en niet-DAEB

Woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet 2015 omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Deze taken worden opgenomen in de DAEB-tak. Bestaande activiteiten die niet tot de kerntaken worden gerekend, moeten in de niet-DAEB-tak worden opgenomen.

Ons DAEB-vastgoed bestaat uit:

- Sociale huurwoningen
- Zorgeenheden
- Onzelfstandige eenheden in de sociale huur, zoals woonwagens en kamers
- Maatschappelijk vastgoed (MVG), zoals zorgsteunpunten

Ons niet-DAEB-vastgoed bestaat uit:

- Vrije sector huurwoningen
- Bedrijfsmatig vastgoed (BOG), zoals kantoren en winkels
- Garages, parkeerplaatsen e.d.
- KoopGoedkoop woningen (verkoop onder voorwaarden)<sup>1</sup>
- Grondposities

De Woningwet biedt bij de scheiding de mogelijkheid, mits goed onderbouwd, sociale huurwoningen onder te brengen in de niet-DAEB-tak. Omnia Wonen maakt hiervan voor een beperkt aantal woningen (77) gebruik<sup>2</sup>. Dit zijn woningen in complexen met al vrije sectorwoningen en/of veel kwaliteit (wws-punten).

De onderbouwing van de keuze een woning in DAEB of niet-DAEB te plaatsen, ligt mede besloten in ons ondernemingsplan en het facetbeleid. Hierin kiezen wij nadrukkelijk voor Betaalbaar Wonen en Beschikbaarheid, dat we hebben uitgewerkt in een gematigd huurbeleid en een toewijzingsbeleid waarbij de huur en het inkomen bij elkaar passen. Daarnaast zijn duurzaamheid en wonen en zorg belangrijke pijlers voor onze vastgoedsturing.

De onderverdeling in de DAEB-tak en in de niet-DAEB-tak van de verhuureenheden van Omnia Wonen is samengevat in Tabel 1.1 Onderverdeling. Ook de 64 KoopGoedkoop woningen (8 in Elburg, 22 in Harderwijk, 23 in Nunspeet en 11 in Oldebroek) alsook onze grondposities in Amersfoort, Harderwijk, Nunspeet en Steenwijkerland zitten in de niet-DAEB-tak.

<sup>1</sup> De grond is in eigendom van Omnia Wonen en het opstal is in eigendom van de bewoners.

<sup>2</sup> In concept scheidingsvoorstel van mei 2016 stonden 78 woningen; 1 woning is in de tussentijd leeg gekomen en vervolgens verhuurd in de vrije sector.





### **1.1.2. Juridisch splitsen of administratief scheiden**

Voor de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB kan een keuze worden gemaakt tussen juridisch splitsen of administratief scheiden. Omnia Wonen kiest voor administratieve scheiding. De belangrijkste reden daarvoor is dat we in de niet-DAEB-tak geen nieuwe activiteiten, zoals de bouw van vrije sector woningen of koopwoningen, meer willen oppakken. Wij vinden dit een taak voor marktpartijen.

De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB heeft geen directe gevolgen voor onze huurders. Dit geldt voor zowel de huidige en toekomstige huurders van onze woningen als voor de huidige en toekomstige huurders van ons overig vastgoed. Voor de sociale huurwoningen die we onderbrengen in de niet-DAEB-tak geldt echter wel dat we na mutatie de markthuur vragen aan de toekomstige huurder.

### **1.1.3. Verbindingen**

Omnia Wonen is een aantal verbindingen aangegaan om haar volkshuisvestelijke taken uit te kunnen voeren en haar ambities waar te kunnen maken. De verbindingen (4) passen binnen de kaders van de nieuwe Woningwet en worden opgenomen in de niet-DAEB-tak.

### **1.1.4. Levensvatbaar**

Naast dat wij vanuit de Woningwet verplicht zijn om een scheiding aan te brengen tussen DAEB en niet-DAEB, moeten wij ook aantonen dat beide takken levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Hiervoor hebben wij onze meerjarenbegroting opgesplitst. Beide takken van Omnia Wonen voldoen na de scheiding aan de financiële normen van de Autoriteit woningcorporaties. Daarmee voldoen wij aan alle eisen en zijn beide takken na de scheiding levensvatbaar en zelfstandig financierbaar. Ook na de scheiding blijft Omnia Wonen een financieel solide corporatie.

## **1.2. Proces**

De concept versie van het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB van mei 2016 is ten behoeve van het indienen van zienswijzen voorgelegd aan onze huurdersorganisatie S.H.O.W., aan de 12 gemeenten waar we woningbezit hebben en aan de huurders van ons maatschappelijk vastgoed. Door 19 partijen, waaronder onze huurdersorganisatie S.H.O.W. en alle 12 gemeenten, werd er daadwerkelijk een zienswijze bij ons ingediend. Alle 19 partijen hebben een positieve zienswijze afgegeven. Onze keuzes ten aanzien van het onderbrengen van sociale huurwoningen in de niet-DAEB tak en de keuze voor administratief scheiden zijn dan ook ten opzichte van de concept versie van mei 2016 ongewijzigd gebleven. Dit betekent dat het huidige concept scheidingsvoorstel (december 2016) in de kern niet afwijkt van het concept van mei 2016. Wel is het voorstel geactualiseerd naar de huidige stand van zaken van de woningen en overige verhuureenheden. Ook het financiële hoofdstuk is geactualiseerd en sluit daarmee aan op de begroting 2017.

Het onderhavige concept scheidingsvoorstel waarin ook de zienswijzen zijn opgenomen moet uiterlijk eind 2016 worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Na vaststelling van de Jaarrekening 2016 moet het financiële hoofdstuk van het scheidingsvoorstel nogmaals geactualiseerd worden. Het definitieve scheidingsvoorstel moet uiterlijk eind juni 2017 bij de Autoriteit woningcorporaties zijn ingediend. Eind 2017 is de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB definitief.

### **1.3. Leeswijzer**

Hoofdstuk 3 en 4 beschrijven onze ambities en de uitwerking daarvan in het beleid. Deze hoofdstukken zijn de onderlegger voor hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6, waarin we een onderbouwing geven van de verdeling van onze verhuureenheden over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Hoofdstuk 5 beschrijft daarvoor per gemeente de transformatieopgave voor ons woningbezit. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het overige vastgoed.

Hoofdstuk 7 beschrijft de verbindingen die Omnia Wonen is aangegaan om onze volkhuisvestelijke taken uit te kunnen voeren. Hoofdstuk 8 onderbouwt de keuze voor administratief scheiden. In hoofdstuk 9 hebben we een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen. Hoofdstuk 10 bevat de financiële doorrekening van de gemaakte keuzes.

### **1.4. Bestuursverklaring**

Het bestuur van Omnia Wonen verklaart dat het scheidingsvoorstel naar waarheid is ingevuld en dat daarbij het beoordelingskader zoals is gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties op 31 mei 2016 in acht is genomen.

Harderwijk, 12 december 2016

## 2. Aanleiding

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het uitgangspunt van deze wet is dat corporaties zich toeleggen op hun kernactiviteiten en andere activiteiten overlaten aan marktpartijen. Onder de kernactiviteiten vallen de volgende diensten van algemeen economisch belang (DAEB):

- het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen<sup>3</sup>;
- het bouwen, verhuren en beheren van bepaalde vormen van maatschappelijk vastgoed en
- leefbaarheidsactiviteiten die ten goede komen aan de bewoners van de eigen sociale huurwoningen, voor zover deze niet tot de taak van andere partijen behoren.

De bestaande kernactiviteiten moeten worden ondergebracht in een zogenaamde DAEB-tak. De bestaande activiteiten, die niet tot de kerntaak van een corporatie behoren, komen in een niet-DAEB tak. In dit verband moet een keuze worden gemaakt tussen juridisch splitsen of administratief scheiden van beide takken. Een juridische splitsing biedt een corporatie meer mogelijkheden om nieuwe niet-DAEB activiteiten op te pakken dan een administratieve scheiding. Nieuwe kernactiviteiten worden vanuit de DAEB-tak ondernomen.

Of een verhuureenheid moet worden opgenomen in de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak wordt dus primair bepaald door de regels die in of op grond van de Woningwet zijn gesteld. Er zijn beperkt mogelijkheden bij de scheiding of splitsing sociale huurwoningen onder te brengen in de niet-DAEB-tak. Dit moet goed zijn onderbouwd vanuit de eigen (portefeuille)strategie van een corporatie en de plaatselijke volkshuisvestelijke opgave en zijn weerslag vinden in prestatieafspraken met gemeenten en huurderorganisaties. Bovendien moet zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak (financieel) levensvatbaar zijn.

Verbindingen die dienstbaar (kunnen) zijn aan het verwezenlijken van de doelstellingen van een corporatie zijn in het kader van de nieuwe Woningwet toegestaan. Als hieraan niet wordt voldaan, moet de verbinding uiterlijk eind 2017 zijn beëindigd. Toegestane verbindingen moeten worden ondergebracht in de niet-DAEB tak.

De splitsing of scheiding van activiteiten in een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak moet een corporatie voorleggen aan haar huurderorganisatie, de gemeenten waarin zij actief is en aan de huurders van haar maatschappelijk vastgoed. Een corporatie kan alleen beargumenteerd afwijken van de zienswijze van deze partijen.

Het uiteindelijke voorstel voor scheiding wordt eind december 2016 voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De financiële onderbouwing van het uiteindelijke voorstel moet daarna nog geactualiseerd worden op basis van de Jaarrekening 2016. De jaarrekening 2016 moet uiterlijk 30 april 2017 zijn vastgesteld en goedgekeurd. Voor het opstellen van het onderhavige document is uitgegaan van het concept beoordelingskader van het Aw van 31 maart 2016. Dit concept is ter consultatie voorgelegd aan verschillende partijen. Het uiteindelijke beoordelingskader kan dus nog afwijken van het concept.

<sup>3</sup> Sociale huurwoningen zijn huurwoningen waarvoor geldt dat bij het ingaan van het huurcontract van de zittende bewoners, de huurprijs onder de op dat moment geldende liberalisatiegrens lag.



### 3. Ondernemingsplan

#### 3.1. Inleiding

In ons ondernemingsplan 'Waar het echt om gaat!' is onze ondernemingsstrategie verwoord. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste punten er uit.

#### 3.2. Betaalbaar wonen

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting voor mensen die zijn aangewezen op het sociale huursegment. Op basis van een door het Nibud ontwikkelde methodiek hebben we vastgesteld om welke huishoudens-/inkomensgroepen het gaat:

1. huishoudens met een inkomen onder de maximum inkomensgrens voor huurtoeslag<sup>4</sup> (primaire doelgroep, met potentieel recht op huurtoeslag)
2. huishoudens met een inkomen boven de maximum inkomensgrens voor huurtoeslag en onder de maximum inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen<sup>5</sup> (primaire doelgroep, geen recht op huurtoeslag)
3. gezinnen en bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld mensen met een beperking of mensen die zorg of begeleiding nodig hebben) met een middeninkomen, dat wil zeggen een inkomen tussen de maximum inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen en de hoogste inkomensgrens bij de inkomensafhankelijke huurverhoging<sup>6</sup> (secundaire doelgroep)

De *primaire doelgroep, met potentieel recht op huurtoeslag* is qua betaalbaarheid grotendeels aangewezen op een woning onder de eerste aftoppingsgrens<sup>7</sup>.

Voor *primaire doelgroep, zonder recht op huurtoeslag* geldt dat binnen deze doelgroep de gezinnen (3 of meer personen) qua betaalbaarheid aangewezen zijn op een woning onder de eerste aftoppingsgrens. De overige huishoudens (1 of 2 personen) binnen deze doelgroep kunnen zich een huurwoning tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens<sup>8</sup> veroorloven.

Voor *huishoudens met een middeninkomen* (secundaire doelgroep) geldt dat binnen deze doelgroep de gezinnen (3 of meer personen) qua betaalbaarheid aangewezen zijn op een woning tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De overige huishoudens (1 of 2 personen) binnen deze doelgroep kunnen zich een 'goedkopere' vrije sector huurwoning<sup>9</sup> veroorloven.

Ons huurbeleid (zie paragraaf 4.6) en ons portefeuillebeleid (zie hoofdstuk 5 Woningportefeuille) zijn mede gebaseerd op wat de hiervoor genoemde inkomensgroepen kunnen betalen. Ook bij woningtoewijzing kijken we naar de verhouding tussen inkomen en huurprijs. Dit is uitgewerkt in ons toewijzingsbeleid (zie paragraaf 4.5).

<sup>4</sup> jaarinkomen € 22.100,- voor eenpersoonshuishoudens en € 30.000,- voor meerpersoonshuishoudens (€ 30.050,- vanaf AOW-leeftijd); prijspeil 2016

<sup>5</sup> jaarinkomen voor alle huishoudens € 35.739,-; prijspeil 2016

<sup>6</sup> jaarinkomen voor alle huishoudens € 44.360,-; prijspeil 2016

<sup>7</sup> 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens € 586,68, prijspeil 2016 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens: € 628,76)

<sup>8</sup> € 710,68, prijspeil 2016

<sup>9</sup> huurprijs tot ca. € 850,-

### **3.3. Wonen en zorg**

Mensen willen en moeten langer zelfstandig wonen. Voor verreweg de meeste mensen zijn daarvoor geen noemenswaardige aanpassingen nodig in de woning of woonomgeving. Dit geldt niet altijd voor mensen met een beperking en/of zorgvraag. Ook voor hen wil Omnia Wonen er zijn. Voor deze mensen zorgen we daarom voor woningen nabij voor hen belangrijke voorzieningen en/of passen we zo nodig vraaggestuurd bestaande woningen aan. Ook ontwikkelen we nieuwe woningen, die specifiek geschikt zijn voor mensen met een beperking of zorgvraag. Dit laatste doen we veelal in nauwe samenwerking met een zorgorganisatie en eventueel andere maatschappelijke organisaties.

