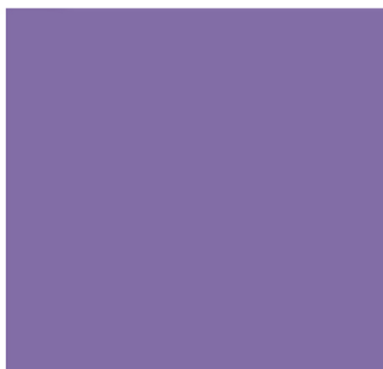




Ruimte voor ambities

Jaarplan 2014



omnivera

Inhoud

1	Ruimte voor onze belanghouders	4
2	Ruimte voor vastgoed.....	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Duurzaamheid en Energiebesparing.....	7
2.3	Onderhoud	8
2.4	Verkoopbeleid.....	9
2.5	Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille	9
3	Ruimte voor onze wijken en buurten.....	13
4	Ruimte voor zorg	14
5	Ruimte voor betaalbare woningen	15
5.1	Doelgroepen en beschikbaarheid	15
5.2	Huurprijs en betaalbaarheid.....	15
6	Ruimte voor participatie van onze huurders.....	18
7	Ruimte waarborgen door financieel beleid	19

Voorwoord

Voor u ligt het jaarplan 2014 van Omnivera, getiteld 'ruimte voor ambities', waarin we onze plannen voor 2014 met u delen. Omnivera is namelijk onveranderd ambitieus als het gaat om de invulling van onze maatschappelijke taak. Dat is al lang geen vanzelfsprekendheid meer. Het dalen van de huizenprijzen, de doorstroming op de woningmarkt, de verscherpte hypotheekregels, de knellende positie van de middeninkomens en de druk op de kasstromen door de verhuurdersheffing zijn ontwikkelingen waar elke corporatie mee geconfronteerd wordt. Maar waar de ene na de andere corporatie een investeringsstop aankondigt, blijven wij de uitdaging aan gaan en investeren we in het huisvesten van kwetsbare groepen in de samenleving en in leefbare wijken en buurten.

Om onze ambities te kunnen invullen, hebben we meer dan ooit aandacht voor onze financiële continuïteit. Door de invoering van de verhuurdersheffing, in ieder geval voor de komende vier jaren, hebben we fors minder te besteden. Voeg daar nog bij de jaarlijkse saneringsheffing die elke corporatie moet betalen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het wordt duidelijk dat we zeer zorgvuldig met onze middelen moeten omgaan. In dit jaarplan wordt dan ook veel geschreven over geld, want een belangrijke voorwaarde voor het waarmaken van onze ambities is dat we de financiële ruimte hebben om dit in te vullen. Het is duidelijk dat de ontwikkeling van de financiële positie op gespannen voet staan met onze ambities, waardoor we eerst maatregelen moeten nemen om ruimte te creëren.

Daarom blijft het onze doelstelling om onze bedrijfslasten verder terug te brengen. We gaan meer woningen verkopen, om middelen te genereren die we kunnen gebruiken om te investeren in onze (ver)nieuwbouwprojecten. Onze huren moeten we extra verhogen. Dit doen we inkomensafhankelijk en met oog voor betaalbaarheid. Door deze maatregelen, die zijn ingerekend in de begroting, is de financierbaarheid van toekomstige projecten veiliggesteld. Voor de komende jaren ligt er dan ook de nadrukkelijke opgave om de genomen maatregelen (zoals de verkoopdoelstelling) ook daadwerkelijk te realiseren

Ruimte voor ambities moet er ook zijn op andere terreinen. We investeren in digitaal, en dus efficiënter, werken. Onze medewerkers geven we de ruimte om zich te ontwikkelen en hun eigen ambities waar te maken. We houden lijnen kort en geven medewerkers de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid om op zijn/haar eigen niveau het beste te geven. Zo behouden we betrokken en bevlogen medewerkers met kennis van zaken, die de ambities van Omnivera ondersteunen en uitdragen.

We bieden onze belanghouders de ruimte om mee te denken en faciliteren ze waar nodig om hun eigen ambities waar te maken.

We zetten ons in 2014 in om de ambities in dit jaarplan volledig te realiseren, zodat Omnivera een betrouwbare partner, werkgever en bovenal sociale huisvester blijft. Daar mag u ons altijd op aanspreken.