Zowel voor mensen met een beperking of zorgvraag als voor onze overige huurders vinden we het belangrijk dat ze zich thuis voelen in hun eigen woning en woonomgeving. Omnia Wonen gaat daarom actief om met 'problemen achter de voordeur'. De vraagstukken die spelen kunnen heel divers zijn. Bijvoorbeeld vereenzaming, schulden, verslaving, huiselijk geweld en psychiatrische problematiek. Wij komen dergelijke kwesties vaak tegen bij een betalingsachterstand of overlastsituatie. We zien voor onszelf een signalerende taak. We schakelen zo nodig de juiste organisaties uit ons netwerk in. Zij hebben de nodige expertise om mensen te begeleiden.

### **3.4. Duurzaam wonen**

Omnia Wonen wil de energielasten van haar bewoners verlagen en een bijdrage leveren aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. We investeren daarom in energiebesparende maatregelen van onze bestaande woningvoorraad, met name in complexen met energielabel D of lager. Bij nieuwbouw houden we ons aan de – al hoge – eisen van het Bouwbesluit. Eén en ander is uitgewerkt in ons duurzaamheidsbeleid (zie paragraaf 4.6). Ons streven is dat de gemiddelde energie-index van onze woningen in 2018 maximaal 1,30 (1,40 in nieuwe systematiek 'het nader voorschrift') is.

Naast het treffen van energiebesparende maatregelen kiezen we bij de bouw of verbetering van woningen voor duurzame materialen en methoden. Verder vinden we het belangrijk onze medewerkers en huurders het nut van duurzaamheid en energiebesparing inzien. We willen daar actief aan werken.

### **3.5. Voldoende woningen (beschikbaarheid)**

We voelen ons verantwoordelijk om in de gemeenten in ons kerngebied (zie paragraaf 3.6), samen met de andere corporaties die daar actief zijn, zorg te dragen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen die op deze woningen zijn aangewezen. We hebben dit per gemeente uitgewerkt in ons portefeuillebeleid (zie hoofdstuk 5 Woningportefeuille).

Met name in Amersfoort moeten er nog grote aantallen sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Maar ook in bijvoorbeeld Nunspeet en Harderwijk moeten er per saldo nog sociale huurwoningen bijkomen.

Omnia Wonen voelt zich niet verantwoordelijk voor voldoende ('goedkopere') vrije sector huurwoningen. Wij zijn, in lijn met de Woningwet, van mening dat de bouw van vrije sector huurwoningen door de markt opgepakt moet worden.

### **3.6. Kerngebied**

Omnia Wonen rekent de Noordwest Veluwe en Amersfoort tot haar kerngebied. In deze gemeenten willen we er toe doen door volkshuisvestelijk actief te zijn, bestuurlijk en operationeel intensief contact te onderhouden met belanghouders en onze woningvoorraad uitbreiden, mits er uiteraard voldoende behoefte/vraag is,. In de overige gemeenten (Amstelveen, Arnhem, Assen, Den Haag, Steenwijkerland, Utrecht) willen we een goed beheerder zijn. We verkopen hier bezit als dat nodig is om in ons kerngebied te kunnen groeien.

## 4. Vastgoedsturing en Beleid

### 4.1. Inleiding

De basis van onze vastgoedsturing is ons ondernemingsplan. Wij vinden het belangrijk dat er voldoende betaalbare en kwalitatief goede en duurzame woonruimte is voor mensen die qua inkomen of om andere redenen niet zelf kunnen voorzien in hun huisvesting. Onze vastgoedsturing is erop gericht dat ons woningbezit nu en in de toekomst aansluit op de vraag. Per gemeente stellen we zo een wensportefeuille op. Deze vertalen we door naar concrete complexplannen en investeringsstrategieën.

### 4.2. Wensportefeuille en prestatieafspraken

Vanuit de doelstellingen van ons ondernemingsplan, de marktvraag en onze financiële mogelijkheden bekijken we wat er aan onze woningportefeuille moet en kan veranderen. Het portefeuillebeleid geeft aan of we woningen willen bijbouwen of ingrijpend willen renoveren en of we woningen willen verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave. Wij stemmen ons portefeuillebeleid - veelal via prestatieafspraken - af met de gemeenten waarin wij actief zijn.

In de meeste gemeenten waar wij actief zijn, is het niet meer nodig grote aantallen woningen te bouwen (zie Hoofdstuk 5 Woningportefeuille). Een duidelijke uitzondering hierop vormen de gemeente Amersfoort en in mindere mate de gemeente Harderwijk. Hier is wel sprake van een grote woningbehoefte. Daarnaast zien we overal een toenemende vraag naar woningen omdat er grote aantallen vergunninghouders gehuisvest moeten worden. Ook verwachten we overal een toenemende vraag naar woonruimte die geschikt is voor mensen met een zorgvraag of beperking. Hierop spelen we in door vraag gestuurd bestaande woningen aan te passen en waar nodig ook door nieuwbouw.

De woningmarktregio's die voortvloeiden uit de Woningwet 2015 hebben grote invloed op onze vastgoedsturing. Omnia Wonen mag alleen nog in de eigen woningmarktregio (kernregio) nieuwbouw en woningaankopen doen. Buiten de eigen woningmarktregio kan alleen nog het bestaande bezit worden beheerd.

### 4.3. Complexplan

Voor het bestaande woningbezit maken we het portefeuillebeleid meer concreet in plannen per woningcomplex. Verreweg de meeste complexen willen we nog lange tijd verhuren. Een klein deel is gelabeld voor verkoop. Er zijn verschillende redenen om woningen voor verkoop te labelen, zoals de leefbaarheid van een buurt of een overschot aan bepaalde woningen. De toegenomen druk op de woningmarkt, onder ander als gevolg van de toestroom van vergunninghouders hebben we in bijvoorbeeld Nunspeet afgesproken tijdelijk woningen uit de verkoop te halen. Hierdoor blijft de woning beschikbaar voor woningzoekenden op de huurmarkt.

Naast de productstrategie worden voor ieder woningcomplex nog een aantal zaken vastgelegd. De belangrijkste zijn:

- de gewenste streefhuur (= huurprijs bij nieuwe verhuur);
- de uitgangspunten voor het uitrustingsniveau van keuken, badkamer, toilet en installatiewerk;
- het gewenste energielabel;
- de doelgroep die gehuisvest wordt.



#### 4.4. Facetbeleid

Op basis van het ondernemingsplan concretiseren we de doelstellingen voor de woningvoorraad in termen van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Dit is uitgewerkt in het facetbeleid, dat de kaders geeft voor de uitvoeringspraktijk. Het gewijzigde overheidsbeleid in de Woningwet 2015 leidt ertoe dat wij ons facetbeleid moeten evalueren en deels hebben herzien. Dit geldt onder andere op het gebied van:

- Betaalbaar Wonen en Beschikbaarheid
  - Huurbeleid
  - Toewijzingsbeleid
- Duurzaam Wonen en kwaliteit
  - Energiebeleid
  - Wonen en zorg

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn communicerende vaten. Met het huurbeleid zijn deze drie met elkaar in evenwicht of in evenwicht gebracht. Als we één van deze drie aanpassen, heeft dat gevolgen voor de andere twee.

Dit evenwicht is aangebracht in de gemeenten in ons kerngebied waar we een rol van betekenis spelen: Oldebroek, Elburg, Nunspeet en Harderwijk. Hoeveel woningen we per huurklasse beschikbaar moeten hebben voor de diverse doelgroepen, is uitgewerkt in de portefeuilleplannen. Voor de overige gemeenten berekenen we de streefhuren op basis van ons regionale streefhuurpercentage. Hier is de kwaliteit van de woning leidend.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen heeft mogelijk consequenties voor de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld qua duurzaamheid. Een duurzame woning heeft een hoger huurprijs. Hierdoor kan de betaalbaarheid van een woning onder druk komen te staan. Bovendien zijn duurdere woningen door het zogenaamde passend toewijzen niet meer beschikbaar voor de lagere inkomens. Omnia Wonen heeft haar huurbeleid daarom aangepast om te zorgen voor voldoende woningen met gematigde huren voor huurders met lagere inkomens.

#### 4.5. Betaalbaar wonen-Toewijzingsbeleid

Omnia Wonen voelt zich verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting voor mensen die zijn aangewezen op het sociale huursegment. De volgende inkomensgroepen rekenen wij tot onze doelgroep:

- Primaire doelgroep met potentieel recht op huurtoeslag
- Primaire doelgroep zonder recht op huurtoeslag
- Secundaire doelgroep, drie- of meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen

Bij woningtoewijzing kijken we naar evenwicht tussen inkomen en huurprijs. Onze doelstelling en de wettelijke regelingen (passend toewijzen en staatssteunregeling) zijn uitgewerkt in ons toewijzingsbeleid.

##### 4.5.1. Passend Toewijzen

Van alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens wijzen we in minstens 95% van de gevallen een woning toe met de volgende huurprijzen:

- Een- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 586,68 (kale huur)
- Drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 628,76 (kale huur)

##### 4.5.2. Extra ruimte middeninkomens:

Een deel van de duurdere sociale huurwoningen, bestemmen we voor middeninkomens.

- Maximaal 10% van de woningen is beschikbaar voor toewijzingen aan inkomens tussen de € 35.739,- en maximaal € 38.950.
- Maximaal 10% van de woningen is beschikbaar voor vrije toewijzing.

#### 4.5.3. Toewijzingsbeleid

De kern van het toewijzingsbeleid is voor Omnia Wonen betaalbaarheid van de woning voor de verschillende doelgroepen. Wij hebben hierbij aansluiting gezocht bij de andere corporaties in de regio's, waar Omnia Wonen werkzaam is. Dit betekent dat Omnia Wonen organisatiebreed drie verschillende huur-inkomenstabellen voor de woningtoewijzingen hanteert. Voor de gemeenten Assen en Steenwijkerland waar wij een (niet-gemeenschappelijk) distributiemodel hanteren, hanteren wij het toewijzingsbeleid in Noord West Veluwe. *Den Haag past sinds medio 2016 dezelfde huur-inkomenstabel als Amersfoort toe.*

#### 4.5.4. Noord West Veluwe, Assen, Steenwijkerland

De toewijzingsregels in het kader van het passend toewijzen komen op het volgende neer:

Inkomen	Huishouden	Huurprijs
Primaire doelgroep met recht op huurtoeslag <sup>10</sup>	Een- en tweepersoonshuishoudens	onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68)
	Drie- of meerpersoonshuishoudens	onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76)
Primaire doelgroep zonder recht op huurtoeslag <sup>11</sup>	Een- en tweepersoonshuishoudens	boven de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68) en tot de liberalisatiegrens (€ 710,68)
	Drie- of meerpersoonshuishoudens	alle woningen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)
Middeninkomens <sup>12</sup>	Alle huishoudens	boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) Uitzondering: maximaal 20% van alle toewijzingen tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76) en liberalisatiegrens (€ 710,68)

#### 4.5.5. Arnhem

De toewijzingsregels in het kader van het passend toewijzen komen op het volgende neer:

Inkomen	Huishouden	Huurprijs
Primaire doelgroep met recht op huurtoeslag <sup>13</sup>	Een- en tweepersoonshuishoudens	onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68)
	Drie- of meerpersoonshuishoudens	onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76)
Primaire doelgroep zonder recht op huurtoeslag	Eenpersoonshuishoudens € 22.100-€ 30.050	onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76)
	Alle huishoudens € 30.050-€ 35.739	alle woningen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)
Middeninkomens <sup>14</sup>	Alle huishoudens	boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) Uitzondering: maximaal 20% van alle toewijzingen tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76) en liberalisatiegrens (€ 710,68)

<sup>10</sup> Eenpersoonshuishoudens

Twee- en meerpersoonshuishoudens

<sup>11</sup> Eenpersoonshuishoudens

Twee- en meerpersoonshuishoudens

<sup>12</sup> Alle huishoudens

<sup>13</sup> Eenpersoonshuishoudens

Twee- en meerpersoonshuishoudens

<sup>14</sup> Alle huishoudens

inkomen tot € 22.100,-

inkomen tot € 30.000,- (Vanaf AOW-leeftijd: € 30.050,-)

inkomen van € 22.100,- tot € 35.739,-

inkomen van € 30.000,-/€ 30.050,- tot € 35.739,-

inkomen van € 35.739,- tot € 45.000,-

inkomen tot € 22.100,-

inkomen tot € 30.050,-

inkomen van € 35.739,- tot € 43.000,-



#### 4.5.6. Amersfoort, Amstelveen, Utrecht, Den Haag

De toewijzingsregels in het kader van het passend toewijzen komen op het volgende neer:

Inkomen	Huishouden	Huurprijs
Primaire doelgroep met recht op huurtoeslag <sup>15</sup>	Een- en tweepersoonshuishoudens	onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68)
	Drie- of meerpersoonshuishoudens	onder de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76)
Primaire doelgroep zonder recht op huurtoeslag <sup>16</sup>	Alle huishoudens	alle woningen tot liberalisatiegrens (€ 710,68)
Middeninkomens <sup>17</sup>	Alle huishoudens	boven de liberalisatiegrens (€ 710,68) Uitzondering: maximaal 20% van alle toewijzingen tussen de aftoppingsgrens <sup>18</sup> en liberalisatiegrens (€ 710,68)

Met bovenstaande huur-inkomenstabellen voldoen we aan de eisen die in het kader van de nieuwe Woningwet aan het passend toewijzen worden gesteld.

### 4.6. Betaalbaar wonen-Huurbeleid

#### 4.6.1. Streefhuren gebaseerd op kwaliteit

Omnia Wonen vindt dat in de streefhuur van een woning de kwaliteit van die woning tot uitdrukking moet komen. Hoe hoger de kwaliteit van een woning, hoe hoger de streefhuur. En hoe lager de kwaliteit, hoe lager de streefhuur.

De kwaliteit van een huurwoning wordt met het woningwaarderingstelsel in punten weergegeven. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte, energetische kwaliteit en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld, leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar door de rijksoverheid opnieuw vastgesteld (indexatie met inflatie). We berekenen de streefhuur door een percentage te nemen van deze maximale huurprijs per woning. Op deze manier vragen we niet het maximale en leveren we een bijdrage aan de betaalbaarheid van woningen.

#### 4.6.2. Regionale differentiatie

Het huidige streefhuren van onze sociale huurwoningen variëren tussen de circa 50% en 100% van de maximaal toegestane huur. Gemiddeld bedraagt het streefhuurpercentage circa 70%. Als we alle woningen dit streefhuurpercentage zouden geven, worden de streefhuren in het stedelijke gebied lager dan vergelijkbare woningen en in het niet-stedelijke gebied te hoog, waardoor we de wensportefeuille niet kunnen realiseren of er verhuurbaarheidsproblemen ontstaan.

<sup>15</sup> Eenpersoonshuishoudens  
Twee- en meerpersoonshuishoudens

<sup>16</sup> Eenpersoonshuishoudens  
Twee- en meerpersoonshuishoudens

<sup>17</sup> Alle huishoudens

<sup>18</sup> Aftoppingsgrens een- en tweepersoonshuishoudens  
Aftoppingsgrens meerpersoonshuishoudens

inkomen tot € 22.100,-  
inkomen tot € 30.000,- (Vanaf AOW-leeftijd: € 30.050,-)  
inkomen van € 22.100,- tot € 35.739,-  
inkomen van € 30.000,-/€ 30.050,- tot € 35.739,-  
inkomen van € 35.739,- tot € 45.000,-  
€ 586,68  
€ 628,76

De streefhuurpercentages zijn daarom gedifferentieerd naar regio's. Binnen de regio's geldt het betreffende streefhuurpercentage in beginsel voor al onze woningen in die regio.

Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo	67,5%
Assen, Steenwijkerland	70,0%
Amersfoort, Utrecht	75,0%
Arnhem	75,0%
Den Haag, Amstelveen	82,5%

#### 4.6.3. Beschikbaarheid

*Kerngebied Noord West Veluwe: beschikbaarheid is leidend*

Voor de gemeenten Nunspeet, Harderwijk, Elburg en Oldebroek hebben we per gemeente bepaald hoe de wensportefeuille er over tien jaar uit moet zien. Per huurklasse is beschreven hoeveel woningen voor de diverse doelgroepen beschikbaar moeten zijn (zie Hoofdstuk 5 Woningportefeuille). De gebruikte onderverdeling is als volgt:

- onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586,68<sup>19</sup>)
- tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 710,68<sup>20</sup>)
- boven de liberalisatiegrens

Door de streefhuren te berekenen met het regionale streefhuurpercentage van 67,5% ontstaat er mogelijk een tekort aan betaalbare woningen. Om toch voldoende woningen in de diverse huurklassen beschikbaar te hebben, toppen we van een aantal woningen de berekende streefhuren af op de eerste aftoppingsgrens of op de liberalisatiegrens. Het huurbeleid sluit hierdoor aan bij de wensportefeuilles. Op de lange termijn moeten deze tekorten worden ingevuld door nieuwbouw in deze huurprijsklasse en kan het aftoppen ongedaan worden gemaakt.

*Overige gemeenten: kwaliteit is leidend*

Omnia Wonen heeft in haar algemene portefeuillestrategie vastgelegd dat zij onderscheid maakt in een kerngebied en gemeenten daar buiten. In deze laatste gemeenten, alsook in Amersfoort en Ermelo spelen wij op het gebied van beschikbaarheid van de totale huurwoningvoorraad in de gemeente een bescheiden rol.

Voor deze gemeenten berekenen we de streefhuren op basis van het voor de betreffende gemeente geldende streefhuurpercentage (zie paragraaf 4.6.2 Regionale differentiatie). Hier is de kwaliteit van de woning leidend. Er wordt in beginsel niet afgetopt op de aftoppingsgrens; Woningen die we in de sociale woningvoorraad willen verhuren, toppen we wel af op de liberalisatiegrens.

#### 4.6.4. Vrije sector

Voor vrije sector huurwoningen is de markthuur de streefhuur.

### 4.7. Duurzaam wonen-energiebeleid

Het huidige duurzaamheidsbeleid van Omnia Wonen is erop gericht om gemiddeld label B (energie-index <1,30) te realiseren in 2018. In het Nader Voorschrift, dat per 1 januari 2015 van kracht is geworden, komt dit overeen met een energie-index kleiner dan 1,40.

<sup>19</sup> Prijspeil 1-1-2016

<sup>20</sup> Prijspeil 1-1-2016

Omnia Wonen heeft als beleid om bij planmatig onderhoud woningen energetisch te verbeteren. Hierbij worden het dak, de vloer en de gevels van de woning na-geïsoleerd wanneer isolatie nog niet of beperkt aanwezig is. Daarnaast worden verouderde ketels vervangen door moderne zuinige ketels.

In een enkel geval treffen we nog aanvullende maatregelen. Dit doen we als de woningen daardoor tegen relatief geringe kosten in een beter energielabel terecht komen. Te denken valt aan vraaggestuurde mechanische ventilatie en zonnepanelen.

Bij het aanbrengen van energetische verbeteringen voeren we een huurverhoging door die 75% van de verwachte energiebesparing bedraagt. De gemiddelde huurder betaalt dus minder woonlasten (huur- en energielasten) wat de betaalbaarheid ten goede komt.

#### **4.7.1. Relatie met wensportefeuille**

De kwaliteit van een huurwoning wordt met het Woningwaarderingssysteem in punten weergegeven. (zie 4.6 Betaalbaar wonen-Huurbeleid) Een lagere Energie-Index levert meer huurpunten op en verhoogt de maximale huurprijs. Bij een gelijkblijvend streefhuurpercentage, verandert ook de streefhuur. Hierdoor kan de streefhuur van een woning boven de aftoppingsgrens of boven de liberalisatiegrens uitkomen. Als dit bij meerdere woningen gebeurt, sluiten de streefhuren in een gemeente niet meer aan bij onze wensportefeuille voor die gemeente. Dit is een ongewenst effect. Daarom leggen we per woning vast in welke huurklasse deze moet vallen, om voldoende woningen per huurklasse beschikbaar te hebben. We moeten keuzes maken tussen Betaalbaarheid, Beschikbaarheid (voldoende woningen) en Kwaliteit (duurzame woningen). Voor de complexen waar door energetische maatregelen de woningen in een andere huurklasse zouden vallen, bepalen we per complex of we al dan niet investeren en/of de investering al dan niet (volledig) doorrekenen in de huur.

### **4.8. Wonen en zorg-langer zelfstandig wonen**

Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. En natuurlijk het liefst in de eigen woonomgeving. Dit geldt voor ouderen, maar ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en mensen met sociale en psychische problemen willen als het even kan op eigen benen staan. Het door de regering ingezette beleid van scheiden van wonen en zorg en extramuralisering versterkt dit nog eens. Langer thuis blijven wonen vraagt soms om aanpassingen in hun woning. We investeren vraaggestuurd. We bouwen nieuwe woningen of passen bestaande woningen aan als er een duidelijke behoefte en noodzaak is.

#### **4.8.1. Classificatiesysteem toegankelijkheid**

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Voor de vaststelling van het niveau wordt gebruik gemaakt van het voor de betreffende regio geldende systeem (Noord-Veluwe, Amersfoort, Gelderse Vallei). Buiten deze regio's gebeurt vaststelling op basis van het Veluwe model (Assen, Steenwijk, Utrecht, Amstelveen, Den Haag).

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

Voor eengezinswoningen gaan we uit van de gegevens van de zogenoemde Doorzonscan voor de toe- en doorgankelijkheid. Dit houdt in dat de badkamer en slaapkamer op dezelfde verdieping zijn gelegen en deze ruimten voldoen aan bepaalde afmetingen.

#### **4.8.2. Bestaande woningen**

Door aanpassingen in woningen kunnen mensen met een beperking, waaronder vaak ouderen, langer zelfstandig wonen. Woningen worden niet planmatig naar een hoger niveau getild, maar vraaggestuurd. Op verzoek van een (nieuwe of zittende) huurder passen we, binnen bepaalde regels, een gelijkvloerse woning aan naar een hoger toegankelijkheidsniveau.

#### **4.8.3. Nieuwbouwwoningen**

We streven ernaar nieuw te bouwen appartementen en eengezinswoningen bestemd voor mensen met een zorgvraag of beperking te laten voldoen aan de eisen van Woonkeur. De woningen voldoen in grote mate aan de eisen op het gebied van levensloopbestendigheid gecombineerd met eisen voor gebruikskwaliteit, inbraakveiligheid en veiligheid in de woning waardoor bijvoorbeeld vallen zoveel mogelijk kan worden voorkomen.

#### **4.8.4. Toewijzen**

Wij vinden het belangrijk dat woningen die geschikt zijn voor ouderen of mensen met een beperking of zorgbehoefte ook bij voorrang aan deze doelgroepen worden toegewezen. Zo gaan we zorgvuldig om met de investeringen die wij en de gemeenten voor de specifieke aanpassingen hebben gedaan. In een aantal gemeenten gebruiken we de classificatieniveau's om woningen die vrij komen gericht aan te kunnen bieden.

#### **4.8.5. Doelgroeplabel Senioren of Bijzondere doelgroep**

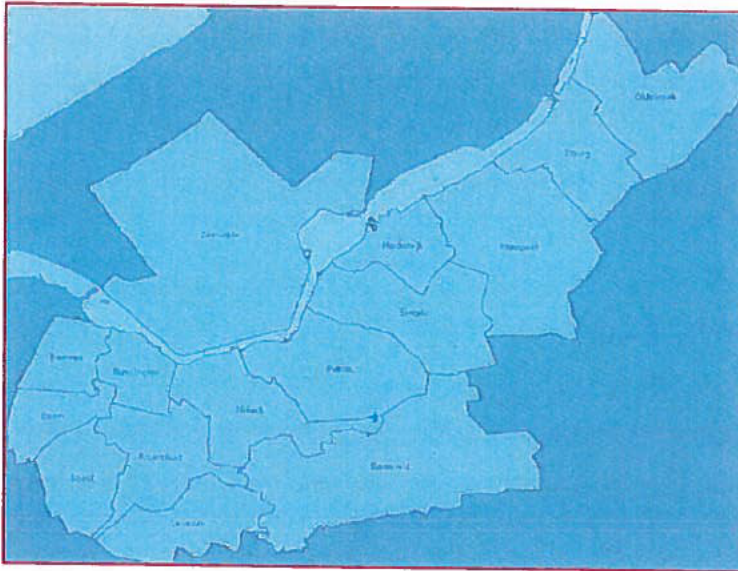
Wij verhuren ook woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen of mensen met een beperking, maar waar niet direct zorg of begeleiding aan is gekoppeld. Het gaat veelal om gelijkvloerse woningen en soms zijn ook andere voorzieningen of aanpassingen aanwezig. In totaal zijn bijna 1.300 van onze woningen geormerkt voor senioren of andere specifieke doelgroepen.



## 5. Woningportefeuille

### 5.1. Inleiding

Gemeenten hebben gezamenlijk een voorstel voor een woningmarktregio ingediend. Woningcorporaties mogen maar in één woningmarktgebied actief zijn met nieuwbouw en woningaankopen; de kernregio. Op basis van de voorstellen van de gemeenten heeft de minister negentien woningmarktregio's aangewezen, waaronder de regio Amersfoort/Noord Veluwe/Zeewolde.



In deze kernregio bevinden zich vijftien gemeenten. Voor Omnia Wonen en acht andere corporaties is dit de kernregio. Onze groeiambities liggen in de regio Noordwest Veluwe en in Amersfoort. Dit kerngebied van Omnia Wonen valt binnen de grenzen waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio). Alleen in deze kernregio kunnen wij onze voorraad door nieuwbouw en aankoop transformeren, waardoor deze aansluit bij de woningvraag.

Vanuit de doelstellingen van ons ondernemingsplan, de marktvraag en onze financiële mogelijkheden bekijken we per gemeente in ons kerngebied wat er aan onze woningportefeuille moet en kan veranderen. Het portefeuillebeleid geeft aan of we woningen willen bijbouwen of ingrijpend willen renoveren en of we woningen willen verkopen of zelfs slopen. Dit is de transformatieopgave.

Naast het afstoten en toevoegen van woningen aan ons bezit, transformeren we ook de bestaande voorraad. Dit doen we door de huurprijzen aan te passen aan de marktvraag en een gematigd huurbeleid te voeren. Maar ook door investeringen in energetische of zorg gerelateerde maatregelen. Het beleid is beschreven in hoofdstuk 4 Vastgoedsturing en Beleid. In dit hoofdstuk beschrijven we per gemeente de huidige staat van de woningvoorraad en wat onze plannen zijn voor de transformatie van onze woningvoorraad.

Over onze plannen maken we prestatieafspraken met de gemeente. Onze huurdersorganisatie S.H.O.W. is een volwaardige partner bij prestatieafspraken. Als de gemeente een actuele woonvisie heeft, worden corporaties geacht voor 1 juli hun redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid (het bod) aan gemeente en huurdersorganisatie kenbaar te maken. Hierna treden deze partijen met elkaar in overleg over het bod met als doel het sluiten van prestatieafspraken.

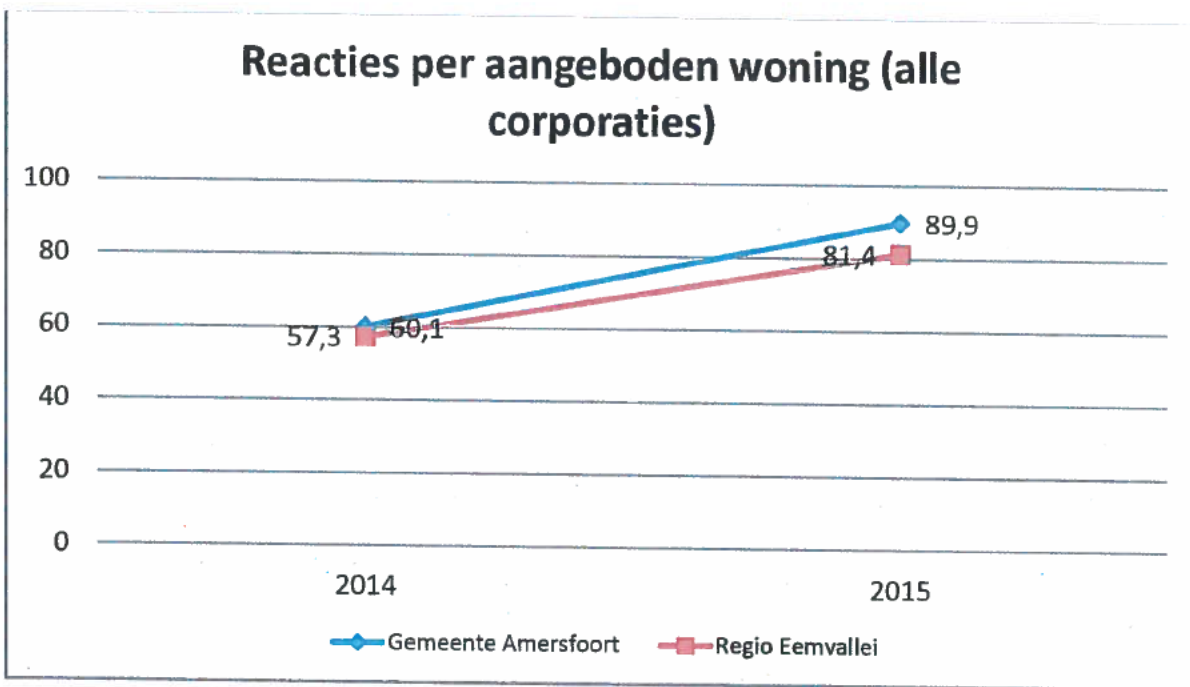
## 5.2. Amersfoort

Omnia Wonen rekent Amersfoort tot haar kerngebied. De gemeente behoort tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio). Omnia Wonen is als gevolg van de regio-indeling in Amersfoort op dit moment nog de enige investerende corporatie. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende consequenties.