Hardinxveld-Giessendam, 14 november 2013

1 Ruimte voor onze belanghouders

Onze missie

Omnivera biedt goede huisvesting voor iedereen in Hardinxveld-Giessendam. In de eerste plaats richten we ons op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Onder de kwetsbare doelgroepen vallen bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ouderen, statushouders en urgentiehouders. Voor deze doelgroepen houden we voldoende betaalbare woningen toegankelijk. Ondanks de EU-beschikking zien we de groep middeninkomens (€ 34.000 tot € 43.000) ook als doelgroep.



We doen er alles aan om onze rol als maatschappelijk betrokken woningcorporatie waar te maken. Dit doen we door te zorgen voor goed wonen, nu en in de toekomst. En dat is voor ons meer dan het voorzien in een goede en betaalbare woning. We willen dat mensen zich echt thuis voelen en we spannen ons in voor een aantrekkelijke, veilige woonomgeving, waarbij onze klanten zelf ook een keuze hebben.

Samenwerking

Het uitwerken van onze missie kan niet zonder belanghouders. Wij vinden daarom een goed contact met onze belanghouders belangrijk. Omnivera heeft als het gaat over wonen en het bijdragen aan het realiseren van haar maatschappelijke opgave een bijzondere positie binnen Hardinxveld-Giessendam. Onze expertise, het realiseren en beheren van woningen voor mensen met beperkte financiële middelen, koppelen we aan de expertise van onze maatschappelijke partners. De samenwerking met de belanghouders is er altijd op gericht het gezamenlijke, lokale belang te dienen. Binnen het opgestelde belanghoudersbeleid vertalen we daarom de genoemde kernwaarden: betrouwbaar, in ontwikkeling en samen, naar doelstellingen.

Samenwerken:

We trekken samen op om de maatschappelijke opgave in het werkgebied te definiëren, te verdelen en te realiseren, met inzet van ieders expertise en vanuit ieders verantwoordelijkheid

Faciliteren:

We zorgen dat vragen die niet direct door Omnivera opgepakt worden terecht komen bij samenwerkingspartners, zodat zij de behoeften kunnen vervullen waar mogelijk.

Betrouwbaar:

We zijn transparant en leggen verantwoording af over realisatie van ambities en doelstelling om als betrouwbare partner te kunnen worden beschouwd.

Ontwikkelen



We gaan met belanghouders wederkerige uitdagingen aan, en leren van elkaars expertise, kennis en kunde.

Contact behouden

We borgen de contacten met belanghouders, organisatorisch, strategisch en op het operationele niveau.

Contact met belanghouders

Op gezette momenten leggen wij tegenover onze belanghouders verantwoording af over wat wij doen, waarom wij dit doen en hoe wij dit doen. Dit doen we met gesprekken gericht op specifieke doelgroepen. Elke belanghouder heeft immers een andere doelstelling en een ander belang.

We bespreken tijdens deze gesprekken de plannen van Omnivera en vragen input en hulp van onze maatschappelijke partners bij het uitwerken en realiseren van de doelstellingen. De mate van samenwerking hangt af van het project, maar altijd wegen we af met wie we onze maatschappelijke taak oppakken. Dit kan door belanghouders in verschillende fasen van een project te betrekken. Belangrijke belanghouders voor Omnivera bij de realisatie van haar doelstelling zijn onder andere de gemeente Hardinxveld-Giessendam, de huurders vertegenwoordigd in de Stichting Huurdersraad Omnivera, de bewonerscommissies en zorg- en welzijnsinstellingen. Deze belanghouders komen in volgende hoofdstukken van dit jaarplan naar voren.



2 Ruimte voor vastgoed

2.1 Algemeen

Vanuit onze missie willen we voldoende en betaalbare huisvesting bieden voor de lagere inkomensgroepen. Dit realiseren we onder meer vanuit een strategisch voorraadbeleid (SVB), dat nadrukkelijk richtinggevend is. Vanuit dit SVB, dat begin 2014 gereed is, ontstaat inzicht in de beoogde samenstelling van onze woningvoorraad naar prijs, kwaliteit, mate van toegankelijkheid, woningtypen, doelgroepen en energieprestaties. Om dit te bereiken gaan we woningen slopen, nieuw bouwen, verkopen, renoveren en onderhouden.