### 5.2.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave

Woningmarktonderzoek uit 2015 wijst uit dat er in Amersfoort nog een aanzienlijke bouwopgave is van circa 1.275 sociale huurwoningen tot 2020. Hier is de additionele behoefte uit hoofde van de huisvesting van vergunninghouders en de extramuralisering nog niet volledig in meegenomen. De gemeente schat dat hierdoor het tekort oploopt tot 2000 woningen. In de gemaakte prestatieafspraken (december 2015) is vastgelegd dat Omnia Wonen de komende vijf jaar tenminste 300 nieuwe sociale huurwoningen gaat realiseren. Omdat Omnia Wonen in Amersfoort op dit moment nog de enige investerende corporatie is, is dit aantal in de presentatieafspraken 2017 opgehoogd naar 1500. Uit bestaand onderzoek is niet te achterhalen in welke huurklassen deze woningen terecht moeten komen. In de prestatieafspraken is hier ook niets over vastgelegd. Vooralsnog gaan we ervan uit dat 75% van deze woningen onder de eerste aftoppingsgrens komt en 25% tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

We kijken ook naar de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen twee jaar duiden op een grote druk op de sociale woningvoorraad in Amersfoort. Dit is in lijn met het hiervoor beschreven tekort aan sociale huurwoningen.



### 5.2.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 821 woningen in Amersfoort, waarvan 767 sociale huurwoningen en 54 vrije sector huurwoningen. Daarmee hebben we bijna 4% van het aantal sociale huurwoningen in Amersfoort in handen. We hebben de ambitie in Amersfoort te groeien, maar in kwantitatieve zin zijn we een relatief kleine speler. We laten daarom de kwaliteit van deze woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. In ons nieuwe huurbeleid is dit verder uitgewerkt (zie 4.6 Betaalbaar wonen-Huurbeleid) Eén zelfstandige woning is in 2016 verhuurd als drie onzelfstandige kamers.



#### Vrije sector

Gezien het grote tekort aan sociale huurwoningen is er op zich geen aanleiding na mutatie sociale huurwoningen te gaan verhuren als vrije sector huurwoning. We maken echter een uitzondering voor 8 woningen. Deze willen we na mutatie wel verder verhuren als vrije sector huurwoning. Het gaat om:

Postcode	Straat	Aantal
10.1.c en 10.2.g		2
		2
		4
		8

De bovenstaande woningen maken deel uit van een complex waar vergelijkbare woningen al als vrije sector worden verhuurd en die een hoge kwaliteit (wws-punten) hebben. Van deze 8 woningen hebben 5 woningen nu al een streefhuur boven de liberalisatiegrens. We willen dus nog 3 extra woningen een streefhuur geven boven de liberalisatiegrens. In onze nieuwe wensportefeuille komen we dus in totaal uit op 62 vrije sector huurwoningen (54+5+3).

#### Transformatie van huidige voorraad naar gewenste voorraad

Ruim 52% van onze woningen in Amersfoort had een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens en een kleine 48% tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Gezien de kwaliteit van de bestaande woningen, hebben in ons nieuwe huurbeleid per saldo 32 woningen een hogere streefhuur gekregen. In het volgende overzicht is samengevat hoe onze wensportefeuille voor Amersfoort er momenteel uitziet en hoe we deze de komende tien jaar willen transformeren.

Amersfoort	≤ € 586,68	> € 586,68 en ≤ € 710,68	> € 710,68 en < ca. € 850,-	Totaal
Streefhuren concept voorstel mei 2016	400	362	59*	821
Wijzigingen in de voorraad 2016 <sup>21</sup>	-32	28	3	-1
Streefhuren concept voorstel dec 2016	368	390	62	820
Af: verkoop + sloop	0	0	0	0
Bij: (vervangende) nieuwbouw	225	75	0	300
Nieuwe streefhuren over 10 jaar	593	465	62	1.120

\* 5 van deze 59 woningen worden nu nog als sociale huurwoning verhuurd.

Het is dus de bedoeling dat uiteindelijk ruim 55% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens krijgt en een kleine 45% een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

#### 5.2.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 74,2% van onze woningen in Amersfoort een groen label (label A,B of C) had en dat 25,9% een geel, oranje of rood label (label D,E,F of G) droeg.

Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Amersfoort	0,0	16,4	57,8	8,9	8,8	2,3	5,9

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-Indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

<sup>21</sup> Wijzigingen in de woningvoorraad in 2016, bijvoorbeeld verschuivingen als gevolg van het huurbeleid dat medio 2016 is doorgevoerd, administratieve splitsing van zorgpanden in afzonderlijke eenheden, verkoop, sloop, nieuwbouw, kamergewijze verhuur etc.

We gaan in 2017 naar verwachting de volgende energetische investeringen doen:

Gemeente	Straten (complex)	Werkzaamheden
Amersfoort	10.1.c en 10.2.g	Energetische investeringen in 36 woningen
Amersfoort	10.1.c en 10.2.g	Energetische investeringen in 96 woningen

We weten nog niet welk energielabel of energie-index dit gaat opleveren.

Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Amersfoort en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. 10.1.c en 10.2.g

Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.2.4. Wonen en Zorg

##### Langer zelfstandig wonen

Met behulp van een sterrenclassificatiesysteem hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Het sterrenclassificatiesysteem, dat in Amersfoort wordt gehanteerd, verdeelt de woningen in vijf klassen.

Sterren	Omschrijving
Geen	Treden in/naar de woning
*	Nultredenwoning
**	Rollator toegankelijke woning
***	Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijke woning
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning

In een woningadvertentie wordt het aantal sterren vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang. In totaal hebben 301 woningen één of meer sterren. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal sterren	1	2	3	4
Amersfoort	65 woningen	236 woningen	0 woningen	0 woningen

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen nieuwe woningen bouwen of bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. In onze woningen aan 10.1.c en 10.2.g hebben we in dit verband het voornemen in 2017 te investeren in zorgvoorzieningen, zoals het aanbrengen van videofoon, zorgoproepsysteem, toegangscontrolesysteem en extra oplaadpunten voor scootmobielen. We hebben in Amersfoort verder op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

#### *Specifieke doelgroepen*

Omnia Wonen verhuurt in Amersfoort geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Ook verhuren we zelf niet rechtstreeks woningen of appartementen aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

#### **5.2.5. Grondpositie**

Omnia Wonen heeft in Amersfoort een grondpositie (Vathorst Noord). Op dit perceel rust (nog) geen bouwbestemming. De grondpositie moet daarom volgens de geldende wet- en regelgeving in de niet-DAEB-tak opgenomen worden.

#### **5.2.6. Prestatieafspraken**

Samen met de gemeente en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. hebben we prestatieafspraken 2017 afgesloten. De woonvisie van de gemeente, het in opdracht van de gemeenten en de corporaties in de regio Eemvallei uitgevoerde woningmarktonderzoek en ons eigen beleid ten aanzien van betaalbaarheid, duurzaamheid, energiebesparing en langer zelfstandig wonen vormen voor ons het uitgangspunt voor deze en volgende afspraken. De afspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven. Ook in voorgaande jaren zijn er met de gemeente Amersfoort al prestatieafspraken gemaakt.

#### **5.2.7. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB**

Eind 2016 hebben we 820 woningen, waarvan 766 sociale huurwoningen en 54 vrije sectorwoningen, en verhuren we 3 onzelfstandige eenheden. De 766 sociale huurwoningen blijven we grotendeels als sociale huurwoning verhuren. 8 Van deze woningen willen we na mutatie als vrije sector woning verhuren. Ons totaal aantal vrije sector woningen komt daarmee uiteindelijk uit op 62. We verwachten de komende vijf jaar tenminste 300 sociale huurwoningen bij te bouwen. De voorraad vrije sectorwoningen breiden we niet uit.

Van de huidige 820 woningen komen er 758 in de DAEB-tak terecht. Dit geldt ook voor de 3 onzelfstandige eenheden. De 54 vrije sector woningen, de 8 woningen die we na mutatie als vrije sector woning willen verhuren, en de grondpositie komen in de niet-DAEB terecht. Het totaal aantal woningen in de niet-DAEB-tak komt daarmee uit op 62. Dit is ongeveer 7,5% van het totaal aantal, die we nu in Amersfoort hebben.

### **5.3. Amstelveen**

Ons kerngebied bestaat uit de Noordwest Veluwe en Amersfoort. Amstelveen behoort niet tot ons kerngebied en behoort niet tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### **5.3.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave**

De Woonagenda 2015-2018 van de gemeente Amstelveen geeft aan dat de sociale huurvoorraad groot genoeg is om aan de lokale behoefte te voldoen. Toch zijn er aanzienlijke wachttijden voor de sociale huurwoningen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met een gebrek aan doorstroming op de huurwoningmarkt.

Onze woningen in Amstelveen zijn zeer makkelijk verhuurbaar. Er zijn ongeveer 300 tot 400 reacties voor een aangeboden woning. Verhuurleegstand is niet aan de orde. Dit bevestigt het in de Woonagenda geschetste beeld.

#### **5.3.2. Streefhuren**

Omnia Wonen heeft begin 2016 in Amstelveen 136 sociale huurwoningen en geen vrije sector huurwoningen. We laten de kwaliteit van de woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. Een relatieve hoge kwaliteit leidt tot hogere streefhuren en een relatieve lage kwaliteit tot lagere streefhuren. In het nieuwe huurbeleid is dit verder uitgewerkt. (zie hoofdstuk 4 Vastgoedsturing en Beleid).



Alle woningen in Amstelveen hebben nu een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. Gezien de kwaliteit van deze woningen, blijft dit in ons nieuwe huurbeleid ook zo.

#### Verkoop

We verkopen onze woningen in Amstelveen aan particulieren. Allereerst worden ze aangeboden aan de huidige huurder. Als een huurder niet kan of wil kopen, blijven we gewoon verhuren. Als de betrokken huurder verhuist, wordt de woning voor verkoop aangeboden op de vrije markt. In 2016 zijn 4 woningen in Amstelveen verkocht.

#### 5.3.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat onze woningen in Amstelveen allemaal een geel, oranje of rood label (label D,E,F of G) hebben.

Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Amstelveen	0,0	0,0	0,0	9,6	47,1	36,8	6,6

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We hebben in 2017 in Amstelveen geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Amstelveen en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit € 6,9 miljoen begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.3.4. Wonen en Zorg

We hebben in Amstelveen geen nultredenwoningen c.q. woningen die rollator of rolstoel toe- of doorgankelijk zijn. Ook hebben we geen woningen gelabeld voor ouderen of andere specifieke doelgroepen. In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Amstelveen op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

Omnia Wonen verhuurt in Amstelveen geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Ook verhuren we zelf niet rechtstreeks woningen of appartementen aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

#### 5.3.5. Prestatieafspraken

De gemeente Amstelveen en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. hebben we voorgesteld ons activiteitenoverzicht 2017-2021 (bieding) als prestatieafpraak voor 2017 te beschouwen. Er is zowel met de gemeente als met onze huurdersorganisatie afstemming geweest over de verkoop. Beide partijen stemmen ermee in. Onze inzet is de prestatieafspraken aan te laten sluiten op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven.

#### 5.3.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB

Eind 2016 hebben 132 sociale huurwoningen. We verkopen deze woningen aan zittende huurders of na mutatie aan particulieren. Woningen die nog niet zijn verkocht, blijven we gewoon als sociale huurwoning verhuren en beheren.

Alle 132 woningen komen in de DAEB-tak terecht.

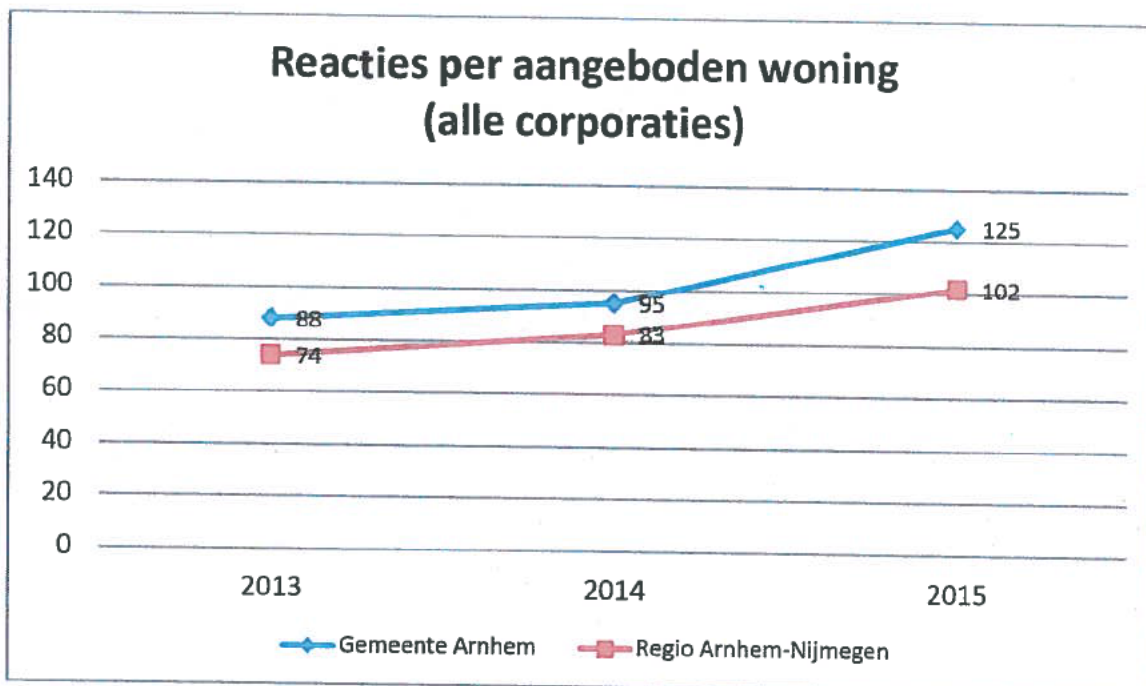
## 5.4. Arnhem

Ons kerngebied bestaat uit de Noordwest Veluwe en Amersfoort. Arnhem behoort niet tot ons kerngebied en behoort niet tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

### 5.4.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave

Het Volkshuisvestelijk Kader 2016-2018 van de gemeente Arnhem gaat uit van een tekort van circa 2.600 sociale huurwoningen in de periode tot 2026. Daarbij is rekening gehouden met de verkoop- en sloopplannen van de woningcorporaties. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen jaren duiden ook op een grote druk op de sociale woningvoorraad in Arnhem.

In de praktijk blijkt echter dat de Arnhemse corporaties woningen aan meerdere kandidaten moet aanbieden voordat deze worden verhuurd. Het beeld van de corporaties is, dat er op de lange termijn voldoende sociale huurwoningen zijn.



### 5.4.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 537 woningen in Arnhem, waarvan 445 sociale huurwoningen en 92 vrije sector huurwoningen. In Arnhem zijn we qua woningaantallen een relatief kleine speler. We laten daarom in deze gemeente de kwaliteit van de woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. Een relatieve hoge kwaliteit leidt tot hogere streefhuren en een relatieve lage kwaliteit tot lagere streefhuren. In het nieuwe huurbeleid is dit verder uitgewerkt. (zie hoofdstuk4 Vastgoedsturing en Beleid).

#### *Vrije sector*

Gezien het tekort aan sociale huurwoningen is op zich geen aanleiding na mutatie dergelijke woningen te gaan verhuren als vrije sector huurwoning. We maken echter een uitzondering voor 8 woningen<sup>22</sup>. Deze willen we na mutatie wel verder verhuren als vrije sector huurwoning. Als gevolg van een nieuwe verhuring is één sociale huurwoning na concept scheidingsvoorstel mei 2016 verhuurd als vrije sectorwoning en heeft daardoor de Niet-Daeb-status. Deze woning was voorgesteld om als vrije sectorwoning te gaan verhuren.

<sup>22</sup> 1 woning is in 2016 reeds als vrije sector woning verhuurd.

Postcode	Straat	Aantal
10.1.c en 10.2.g		5
		3
		8

De bovenstaande woningen maken deel uit van een complex waar vergelijkbare woningen al als vrije sector worden verhuurd en die een hoge kwaliteit (wws-punten) hebben. De huidige streefhuur van deze woningen ligt nu al boven de liberalisatiegrens. In onze nieuwe wensportefeuille komen we dus in totaal uit op 101 vrije sector huurwoningen (92+1+8).

#### Verkoop

We hadden begin 2016 47 woningen gelabeld voor verkoop. We verkopen deze woningen aan particulieren. Allereerst worden ze aangeboden aan de huidige huurder en als deze verhuist, wordt de woning aangeboden op de vrije markt. Rekening houdend met de huidige mutatiegraden, zijn er over 10 jaar ongeveer 20 verkocht. Gezien het tekort aan sociale huurwoningen is er op dit moment geen aanleiding onze verkoopvijver in Arnhem verder te vergroten. In 2016 zijn 6 woningen in Arnhem verkocht.

#### Transformatie van huidige voorraad naar gewenste voorraad

Bijna 87% van onze woningen in Arnhem had begin 2016 een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens en ruim 13% tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Gezien de kwaliteit van de bestaande woningen, hebben in ons nieuwe huurbeleid per saldo 107 woningen een hogere streefhuur gekregen. In het volgende overzicht is samengevat hoe onze wensportefeuille voor Arnhem er momenteel uitziet en hoe we deze de komende tien jaar willen transformeren.

Arnhem	≤ € 586,68	> € 586,68 en ≤ € 710,68	> € 710,68 en < ca. € 850,-	Totaal
Streefhuren concept voorstel mei 2016 <sup>23</sup>	378	58	101*	537
Wijzigingen in de voorraad 2016 <sup>24</sup>	-72	107	0	35
Streefhuren concept voorstel dec 2016 <sup>25</sup>	306	165	101	572
Af: verkoop + sloop	-20	0	0	-20
Bij: (vervangende) nieuwbouw	0	0	0	0
Nieuwe streefhuren over 10 jaar	286	165	101	552

\* 8 van deze 101 woningen worden nu nog als sociale huurwoning verhuurd.

Het is dus de bedoeling dat uiteindelijk ongeveer 62% van de sociale huurwoningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens krijgt en een ongeveer 38% een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

#### 5.4.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 86,5% van onze woningen in Arnhem een groen label (label A, B of C) had en dat 13,5% een geel, oranje of rood label (label D, E, F of G) droeg.

<sup>23</sup> Exclusief 41 zelfstandige eenheden, die aan twee zorginstellingen worden verhuurd. De instellingen verhuren de woningen aan hun cliënten.

<sup>24</sup> Wijzigingen in de woningvoorraad in 2016, bijvoorbeeld verschuivingen als gevolg van het huurbeleid dat medio 2016 is doorgevoerd, administratieve splitsing van zorgpanden in afzonderlijke eenheden, verkoop, sloop, nieuwbouw, kamergewijze verhuur etc.

<sup>25</sup> Inclusief de 41 zelfstandige eenheden die aan twee zorginstellingen worden verhuurd.



Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Arnhem	16,8	40,9	28,8	5,4	2,3	4,6	1,3

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We hebben in 2017 in Arnhem geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Arnhem en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit 10.1.C en 10.2.G begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.4.4. Wonen en Zorg

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Het classificatiesysteem, dat in Arnhem wordt gehanteerd, verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In een woningadvertentie wordt het aantal sterren vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang. In totaal hebben 46 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal niveaus	1	2	3	4
Arnhem	0 woningen	0 woningen	0 woningen	46 woningen

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Arnhem op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

##### *Specifieke doelgroepen*

In Arnhem verhuren wij van de hiervoor genoemde woningen nog twee wooncomplexen aan zorgpartijen (zie ook paragraaf 6.4.1 Zorgvastgoed). De zorgpartijen verhuren de 41 zelfstandige wooneenheden aan hun doelgroep. Deze organisaties bieden de bewoners veelal begeleiding en/of verzorging. Er is een zorgindicatie vereist om een wooneenheid toegewezen te krijgen.

#### 5.4.5. Prestatieafspraken

De plaatselijke corporaties, waaronder Omnia Wonen, en de gemeente Arnhem hebben in 2012 voor de periode tot en met 2015 prestatieafspraken gemaakt. We hebben samen met onze huurdersorganisatie, de collega-corporaties en hun huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2017 gemaakt. De prestatieafspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven.

#### 5.4.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB

Eind 2016 hebben we 572 woningen, waarvan 479 sociale huurwoningen en 93 vrije sectorwoningen. De 479 sociale huurwoningen blijven we grotendeels als sociale huurwoning verhuren. 8 Van deze woningen willen we na mutatie als vrije sector woning verhuren. Ons totaal aantal vrije sector woningen komt daarmee uiteindelijk uit op 101. Van de 479 sociale huurwoningen verhuren we 41 zelfstandige eenheden aan zorginstellingen.

Van de huidige 572 woningen komen er 471 in de DAEB-tak terecht. De 93 vrije sector woningen en de 8 woningen die we na mutatie als vrije sector woning willen verhuren, komen in de niet-DAEB terecht. Het totaal aantal woningen in de niet-DAEB-tak komt daarmee uit op 101. Dit is bijna 19% van het totaal aantal woningen die we nu in Arnhem hebben.

### 5.5. Assen

Ons kerngebied bestaat uit de Noordwest Veluwe en Amersfoort. Assen behoort niet tot ons kerngebied en behoort niet tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### 5.5.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave

De druk op de sociale huursector in Assen is de afgelopen jaren geleidelijk toegenomen. De gemeente Assen richt zich, aldus de Woonvisie Assen 2016, voor de periode 2015-2015 op een toename van 600 sociale huurwoningen voor met name kleine huishoudens.

Onze woningen in Assen zijn goed verhuurbaar. Woningen hoeven niet vaak te worden aangeboden en er is geen sprake van verhuurleegstand.

#### 5.5.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 339 sociale huurwoningen in Assen, waarvan 313 een streefhuur hebben onder de eerste aftoppingsgrens en 26 erboven. We hebben geen vrije sector huurwoningen. We laten de kwaliteit van de woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. Een relatieve hoge kwaliteit leidt tot hogere streefhuren en een relatieve lage kwaliteit tot lagere streefhuren. In het nieuwe huurbeleid is dit verder uitgewerkt. (zie hoofdstuk 4 Vastgoedsturing en Beleid

#### Verkoop

We hebben in het verleden 4 woningen aangewezen voor verkoop aan particulieren. De overige woningen van deze blokken zijn reeds verkocht.

#### 5.5.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 66,7% van onze woningen in Assen een groen label (label A, B of C) had en dat 33,4% een geel, oranje of rood label (label D, E, F of G) droeg.

**Overzicht energielabels, eind 2015 (in %)\***

	A	B	C	D	E	F	G
Assen	32,2	33,6	0,9	26,3	0,9	5,3	0,9

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We hebben in 2017 in Assen op dit moment geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Assen en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit € 10.1.C en 10.2.G begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen.



Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.5.4. Wonen en Zorg

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Het classificatiesysteem, dat in Assen wordt gehanteerd, verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In totaal hebben 117 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal sterren	1	2	3	4
Assen	117 woningen	0 woningen	0 woningen	0 woningen

We hebben 38 woningen gelabeld voor ouderen of andere specifieke doelgroepen.

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Assen op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

Omnia Wonen verhuurt in Assen geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Ook verhuren we zelf niet rechtstreeks woningen of appartementen aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

#### 5.5.5. Prestatieafspraken

Met de gemeente Assen en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. hebben we prestatieafspraken 2017 gemaakt. De prestatieafspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven.

#### 5.5.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB

Eind 2016 hebben 339 sociale huurwoningen. 4 Van deze woningen verkopen we aan zittende huurders of na mutatie aan particulieren. De resterende woningen blijven we als sociale huurwoning verhuren. Dit geldt ook voor verkoop gelabelde woningen zolang deze nog niet zijn verkocht.

Alle 339 woningen komen in de DAEB-tak terecht.

## 5.6. Den Haag

Ons kerngebied bestaat uit de Noordwest Veluwe en Amersfoort. Den Haag behoort niet tot ons kerngebied en behoort niet tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

### 5.6.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave

De druk op de sociale woningmarkt in Den Haag neemt de laatste jaren toe. De gemeente Den Haag geeft in haar op de Woonvisie Den Haag 2009-2020 gebaseerde volkshuisvestelijke agenda aan dat er jaarlijks 450 sociale huurwoningen bij moeten komen.

Onze woningen zijn goed verhuurbaar. Er is geen sprake van verhuurleegstand. De wachttijd op een woning ligt bij Omnia op één tot twee jaar. Bij andere corporaties in de regio Haaglanden ligt dit op vier tot zeven jaar.

### 5.6.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 607 sociale huurwoningen in Den Haag, waarvan 591 een streefhuur hebben onder de eerste aftoppingsgrens en 16 erboven. We hebben geen vrije sector woningen. We laten de kwaliteit van de woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. Een relatieve hoge kwaliteit leidt tot hogere streefhuren en een relatieve lage kwaliteit tot lagere streefhuren. In het huurbeleid is dit verder uitgewerkt. (zie hoofdstuk 4 Vastgoedsturing en Beleid).

### 5.6.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 29,4% van onze woningen in Den Haag een groen label (label A, B of C) had en dat 70,6% een geel, oranje of rood label (label D, E, F of G) droeg.

#### Overzicht energielabels, eind 2015 (in %)\*

	A	B	C	D	E	F	G
Den Haag	0,0	2,8	26,6	34,9	8,2	7,6	19,9

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We gaan in 2017 naar verwachting de volgende energetische investeringen doen:

Gemeente	Straten (complex)	Werkzaamheden
Den Haag	10.1.c en 10.2.g	Energetische investeringen in 112 woningen
Den Haag	10.1.c en 10.2.g	Energetische investeringen in 32 woningen

We weten nog niet welk energielabel of energie-index dit gaat opleveren.

Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Den Haag en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit 10.1.C en 10.2.G begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### **5.6.4. Wonen en Zorg**

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Het classificatiesysteem, dat in Assen wordt gehanteerd, verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

We hebben in Den Haag geen nultredenwoningen c.q. woningen die rollator of rolstoel toe- of doorgankelijk zijn. Ook hebben we geen woningen gelabeld voor ouderen of andere specifieke doelgroepen.

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Den Haag op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

Omnia Wonen verhuurt in Den Haag geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Ook verhuren we zelf niet rechtstreeks woningen of appartementen aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

#### **5.6.5. Prestatieafspraken**

Met de gemeente Den Haag en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. hebben we prestatieafspraken 2017 gemaakt. De prestatieafspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven.

#### **5.6.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB**

Eind 2016 hebben 607 sociale huurwoningen. We blijven deze ook als sociale huurwoning verhuren.

Alle 607 woningen komen in de DAEB-tak terecht.