Wat de markt niet nodig heeft, gaan we ook niet bouwen. We kijken kritisch naar het huidige bezit en de toekomstbestendigheid, als het nodig is om te herstructureren of te slopen dan wel te verkopen dan nemen we dit op in ons strategisch voorraadbeleid.

Bij projectontwikkeling sturen we op een bepaald aanvangsrendement, in ons investeringsstatuut zijn deze rendementen vastgelegd. In dit investeringsstatuut zijn tevens de diverse ontwikkelingsfasen van een project beschreven. Elke ontwikkelingsfase wordt afgesloten met een fasedocument, dat door het bestuur dient te worden goedgekeurd alvorens aan de volgende fase kan worden begonnen. Tijdens elke fase worden de specifieke projectrisico's benoemd en worden deze risico's verdisconteerd in de rendementseis. Tenslotte wordt, als het project voldoet aan de op basis van een gedegen stichtingskostenbegroting en een budget toegekend aan de projectleider

Het investeringsstatuut heeft als doel het investeringsbeslissingsproces te formaliseren en de criteria vast te leggen op basis waarvan investeringen kunnen worden beoordeeld. Het investeringsstatuut beschrijft het proces, maar ook de wijze waarop dit proces wordt gewaarborgd. De toetsingscriteria (zie onderstaande tabel) zijn op een objectieve beoordeling op verschillende momenten in het proces gericht. De toetsingscriteria die gehanteerd worden, zijn gericht op een concrete vertaling van onze doelstellingen, waarbij de financiële continuïteit van Omnivera gewaarborgd dient te zijn.



Toetsingscriterium	Vereiste
Organisatorisch capaciteit	Voldoende capaciteit beschikbaar
Volkshuisvestelijke doelstelling	Project past binnen doelstelling
Volkshuisvestelijk alternatief	Project is best mogelijke alternatief
Locatievereisten SVB	Locatie past in strategisch voorraadbeleid
Productvereisten SVB	Product past in strategisch voorraadbeleid
Markttoets vraag	Er dient voldoende vraag te zijn naar product
Markttoets aanbod	Er dient ruimte te zijn binnen (nieuw) aanbod
Financieel	Rendement is minimaal vereist rendement

2.2 Duurzaamheid en Energiebesparing

Woonlasten

De energiekosten drukken steeds zwaarder op de uitgaven van onze huurders en het beperken van het energieverbruik is ook in die zin belangrijk. Hiermee beogen we een verlaging van de woonlastenquote van onze huurders. We zien kansen en mogelijkheden voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw op het gebied van duurzaamheid. We sturen aan op het bewustzijn op het gebied van duurzaamheid bij onze huurders, dat doen we bijvoorbeeld door nieuwe bewoners te informeren over duurzame maatregelen en ze bewust te maken van de mogelijkheden voor energiebesparing.

Doelstelling behaald

Omnivera heeft zich voor de periode 2008-2013 tot doel gesteld dat de energieprestatie van de woningen, mits technisch haalbaar en financieel verantwoord, minimaal ligt op het niveau label C. Deze doelstelling is behaald. In de praktijk betekent dit dat de woningen van Omnivera 25% energiezuiniger zijn dan de gemiddelde huurwoning in de Benchmark. Het energieverbruik is in deze periode op VHE niveau gemiddeld met 42% afgenomen.

Energie index 2020

Nieuwe regelgeving van de rijksoverheid vraagt van corporaties de energieprestatie vanaf 2020 tot niveau 1,25 B te verbeteren. Voor enkele complexen is dit mogelijk zonder duurzame oplossingen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. In de meeste gevallen echter niet.

Om in de toekomst te kunnen voldoen aan de nieuwe prestatie eis 1,25 B is het noodzakelijk dat woningen volledig geïsoleerd zijn. In de praktijk betekent dit dat het woningbezit van Omnivera in totaal nog 15% energiezuiniger kan worden dan op dit moment de situatie is.