### **5.7. Elburg**

Omnia Wonen rekent Elburg tot haar kerngebied. De gemeente Elburg behoort bovendien tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### **5.7.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave**

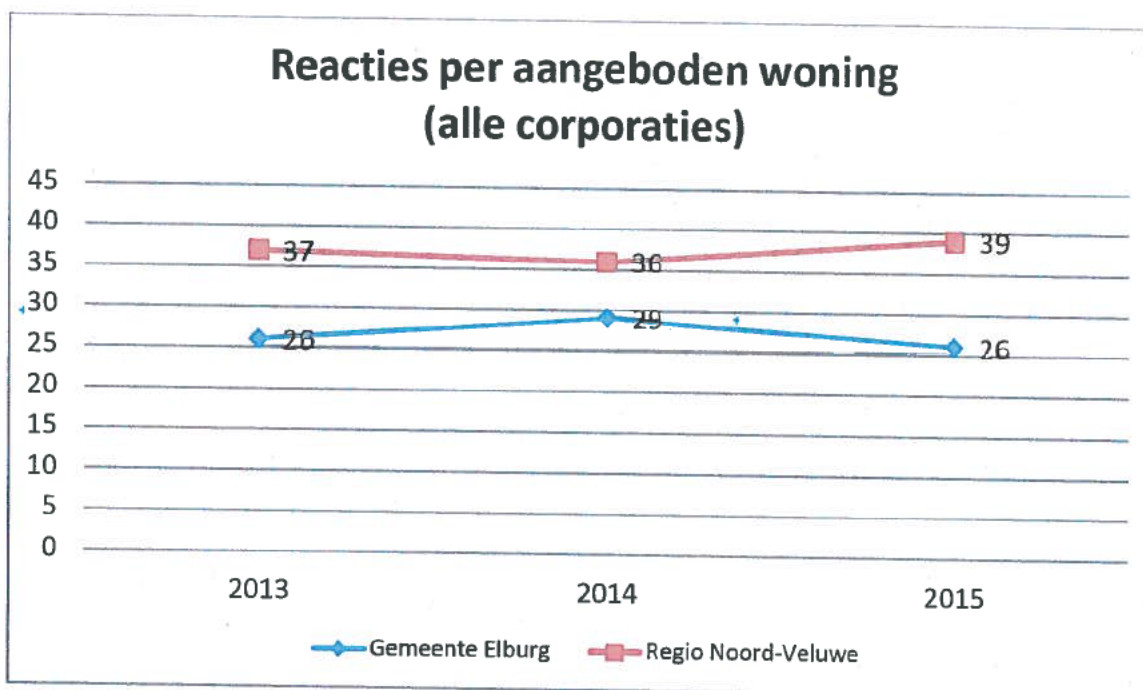
Op basis van data uit een door een onafhankelijk extern bureau uitgevoerd woningmarktonderzoek hebben we vastgesteld hoeveel sociale huurwoningen er in Elburg nodig zijn. Daarbij hebben we gekeken naar wat verschillende inkomensgroepen qua huur kunnen betalen (zie paragraaf 3.2 Betaalbaar wonen).

In Elburg zijn over 10 jaar circa 2.025 sociale huurwoningen nodig. Dit is iets minder dan Omnia Wonen, UWoon en andere verhuurders nu tezamen hebben. Met onze 382 sociale huurwoningen, voorziet Omnia Wonen in 18,5% van de totale behoefte aan sociale huurwoningen in Elburg.

De benodigde voorraad van 2.025 sociale huurwoningen is exclusief de mogelijke uitstroom uit intramurale instellingen, exclusief de toestroom van vergunninghouders en exclusief de additionele woningbehoefte die voortvloeit uit het beleid van de gemeente de permanente bewoning van recreatiewoningen terug te dringen.

De additionele huisvestingsbehoefte, die deze ontwikkelingen met zich meebrengt, is moeilijk in te schatten. Samen met de gemeente, UWOON, de huurdersorganisaties en zorginstellingen stemmen we af hoe we de huisvestingsvragen voor deze doelgroepen oppakken. In de prestatieafspraken 2017 is in dit verband afgesproken dat Omnia Wonen de komende tien jaar 90 sociale huurwoningen bouwt, waarvan in beginsel 75% onder de eerste aftoppingsgrens. Tevens is afgesproken dat in de toekomst bestaande huurwoningen worden verkocht als de ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven,

Omdat het woningmarktonderzoek waar wij ons op baseren inmiddels drie jaar oud is, kijken we ook naar de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen drie jaar duiden op een lichte druk is op de sociale woningvoorraad in Elburg. Dit is in lijn met het hiervoor beschreven woningmarktonderzoek.



### 5.7.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 394 woningen in Elburg, waarvan 382 sociale huurwoningen en 12 vrije sector huurwoningen. Van de sociale huurwoningen hadden 328 woningen een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens.

De analyses van het woningmarktonderzoek geven aan dat van de over 10 jaar benodigde 2.025 sociale huurwoningen, er qua streefhuur ongeveer 1.500 onder de eerste aftoppingsgrens moeten zitten en 525 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit gezien de huur die de verschillende inkomensgroepen binnen onze doelgroep kunnen betalen (zie paragraaf 3.2 Betaalbaar wonen) en de ingeschatte omvang van deze groepen, voor zover deze naar verwachting de komende 10 jaar een beroep doen op het sociale huursegment.

Omnia Wonen gaat er op dit moment vanuit dat ze in 18,5% van de totale behoefte aan sociale huurwoningen in Elburg gaat voorzien. Deze 18,5% houden we ook aan als uitgangspunt voor de verdeling van onze woningen in de huurklassen die we onderscheiden.



#### Vrije sector

Omdat er geen (groot) overschot aan sociale huurwoningen is te verwachten, is er op zich geen aanleiding na mutatie sociale huurwoningen te gaan verhuren als vrije sector huurwoning. We maken echter een uitzondering voor 6 woningen. Deze willen we na mutatie wel verder verhuren als vrije sector huurwoning. Het gaat om:

Postcode VHE_straat	Aantal
10.1.c en 10.2.g	6
	6

De bovenstaande woningen maken deel uit van een complex waar vergelijkbare woningen al als vrije sector worden verhuurd en die een hoge kwaliteit (wws-punten) hebben. De huidige streefhuur van deze woningen ligt nu al boven de liberalisatiegrens. In onze nieuwe wensportefeuille komen we dus in totaal uit op 18 vrije sector huurwoningen (12+6).

#### Transformatie van huidige voorraad naar gewenste voorraad

In de portefeuille zaten begin 2016 328 woningen qua streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens en 48 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit betekent dat we de streefhuren van een deel van de bestaande woningen konden verhogen. In het huurbeleid is uitgewerkt hoe we tot aanpassing van de streefhuren van de bestaande woningvoorraad zijn gekomen. In het volgende overzicht is samengevat hoe de transitie van de huidige naar de nieuwe streefhuren er uit ziet.\*

Elburg	≤ € 586,68	> € 586,68 en ≤ € 710,68	> € 710,68 en < ca. € 850,-	Totaal
Streefhuren concept voorstel mei 2016	328	48	18*	394
Wijzigingen in de voorraad 2016 <sup>26</sup>	-71	71	0	0
Streefhuren concept voorstel dec 2016	257	119	18	394
Af: verkoop + sloop	Ntb	Ntb	Ntb	Ntb
Bij: (vervangende) nieuwbouw	70	20	0	90
Nieuwe streefhuren over 10 jaar	327	139	18	484

\* 6 van deze 18 woningen worden nu nog als sociale huurwoning verhuurd.

#### 5.7.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 95,7% van onze woningen in Elburg een groen label (label A,B of C) had en dat 4,2% een geel, oranje of rood label (label D,E,F of G) droeg.

Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Elburg	69,1	22,4	4,2	4,2	0,0	0,0	0,0

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We hebben in 2017 in Elburg geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Elburg en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben

<sup>26</sup> Wijzigingen in de woningvoorraad in 2016, bijvoorbeeld verschuivingen als gevolg van het huurbeleid dat medio 2016 is doorgevoerd, administratieve splitsing van zorgpanden in afzonderlijke eenheden, verkoop, sloop, nieuwbouw, kamergewijze verhuur etc.

we voor ons totale woningbezit **10.1.C en 10.2.G** begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.7.4. Wonen en Zorg

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Voor de vaststelling van het niveau wordt gebruik gemaakt van het voor de Noord Veluwe geldende systeem

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In een woningadvertentie wordt het aantal sterren vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang. In totaal hebben 61 woningen één of meer sterren. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal sterren	1	2	3	4
Elburg	32 woningen	0 woningen	0 woningen	29 woningen

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen nieuwe woningen bouwen of bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Elburg op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

##### *Specifieke doelgroepen*

Omnia Wonen verhuurt in Elburg geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Wel verhuren we in de sociale huur zelf nog 16 wooneenheden rechtstreeks aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie **10.1.c en 10.2.g**

#### 5.7.5. Verkoop onder voorwaarden

Omnia Wonen had begin 2016 in Elburg 21 zogenaamde KoopGoedkoop-woningen. De grond is in eigendom van Omnia Wonen en het opstal is in eigendom van de bewoners. Omdat de woningen nooit een huurwoning zijn geweest, moeten ze volgens de geldende wet- en regelgeving in de niet-DAEB-tak worden ondergebracht. De eigenaren van het opstal kunnen desgewenst de grond van Omnia Wonen kopen. Bij mutatie brengen we de woning niet opnieuw als KoopGoedkoop woning op de markt, maar wordt het als een 'gewone' woning verkocht. In 2016 zijn zo 13 woningen verkocht.

#### 5.7.6. Grondposities

Omnia Wonen heeft in Elburg samen met een ontwikkelaar een grondpositie **10.1.c en 10.2.g** Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw. Omdat op deze locatie momenteel niet minimaal 90% sociale huurwoningen worden voorzien, moet het echter conform de geldende wet- en regelgeving onder de niet-

DAEB-tak worden opgenomen. De op deze locatie te realiseren 90 sociale huurwoningen worden te zijner tijd overgebracht van de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak.

#### **5.7.7. Prestatieafspraken**

Samen met de gemeente, onze huurdersorganisatie S.H.O.W. en collega-corporatie UWOON en haar huurdersorganisatie hebben we meerjarenafspraken gemaakt ten behoeve van het maken van concrete jaarafspraken alsook afspraken voor het jaar 2017. De woonvisie van de gemeente, onze analyses van de woningmarkt en ons beleid ten aanzien van betaalbaarheid, duurzaamheid, energiebesparing en langer zelfstandig wonen vormen voor ons het uitgangspunt voor deze meerjaren- en jaarafspraken. De afspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven. Ook in voorgaande jaren zijn er met de gemeente Elburg al prestatieafspraken gemaakt.

#### **5.7.8. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB**

Eind 2016 hebben we 394 woningen, waarvan 382 sociale huurwoningen en 12 vrije sectorwoningen. De 394 sociale huurwoningen blijven we grotendeels als sociale huurwoning verhuren. 6 Van deze woningen willen we na mutatie als vrije sector woning verhuren. Ons totaal aantal vrije sector woningen komt daarmee uiteindelijk uit op 18. We verwachten de komende jaren 90 sociale huurwoningen bij te bouwen. De voorraad vrije sectorwoningen breiden we niet uit.

Van de huidige 382 sociale huurwoningen komen er 376 in de DAEB-tak terecht. De 12 vrije sector woningen, de 6 woningen die we na mutatie als vrije sector woning willen verhuren, de 8 KoopGoedkoop woningen en de grondpositie komen in de niet-DAEB terecht. Het totaal aantal huurwoningen in de niet-DAEB-tak komt daarmee uit op 18.

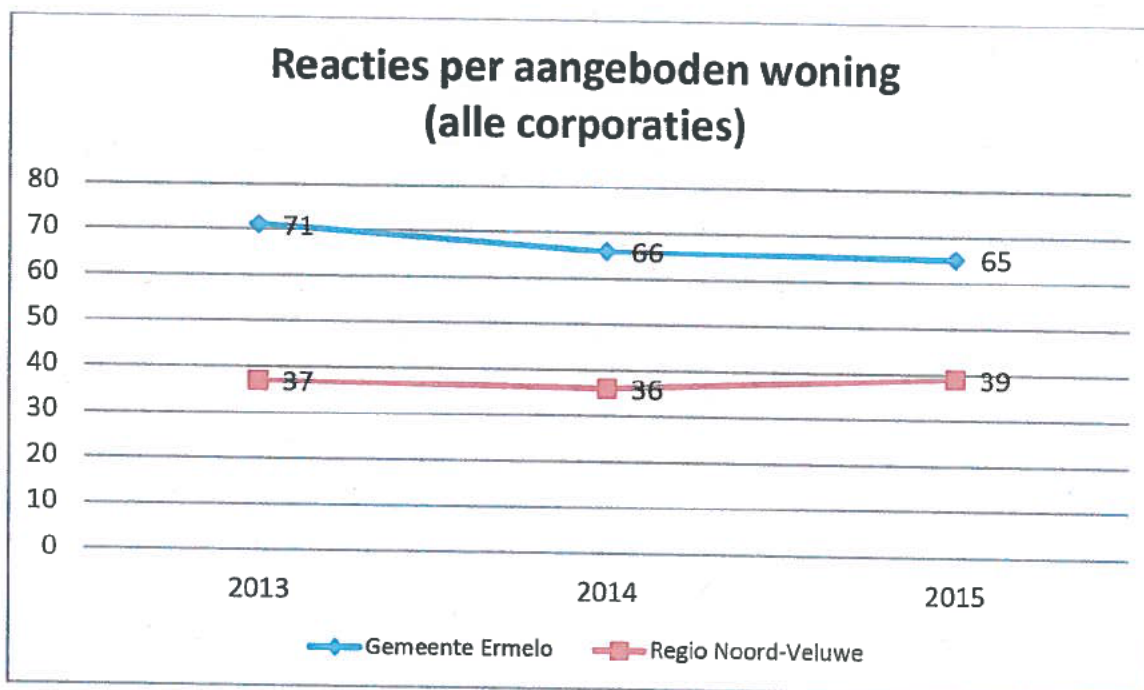
### **5.8. Ermelo**

Omnia Wonen rekent Ermelo tot haar kerngebied. De gemeente behoort tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### **5.8.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave**

De Woonvisie 2014 van de Gemeente Ermelo geeft aan dat de groei van het aantal huishoudens de komende jaren doorzet. Met een groei van 500 tot 700 huishoudens tot 2020. Na 2020 zal er sprake zijn van een stabilisatie of lichte daling van het aantal huishoudens.