Energiebesparende maatregelen kostendekkend doorberekend

Energiebesparende maatregelen worden veelal kostendekkend aangeboden. Dit houdt in dat de investeringskosten afgedekt worden door een huurverhoging. Weliswaar leiden deze investeringen tot een hogere huur, maar we streven er naar dat de woonlasten van onze huurders door deze investeringen per saldo dalen, doordat het energieverbruik afneemt.

In het pakket van maatregelen is onder andere opgenomen:

- isolerende beglazing HR++ tijdens mutatie en bij een grote schilderbeurt;
- vloer-, dak- en spouwisolatie tijdens mutatie en bij een grote schilderbeurt,

Maatregelen welke over het algemeen zonder huurverhoging worden doorgevoerd zijn:

- complexmatige vervanging van de traditionele cv-ketels door HR-combiketels;
- vervanging van mechanische ventilatie systemen in appartementen,
- energiezuinige toerengeregelde cv-pompen,
- energiezuinige liftmachines.



2.3 Onderhoud

Algemeen

Het dagelijks onderhoud bestaat uit serviceonderhoud, mutatieonderhoud en mutatieplus onderhoud. Voor het serviceonderhoud kan een huurder een servicecontract afsluiten. Het onderhoud vallend onder de wettelijke verantwoordelijkheid van de huurder wordt dan door Omnivera uitgevoerd. Hierdoor wordt het onderhoud vakkundig uitgevoerd en wordt de zorg bij de huurder weggenomen.



Mutatieplus

Bij het muteren van een woning, maken we de woning 'woontechnisch' in orde. Afhankelijk van de leeftijd, de restant levensduur en de kwaliteit bepalen we de hoogte van een eventuele ingreep. In het kader van het verbeteren van de efficiëntie en kostenreductie wordt bij mutatie beoordeeld welke werkzaamheden er vanuit het oogpunt van verhuurbaarheid urgent zijn. In 2013 zijn de eerste concrete stappen gezet om uitgaven bij mutatieplus beheersbaar te maken. In 2014 willen we dit proces voortzetten en waar mogelijk verbeterstappen maken.

Planmatig onderhoud

Tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud pakken we niet alleen de buitenzijde, maar ook de binnenzijde van de woningen aan. De kwaliteit van de woningen en de behoeften van de klant staan bij de uitvoering van groot-, dagelijks en planmatig onderhoud voorop.

Functionaliteiten die van toepassing zijn hebben o.a. betrekking op: gebruiksgemakken zoals het goed functioneren van gas-, water- en elektrische installatie, warmte- en warmtapwatervoorziening, sanitair, maar ook wind-, en waterdichtheid van het casco, een goede afvoer van het hemelwater en vuilwater, bereikbaarheid enz. Ook de esthetica is een kwaliteit die, ondanks dat dit geen fysiek onderhoud nodig heeft, op een bepaalde manier aandacht vraagt.

Voor een deel van bovengenoemde functionaliteiten zijn onderhoudscontracten afgesloten. De looptijd van de verschillende contracten verschilt van 1-jaar tot 5-jaar.

2.4 Verkoopbeleid

In het afgelopen jaar is een nieuw verkoopbeleid ontwikkeld, dat in 2014 gaat worden toegepast. De aanpassing van het verkoopbeleid ligt erin dat de 'verkoopvijver' aanzienlijk wordt vergroot, en dat we actiever gaan inzetten om realisatie van deze verkoopdoelstellingen te bereiken. Om twee redenen is een actiever verkoopbeleid nodig:



1. Door de heffingen vanuit de overheid komen de kasstromen steeds verder onder druk te liggen. Gevolg is dat de investeringscapaciteit in de komende jaren aanzienlijk verminderd wordt. Als we onze huidige plannen willen uitvoeren tegen een redelijk rendement, dan moeten we een gedeelte van onze investeringen financieren met eigen vermogen. Op deze manier hoeven we minder te lenen en laten we de rentelasten niet verder oplopen. Een actiever verkoopbeleid is noodzakelijk om de middelen vrij te spelen die nodig zijn voor interne financiering van investeringen.
2. We gaan opnieuw positie kiezen als het gaat de huisvesting van onze secundaire doelgroep. Daar hebben we al op voorgesorteerd door de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen daar waar mogelijk. We gaan hiermee het scheefhuren tegen; idealiter willen we dat in onze goedkoopste woningen mensen met de laagste inkomens wonen. We beseffen echter dat juist voornoemde 'scheefwoners', de middeninkomens, een nieuwe doelgroep voor ons vormt. Deze doelgroep willen we graag passende woonruimte tegen een passende prijs bieden. Door een gedeelte van ons bezit te verkopen creëren we extra mogelijkheden voor deze doelgroep.

Locatie Poolster

We verwachten dat we 17 woningen aan de Poolster complexgewijs kunnen gaan verkopen aan een belegger. Mocht dit binnen de financiële randvoorwaarden niet lukken, dan verkopen we deze woningen via een uitpondscenario.

2.5 Ontwikkeling van de vastgoedportefeuille

Algemeen

Het dalen van de huizenprijzen, de doorstroming op de woningmarkt, de verscherpte hypotheekregels, de knellende positie van de middeninkomens en de druk op de kasstromen door de verhuurdersheffing blijven aandacht vragen. Toch blijft Omnivera bouwen. In 2014 leveren we 52 zorgeenheden op en gaan we door met de planvoorbereiding van een gezondheidscentrum, 78 grondgebonden huurwoningen, 27 betaalbare koopwoningen, 26 zorgeenheden en 26 appartementen. We kijken hierbij scherp naar de risico's, de rendementen en vooral nut en noodzaak van de investering conform het strategisch voorraadbeleid.



Geplande projecten

De volgende nieuwbouwprojecten zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2014 – 2018:

Omschrijving		Verwachte oplevering
52 zorgeenheden Tiendwaert		Oktober 2014
Gezondheidscentrum (AF-HOED) met 26 zorgeenheden		Medio 2015
Nieuwbouw 12 woningen Tienmorgen-Noord (Morgenslag)		Medio 2015
Woonzorgcomplex Giessenburg met 26 appartementen en 16 grondgebonden woningen		Medio 2015
Herstructurering Oranjebuurt Boven-Hardinxveld, in vijf fasen: Sloop 92 huurwoningen, bouw 50 huurwoningen, bouw 27 koopwoningen		2015 t/m 2019

Nieuwbouw Tiendwaert

In september 2013 is gestart met de nieuwbouw van verpleeghuis Tiendwaert aan de Jupiterstraat in Hardinxveld-Giessendam. Rivas gaat dit pand huren en gebruiken voor de huisvesting en verzorging van mensen met dementie (32 plaatsen) en mensen met een somatische beperking (18 plaatsen).

De oplevering vindt in het najaar van 2014 plaats. Er is een huurcontract met Rivas overeengekomen voor een periode van 15 jaar.



De totale plankosten zijn begroot op € 8.700.000,-.

Nieuwbouw gezondheidscentrum en 26 zorgappartementen



Vlakbij het station is Omnivera in een ver gevorderd stadium met het ontwikkelen van een gezondheidscentrum en woningen. Een ambitieus plan waar de inwoners van Hardinxveld-Giessendam een totaalpakket van eerstelijnszorg geleverd gaat worden.

In het gezondheidscentrum worden gevestigd:

- een HOED (Huisartsen onder een dak)
- een praktijk voor Fysiotherapie
- een Apotheek
- een Psycholoog
- praktijkruimte voor Cesar-therapie
- een Arbo-dienstverlener
- kantoorruimten voor Rivas Zorggroep

Bovendien worden er 26 zorgappartementen gerealiseerd.

Overeenkomsten

De intentieovereenkomst en daaropvolgend de raamovereenkomst zijn door alle participanten in het gezondheidscentrum ondertekend.

Plankosten

De totale plankosten zijn begroot op € 9.750.000,-.

Locatie Tiendweg (Morgenslag)

In Boven-Hardinxveld werkt de gemeente al vanaf 2011 aan de stedenbouwkundige opzet voor de nieuw te ontwikkelen wijk Morgenslag. De gemeente betrok Omnivera hierin vanaf het begin en hoopt door goede samenwerking te komen tot een realisatie van circa 81 woningen, waarvan 23 woningen in de sociale sector (huur of koop). De locatie is opgedeeld in vier plandelen. De verwachting is dat de bouw van het eerste plandeel start in 2014.