We kijken ook naar de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen drie jaar duiden niet op een grote druk is op de sociale woningvoorraad in Ermelo. Dit is in lijn met het hiervoor beschreven beeld. We houden dit beeld daarom ook aan voor onze vastgoedsturing.

### 5.8.2. Streefhuren

Omnia Wonen heeft begin 2016 28 sociale huurwoningen in Ermelo, waarvan 25 een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens hadden en 3 tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. We hebben geen vrije sectorwoningen. We laten de kwaliteit van de woningen volledig leidend zijn voor de bepaling van de streefhuur. Een relatieve hoge kwaliteit leidt tot hogere streefhuren en een relatieve lage kwaliteit tot lagere streefhuren. In het nieuwe huurbeleid is dit verder uitgewerkt. (zie hoofdstuk 4 Vastgoedsturing en Beleid). Alle woningen hebben volgens het nieuwe huurbeleid een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens.

### 5.8.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 75,0% van onze woningen in Ermelo een groen label (label A,B of C) had en dat 25,0% een geel, oranje of rood label (label D,E,F of G) droeg.

#### Overzicht energielabels, eind 2015 (in %)\*

	A	B	C	D	E	F	G
Ermelo	29,2	25,0	20,8	20,8	0,0	4,2	0,0

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

We hebben in 2017 in Ermelo geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Ermelo en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit € 10.1.C en 10.2.G begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### **5.8.4. Wonen en Zorg**

We hebben in Ermelo geen nultredenwoningen c.q. woningen die rollator of rolstoel toe- of doorgankelijk zijn. Ook hebben we geen woningen gelabeld voor ouderen of andere specifieke doelgroepen.

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben alleen bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Ermelo op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

Omnia Wonen verhuurt in Ermelo geen woongebouwen of woningen aan zorginstellingen ten behoeve van mensen met een lichamelijke, sociale of psychiatrische beperking, die begeleid of beschermd wonen. Ook verhuren we zelf niet rechtstreeks woningen of appartementen aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

#### **5.8.5. Prestatieafspraken**

De gemeente Ermelo en onze huurdersorganisatie S.H.O.W. hebben we voorgesteld ons activiteitenoverzicht 2017-2021 (bieding) als prestatieafpraak voor 2017 te beschouwen. De prestatieafspraken sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven.

#### **5.8.6. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB**

Eind 2016 hebben 28 sociale huurwoningen. We blijven deze ook als sociale huurwoning verhuren.

Alle 28 woningen komen in de DAEB-tak terecht.

### **5.9. Harderwijk**

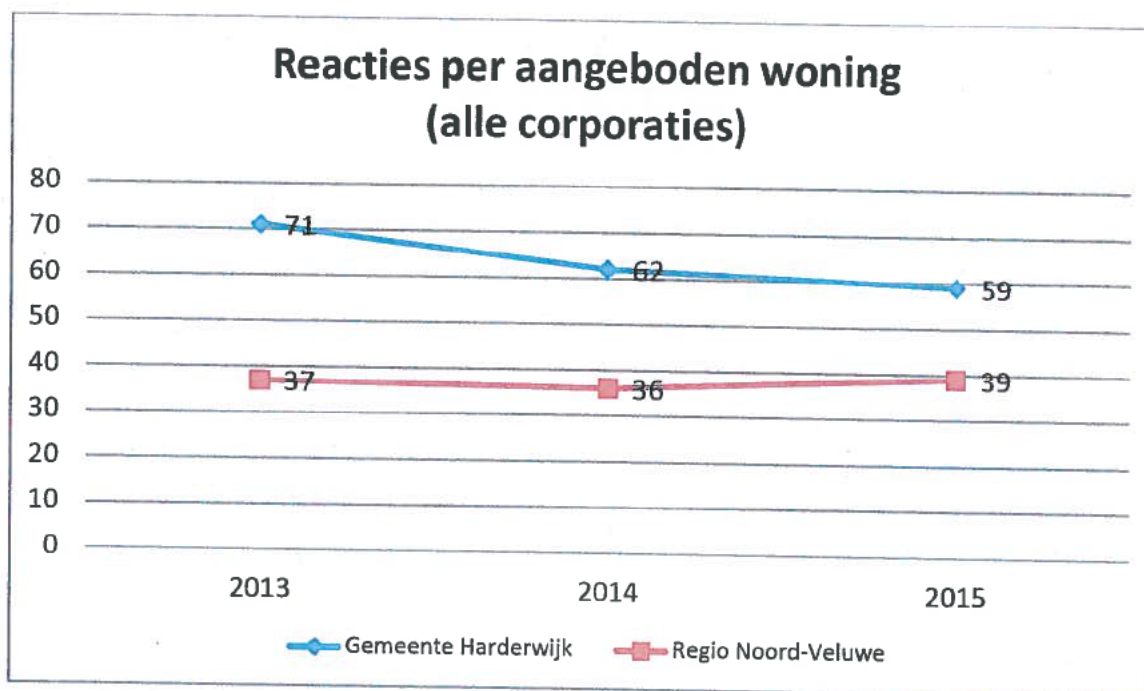
Omnia Wonen rekent Harderwijk tot haar kerngebied. De gemeente behoort tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### **5.9.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave**

Op basis van data uit een door een onafhankelijk extern bureau uitgevoerd woningmarktonderzoek hebben we vastgesteld hoeveel sociale huurwoningen er in Harderwijk nodig zijn. Uit de analyses blijkt dat er in Harderwijk over 10 jaar circa 5.650 sociale huurwoningen nodig zijn. Dit zijn er ruim 300 meer dan Omnia Wonen, UWOON en andere verhuurders tezamen hebben. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat wij 20% van de uitbreidingsbehoefte in Harderwijk voor onze rekening nemen. Daarnaast compenseren we de woningen die we niet meer in de sociale huur, maar in de vrije sector willen verhuren. Uiteraard vraagt dit om afstemming met de gemeente en UWOON en de huurdersorganisaties. Als we deze kleine 100 woningen meetellen, voorzien we in 16,5% van de totale behoefte aan sociale huurwoningen in Harderwijk.

De benodigde voorraad van circa 5.650 sociale huurwoningen is exclusief de mogelijke uitstroom uit intramurale instellingen en exclusief de toestroom van vergunninghouders. De additionele huisvestingsbehoefte, die deze ontwikkelingen met zich meebrengt, is moeilijk in te schatten. Samen met de gemeente, UWOON, de huurdersorganisaties en zorginstellingen stemmen we af hoe we de huisvestingsvragen voor deze doelgroepen oppakken.

Omdat het woningmarktonderzoek waar wij ons op baseren inmiddels drie jaar oud is, kijken we ook naar de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen drie jaar duiden op een lichte druk op de sociale woningvoorraad in Harderwijk. Dit is in lijn met het hiervoor beschreven woningmarktonderzoek.



### 5.9.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 1.018 woningen<sup>27</sup> in Harderwijk, waarvan 864 sociale huurwoningen en 154 vrije sector huurwoningen<sup>28</sup>.

De analyses van het woningmarktonderzoek geven aan dat van de over 10 jaar benodigde 5.650 sociale huurwoningen, er qua streefhuur ongeveer 4.100 onder de eerste aftoppingsgrens moeten zitten en 1.550 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit gezien de huur die de verschillende inkomensgroepen binnen onze doelgroep kunnen betalen (zie paragraaf 3.2 Betaalbaar wonen) en de ingeschatte omvang van deze groepen, voor zover deze naar verwachting de komende 10 jaar een beroep doen op het sociale huursegment.

Omnia Wonen gaat er op dit moment van uit dat ze in 16,5% van de totale behoefte aan sociale huurwoningen in Harderwijk gaat voorzien. Omdat onze woningportefeuille niet substantieel afwijkt van die van UWOON, willen we voorzien in circa 675 woningen (16,5%) onder de eerste aftoppingsgrens en circa 265 woningen (16,5%) tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

#### Vrije sector

In 2016 zijn 2 vrije sector huurwoningen verkocht. We hebben momenteel dus 152 vrije sector huurwoningen. Hiervan zijn 19 gelabeld voor verkoop. Bij de huidige mutatiegraad zijn hiervan over 10 jaar nog ongeveer 10 over.

Gezien het tekort aan sociale huurwoningen is er op zich geen aanleiding na mutatie sociale huurwoningen te gaan verhuren als vrije sector huurwoning. We maken echter een uitzondering voor 26 woningen. Deze willen we na mutatie wel verder verhuren als vrije sector huurwoning. Het gaat om:

<sup>27</sup> Exclusief 3 kamers en 15 woonwagens/woonwagenstandplaatsen

<sup>28</sup> In conceptvoorstel mei 2016: 862 sociale huurwoningen en 156 vrije sectorwoningen.



Postcode Straat	Aantal
10.1.c en 10.2.g	2
	18
	2
	2
	2
	26

De bovenstaande woningen maken deel uit van een complex waar vergelijkbare woningen al als vrije sector worden verhuurd en die een hoge kwaliteit (wws-punten) hebben. Van deze 26 woningen hebben 22 woningen nu al een streefhuur boven de liberalisatiegrens. We willen dus nog 4 extra woningen een streefhuur geven boven de liberalisatiegrens. In onze nieuwe wensportefeuille komen we dus in totaal uit op 178 vrije sector huurwoningen (152+22+4).

#### *Transformatie van huidige voorraad naar gewenste voorraad*

In de portefeuille zaten begin 2016 686 woningen qua streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens en 156 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit betekent dat we de streefhuren van een deel van de bestaande woningen konden verhogen. In het huurbeleid is uitgewerkt hoe we tot aanpassing van de streefhuren van de bestaande woningvoorraad zijn gekomen. We gaan er vooralsnog vanuit dat we 75% van de benodigde nieuwbouw onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens realiseren en 25% tussen de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. In het volgende overzicht is samengevat hoe de transitie van de huidige naar de nieuwe streefhuren er uit ziet.

Harderwijk	≤ € 586,68	> € 586,68 en ≤ € 710,68	> € 710,68 en < ca. € 850,-	Totaal
Streefhuren concept voorstel mei 2016	686	158	174*	1018
Wijzigingen in de voorraad 2016 <sup>29</sup>	-49	43	4	-2
Streefhuren concept voorstel dec 2016	637	201	178	1016
Af: verkoop + sloop	0	0	-10	-10
Bij: (vervangende) nieuwbouw	75	25	0	100
Nog aan te passen komende 10 jaar	-37	37	0	0
Nieuwe streefhuren over 10 jaar	675	263	168	1.106

\* 21 van deze 174 worden nu nog als sociale huurwoning verhuurd.

### 5.9.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 87,9% van onze woningen in Harderwijk een groen label (label A,B of C) had en dat 12,1% een geel, oranje of rood label (label D,E,F of G) droeg.

Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Harderwijk	18,7	44,0	25,2	9,4	2,6	0,1	0,0

\*de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

<sup>29</sup> Wijzigingen in de woningvoorraad in 2016, bijvoorbeeld verschuivingen als gevolg van het huurbeleid dat medio 2016 is doorgevoerd, administratieve splitsing van zorgpanden in afzonderlijke eenheden, verkoop, sloop, nieuwbouw, kamergewijze verhuur etc.

<sup>29</sup> Inclusief de 41 zelfstandige eenheden die aan twee zorginstellingen worden verhuurd.

We hebben in 2017 in Harderwijk geen investeringen in energetische maatregelen gepland. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Harderwijk en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit <sup>10.1.C en 10.2.G</sup> begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.9.4. Wonen en Zorg

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Voor de vaststelling van het niveau wordt gebruik gemaakt van het voor de NoordVeluwe geldende systeem.

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In een woningadvertentie wordt het aantal sterren vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang. In totaal hebben 540 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal sterren	1	2	3	4
Harderwijk	497 woningen	0 woningen	5 woningen	38 woningen

##### *Specifieke doelgroepen*

In Harderwijk verhuren wij bovenop de hiervoor genoemde woningen nog een aantal wooncomplexen en woningen aan zorgpartijen (zie ook paragraaf 6.9.1 Zorgvastgoed). De zorgpartijen verhuren de 57 wooneenheden aan hun doelgroep: 49 zelfstandige woningen en 9 onzelfstandige verhuureenheden. Deze organisaties bieden de bewoners veelal begeleiding en/of verzorging. Vaak is een zorgindicatie vereist om een wooneenheid toegewezen te krijgen.

Ook verhuren we nog tussen de 44 en 64 wooneenheden rechtstreeks aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie (Icare).

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen met een beperking en/of zorgvraag alleen nieuwe woningen bouwen of bestaande woningen aanpassen als er duidelijk behoefte aan is c.q. het noodzakelijk is. We hebben in Harderwijk op dit moment geen concrete plannen op dit gebied.

#### 5.9.5. Verkoop onder voorwaarden

Omnia Wonen had begin 2016 in Harderwijk 23 zogenaamde KoopGoedkoop woningen. De grond is in eigendom van Omnia Wonen en het opstal is in eigendom van de bewoners. Omdat de woningen nooit een huurwoning zijn geweest, moeten ze conform de geldende wet- en regelgeving opgenomen worden in de niet-DAEB-tak. Bij mutatie brengen we de woningen niet opnieuw als KoopGoedkoop woning op de markt, maar verkopen we ze als 'gewone' woning. In 2016 is zo 1 woning verkocht.



#### **5.9.6. Prestatieafspraken**

Samen met de gemeente, onze huurdersorganisatie S.H.O.W. en collega-corporatie UWOON en haar huurdersorganisatie hebben we meerjarenafspraken gemaakt ten behoeve van het maken van concrete jaarafspraken, alsook afspraken voor het jaar 2017. De woonvisie van de gemeente, onze analyses van de woningmarkt en ons beleid ten aanzien van betaalbaarheid, duurzaamheid, energiebesparing en langer zelfstandig wonen vormen voor ons het uitgangspunt voor deze meerjaren- en jaarafspraken. De meerjarenafspraken en de prestatieafspraken 2017 sluiten aan op hetgeen in de vorige paragrafen is beschreven. Eerder zijn in voorgaande jaren met de gemeente Harderwijk al prestatieafspraken gemaakt.