Locatie Neerpolderseweg, Giessenburg

Voor het eerst gaat Omnivera buiten de grenzen van Hardinxveld-Giessendam een woningbouwcomplex realiseren. De gemeente Giessenlanden heeft Omnivera benadert voor het ontwikkelen en bouwen van een woon-zorgcomplex in Giessenburg.



De zorgpartijen De Lange Wei en Syndion zijn betrokken bij de invulling van de zorgvraag in dit woon-zorgcomplex. De plannen zijn gericht op het realiseren van huisvesting, verzorging en welzijn voor kleinschalig groepswonen, tijdelijke opname en zelfstandig wonen met zorg- en dienstverlening op maat, met als bouwprogramma:

- 20 appartementen beschermd wonen voor dementerende ouderen;
- 6 appartementen beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking;
- Circa 16 grondgebonden woningen “beschut en geschikt” wonen;
- Personeelsruimte/kantoor
- Wijksteunpunt
- Ruimte voor dagactiviteiten
- Overige algemene ruimtes

Plankosten

De totale plankosten zijn voorlopig geschat op circa € 10.100.000,-.

Herstructurering Oranjebuurt



De 138 woningen, onder andere gelegen aan de Prinses Beatrixstraat, Koningin Julianastraat en Prinses Marijkestraat te Boven-Hardinxveld, zijn gebouwd in de periode 1952 en 1959 en zijn verdeeld over drie complexen.

In vijf fasen worden in totaal 92 woningen in de komende jaren gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen (conceptueel bouwen). De totale stichtingskosten per

woning komen op € 125.000,- tot € 150.000,- Er wordt gedacht aan drie verschillende typen woningen. Een deel van de woningen wordt te koop aangeboden.

3 Ruimte voor onze wijken en buurten

Leefbaarheid

De leefbaarheid van de woonomgeving is een factor voor de aantrekkelijkheid om er te wonen. Toch heeft het voor een ieder een andere betekenis. Bepalende factoren voor de sociale leefbaarheid zijn de onderlinge contacten zoals bijvoorbeeld burenhulp en het handhaven van gestelde regels. Voor de fysieke leefbaarheid is de kwaliteit van de woonomgeving zoals brandpaden en de algemene ruimten van appartementencomplexen bepalend.

Wijkbeheer

Ter bevordering van de leefbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid om er te (blijven) wonen zijn er twee wijkbeheerders namens Omnivera actief. Zij beheren ieder een wijk. De verdeling is Boven-Hardinxveld samen met de Wielwijk en de Sluisweg en Neder-Hardinxveld exclusief de Wielwijk. De taken bestaan uit:



Reactieve taken

Op verzoek van bewoners reageren op gebied van overlast en leefbaarheid. Waarbij de kracht ligt bij het in contact brengen van bewoners. Niet zorgen 'voor' bewoners maar zorgen 'dat' bewoners. Wij nemen niet het probleem over maar leren bewoners zelfstandig en zelfredzaam te zijn. Ook in overlastsituaties.

Steeds terugkerende actieve taken

Rondes, overleggen met bewonersorganisaties en netwerkpartners, spreekuren. Vanaf 2014 gaat er nadrukkelijker ingespeeld worden op leefbaarheid bij renovaties. Ondersteuning van bewoners ten tijde van de renovatie en handhaving van opgestelde regels met betrekking tot de woonomgeving.

Projectmatige taken

In 2014 vervolgen we de cyclische aanpak van wijken. Een kwart van de wijk wordt door de wijkbeheerder samen met bewoners geoptimaliseerd in het kader van de leefbaarheid. Het start met het gezamenlijk aanpakken van de woonomgeving en handhaven van gestelde regels. Zo wordt er samen met de bewoners gewerkt aan bijvoorbeeld de achterpaden. De wijkbeheerders zien er op toe dat de gestelde regels gehandhaafd worden. Daarnaast start in 2014 de verhuizing van bewoners van de Oranjebuurt in verband met de geplande herstructurering. Een belangrijke taak voor de wijkbeheerders is het leefbaar houden van de wijk en de directe informatie voorziening naar de bewoners. Daar waar nodig wordt er ook fysieke ondersteuning geboden.