#### **5.9.7. Samenvattende consequenties voor DAEB en niet-DAEB**

Eind 2016 hebben we 1.016 woningen, waarvan 864 sociale huurwoningen en 152 vrije sectorwoningen, en verhuren we 15 woonwagens/woonwagenstandplaatsen en 3 onzelfstandige eenheden. De 864 sociale huurwoningen blijven we grotendeels als sociale huurwoning verhuren. 26 Van deze woningen willen we na mutatie als vrije sector woning verhuren. Ons totaal aantal vrije sector woningen komt daarmee uiteindelijk uit op 178. We verwachten de komende tien nog een kleine 100 sociale huurwoningen bij te bouwen. De voorraad vrije sectorwoningen breiden we niet uit. In het sociale segment verhuren we ook nog 57 eenheden aan zorginstellingen.

Van de huidige 864 sociale huurwoningen komen er 838 in de DAEB-tak terecht. Dit geldt ook voor 58 eenheden die we aan zorginstellingen verhuren, de 3 onzelfstandige eenheden en de 15 woonwagens/woonwagenstandplaatsen. De 152 vrije sector woningen, de 26 woningen die we na mutatie als vrije sector woning willen verhuren alsook de 22 KoopGoedkoop woningen komen in de niet-DAEB terecht. Het totaal aantal huurwoningen in de niet-DAEB-tak komt daarmee uit op 178.

### **5.10. Nunspeet**

Omnia Wonen rekent Nunspeet tot haar kerngebied. De gemeente behoort tot de woningmarktregio, waar Omnia Wonen volledig actief mag zijn (kernregio).

#### **5.10.1. Woningmarkt en volkshuisvestelijke opgave**

Op basis van data uit een door een onafhankelijk extern bureau uitgevoerd woningmarktonderzoek hebben we vastgesteld hoeveel sociale huurwoningen er in Nunspeet nodig zijn. Hetzelfde onderzoek vormt ook de basis voor de woonvisie van de gemeente Nunspeet.

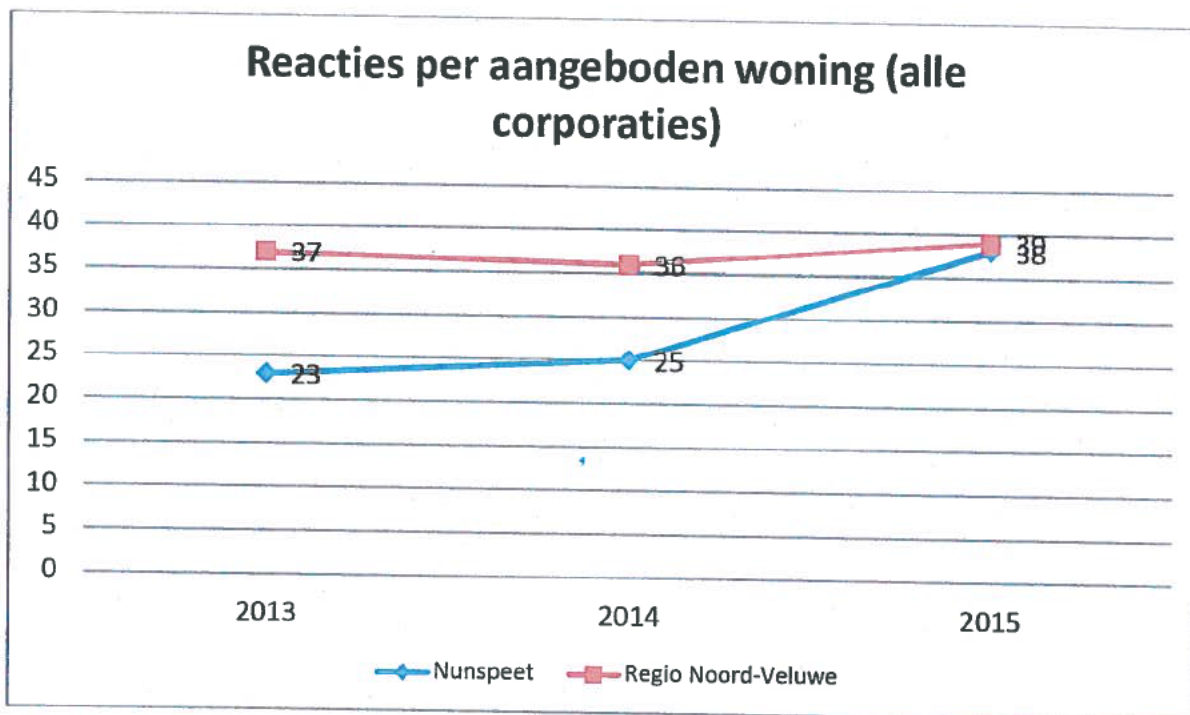
Uit de analyses blijkt dat er in Nunspeet over 10 jaar circa 2.500 sociale huurwoningen nodig zijn. Omnia Wonen heeft begin 2016 2.431<sup>30</sup> sociale huurwoningen in Nunspeet. We komen dus circa 70 woningen tekort. Van de 2.431 woningen zijn er begin 2016 echter ook nog 305 gelabeld voor verkoop. Uit oogpunt van leefbaarheid, beheer en geschapen verwachtingen willen we ongeveer 105 woningen voor verkoop blijven labelen. De overige woningen zijn uit de verkoop gehaald. Van de circa 105 woningen die we in verkoop willen houden, zijn er - bij de huidige mutatiegraden - over 10 jaar circa 50 verkocht. Per saldo moeten er dus de komende 10 jaar 120 (70 + 50) sociale huurwoningen bij worden gebouwd.

De benodigde voorraad van 2.500 sociale huurwoningen is exclusief de mogelijke uitstroom uit intramurale instellingen en exclusief de toestroom van vergunninghouders. De additionele huisvestingsbehoefte, die deze ontwikkelingen met zich meebrengt, is moeilijk in te schatten. Samen met de gemeente, de huurdersorganisaties en zorginstellingen stemmen we af hoe we de huisvestingsvragen voor deze doelgroepen oppakken. Voor de vergunninghouders hebben we met de gemeente al afgesproken dat we

<sup>30</sup> In conceptvoorstel mei 2016: 2.422 woningen.

van de circa 105 woningen, die we voor verkoop blijven labelen, er ongeveer 50 tijdelijk uit de verkoop halen.

Omdat het woningmarktonderzoek waar wij ons op baseren inmiddels drie jaar oud is, kijken we ook naar de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. De hoogte en de ontwikkeling van de reactiegraden in de afgelopen drie jaar duiden op een lichte druk is op de sociale woningvoorraad in Nunspeet. Dit is in lijn met het hiervoor beschreven woningmarktonderzoek.



#### 5.10.2. Streefhuren

Omnia Wonen had begin 2016 2.464 woningen<sup>31</sup> in Nunspeet, waarvan 2.431 sociale huurwoningen en 33 vrije sector huurwoningen<sup>32</sup>. In 2016 zijn in Nunspeet 6 sociale huurwoningen toegevoegd en 12 woningen verkocht. Ook zijn 24 gesloopt. In een tweede fase worden nog 41 woningen gesloopt. Er worden in totaal ongeveer 60 woningen teruggebouwd (vervangende nieuwbouw).

De analyses van het woningmarktonderzoek geven ook aan dat van de over 10 jaar benodigde 2.500 sociale huurwoningen er ongeveer 1.775 qua streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens moeten zitten en 725 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit gezien de huur die de verschillende inkomensgroepen binnen onze doelgroep kunnen betalen (zie paragraaf 3.2 Betaalbaar wonen) en de ingeschatte omvang van deze groepen, voor zover deze naar verwachting de komende 10 jaar een beroep doen op het sociale huursegment.

##### *Vrije sector*

Gezien het tekort aan sociale huurwoningen is er op zich geen reden om sociale huurwoningen na mutatie als vrije sector huurwoning te verhuren. We maken echter een uitzondering voor 17 sociale huurwoningen. Het gaat om:

<sup>31</sup> exclusief 15 woonwagendplaatsen

<sup>32</sup> In conceptvoorstel mei 2016 2.422 sociale huurwoningen en 42 vrije sectorwoningen.

Postcode VHE_straat	Aantal
10.1.c en 10.2.g	14
	3
	17

De bovenstaande woningen maken deel uit van een complex waar vergelijkbare woningen al als vrije sector worden verhuurd en die een hoge kwaliteit (wws-punten) hebben. Van deze 17 woningen hebben 13 woningen nu al een streefhuur boven de liberalisatiegrens. We willen dus nog 4 extra woningen een streefhuur geven boven de liberalisatiegrens. In onze nieuwe wensportefeuille komen we dus in totaal uit op 50 vrije sector huurwoningen (33+13+4).

Het na mutatie overhevelen van 17 bestaande sociale huurwoningen naar de vrije sector niet-DAEB-tak, betekent dat we circa 20 extra woningen in de sociale huurwoningen erbij moeten bouwen. Als we ook nog rekening houden met 60 woningen vervangende nieuwbouw, komen we in totaal uit op 200 (120+60+20)) nieuwe sociale huurwoningen voor de komende 10 jaar.

#### *Transformatie van huidige voorraad naar gewenste voorraad*

In de portefeuille zaten begin 2016 1.580 woningen qua streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens en 838 tussen de eerste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit betekent dat we de streefhuren van een deel van de bestaande woningen hebben verlaagd. We gaan er vooralsnog vanuit dat we 75% van de benodigde nieuwbouw onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens realiseren en 25% tussen de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. In het volgende overzicht is samengevat hoe de transitie van de huidige naar de nieuwe streefhuren er uit ziet.

Nunspeet	≤ € 586,68	> € 586,68 en ≤ € 710,68	> € 710,68 en < ca. € 850,-	Totaal
Streefhuren concept voorstel mei 2016	1580	838	46*	2464
Wijzigingen in de voorraad 2016 <sup>33</sup>	41	-78	4	-33
Streefhuren concept voorstel dec 2016	1621	760	50	2431
Af: verkoop + sloop	-71	-15	0	-86
Bij: (vervangende) nieuwbouw	150	50	0	200
Nog aan te passen komende 10 jaar	75	-70		5
Nieuwe streefhuren over 10 jaar	1775	725	50	2.250

\* 13 van deze 46 woningen worden nu nog als sociale huurwoning verhuurd.

#### 5.10.3. Energetische kwaliteit

In het volgende overzicht is te lezen dat eind 2015 86,0% van onze woningen in Nunspeet een groen label (label A, B of C) had en dat 14,0% een geel, oranje of rood label (label D, E, F of G) droeg.

Gemeente/label*	A	B	C	D	E	F	G
Nunspeet	28,5	29,8	27,7	9,4	2,0	1,9	0,7

\* de op basis van het zogenaamde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-indices zijn omgerekend naar een fictief energielabel

<sup>33</sup> Wijzigingen in de woningvoorraad in 2016, bijvoorbeeld verschuivingen als gevolg van het huurbeleid dat medio 2016 is doorgevoerd, administratieve splitsing van zorgpanden in afzonderlijke eenheden, verkoop, sloop, nieuwbouw, kamergewijze verhuur etc.



We gaan in 2017 naar verwachting de volgende investeringen in het verduurzamen van bestaande woningen in Nunspeet doen:

Gemeente	Straten (complex)	Werkzaamheden
Nunspeet	Diverse straten (020)	Energetische investeringen in 250 woningen.
Nunspeet	Diverse straten (024)	Energetische investeringen in 45 woningen.
Nunspeet	Diverse straten (034)	Energetische investeringen in 156 woningen

We weten nog niet welk energielabel of energie-index dit gaat opleveren. Voor 2018 en daarna moeten we nog bepalen in welke woningcomplexen (in Nunspeet en de andere gemeenten) we in duurzaamheid en energiebesparing gaan investeren. Voor de periode 2017-2019 hebben we voor ons totale woningbezit **10.1.C en 10.2.G** begroot voor duurzaamheid en energetische maatregelen. Grove berekeningen wijzen uit dat we daarmee de in ons ondernemingsplan op dit punt geformuleerde doelstelling (zie paragraaf 3.4 Duurzaam wonen) ruim halen.

#### 5.10.4. Wonen en Zorg

##### *Langer zelfstandig wonen*

Met behulp van een classificatiesysteem toegankelijkheid hebben we in kaart gebracht welke woningen van ons geschikt zijn voor mensen die niet (meer) zo goed ter been zijn. Voor de vaststelling van het niveau wordt gebruik gemaakt van het voor de NoordVeluwe geldende systeem.

Het classificatiesysteem verdeelt de woningen in vijf klassen.

Niveau 0: Niet gelijkvloerse woning

Niveau 1: Nultrapswoning

Niveau 2: Rollator toegankelijke woning

Niveau 3: Rolstoel toegankelijk, rollator doorgankelijk

Niveau 4: Rolstoel doorgankelijk

In een woningadvertentie wordt het aantal sterren vermeld. Vaak hebben ouderen of andere specifieke doelgroepen voorrang. In totaal hebben 542 woningen niveau 1 of hoger. Dit is als volgt verdeeld:

Aantal sterren	1	2	3	4
Nunspeet	406 woningen	9 woningen	39 woningen	103 woningen

##### *Specifieke doelgroepen*

In Nunspeet verhuren wij bovenop de hiervoor genoemde woningen nog een aantal wooncomplexen en woningen aan zorgpartijen (zie ook paragraaf 6.10.1 Zorgvastgoed). De zorgpartijen verhuren de 95 wooneenheden aan hun doelgroep: 56 zelfstandige woningen, en 39 onzelfstandige verhuureenheden. Deze organisaties bieden de bewoners veelal begeleiding en/of verzorging. Vaak is een zorgindicatie vereist om een wooneenheid toegewezen te krijgen.

Ook verhuren we in de sociale huur zelf nog 8 onzelfstandige eenheden voor begeleid wonen en worden 20 wooneenheden rechtstreeks verhuurd aan mensen met een zorgindicatie, die worden voorgedragen door een zorgorganisatie.

In het kader van het langer zelfstandig wonen investeren we vraaggestuurd. Dat wil zeggen dat we voor mensen met een beperking en/of zorgvraag alleen nieuwe woningen bouwen of bestaande woningen