4 Ruimte voor zorg

Visie

Omnivera ziet het als haar taak bij te dragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. We willen mensen die zorg nodig hebben zoveel mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving laten blijven wonen. Door ervoor te zorgen dat in de eigen omgeving voldoende aanbod is van zorg en woningen kunnen bewoners hun zelfstandigheid zoveel mogelijk behouden. Om deze reden kiest Omnivera voor samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen.



Scheiden wonen en zorg

Door de wet scheiden van wonen en zorg en het doorzetten van de extramuralisering, is een inventarisatie van het gewenste aanbod van levensloopbestendige woningen noodzakelijk, zowel op kwalitatief als op kwantitatief niveau. Dit maakt dan ook nadrukkelijk deel uit van de herijking van het strategisch voorraad beleid wat in 2014 wordt afgerond.

Beperking risico's

We zorgen dat zorgpartijen hun diensten kunnen leveren maar laten de verantwoordelijkheid waar die is en we nemen dat niet over. Als we ontwikkelen voor de specifieke doelgroep doen we dat alleen als er door de zorgpartij een langdurige huurovereenkomst getekend wordt, zodat we de risico's beperken.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Ter ondersteuning van onze visie op ruimte voor zorg, bieden wij de door de gemeente tot algemeen gebruikelijk verklaarde voorzieningen, die voorheen vielen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) tegen betaling aan.

5 Ruimte voor betaalbare woningen

5.1 Doelgroepen en beschikbaarheid



Om het vastgoed tegen een juiste prijs-kwaliteitsverhouding te verhuren en hierbij voldoende aanbod te hebben voor de doelgroep met de laagste inkomens is het de uitdaging om het aanbod te doen aansluiten aan de verschillende doelgroepen. Dit doen we door woningen aan te bieden in verschillende kwaliteitsniveaus passend bij het inkomen van de huurder.

Door voldoende aanbod te bieden in elke huurprijsklasse, bieden we onze huidige huurders en woningzoekenden mogelijkheden op een passende wooncarrière. Tevens beogen we hiermee de huurtoeslagafhankelijkheid van onze huurders te verkleinen en de zelfstandigheid en zelfredzaamheid te vergroten.

Strategisch voorraad beleid

Om inzicht te krijgen in het benodigde aanbod wat nauw aansluit bij de toekomstige vraag ronden we in 2014 de herijking van het strategisch voorraad beleid (SVB) af. Vervolgens gaan we in 2014 het kwaliteitsbeleid opstellen wat dient als uitgangspunt voor het kwaliteitsniveau van de woning.

Toewijzingsbeleid

Voor vrijkomende woningen proberen we door middel van het toepassen van marketing de juiste 'match' te vinden. We stellen vooraf bij voorkeur geen eisen, zoals leeftijdscriteria, maar alleen de noodzakelijke inkomenseisen. Vanaf mei 2014 gaan we interregionaal samenwerken met 17 corporaties om de vrijkomende woningen digitaal te adverteren en zo meer marketinggericht de woningen aan te bieden. We bereiken hiermee 62.000 woningzoekenden die in een gebied met 51.000 woningen de best passende woning kunnen vinden. De woningzoekende krijgt gepersonaliseerde zoekresultaten te zien via website, tablet of smartphone. Het aanbod wordt dagelijks ververs. Hiermee verminderen we de leegstand bij verhuur.

Oranjebuurt

Voor de herstructurering van de Oranjebuurt verkrijgen 92 huishoudens begin 2014 een urgentiestatus. In vijf fasen slopen we 92 woningen. Het streven is om in 2014 minimaal 16 verhuizingen te realiseren (fase 1). De druk op de woningmarkt gaat hierdoor tijdelijk gaan toenemen.

5.2 Huurprijs en betaalbaarheid

Algemeen

Nu de verhuurdersheffing een voldongen feit lijkt te zijn voor de jaren t/m 2017, is het duidelijk dat ook Omnivera te maken krijgt met de verregaande financiële consequenties. We ontkomen er dan ook niet aan om jaarlijkse de huren extra (inkomensafhankelijk) te verhogen, waarmee de rekening uiteindelijk voor een deel wordt doorbelast aan de huurders. De jaarlijkse huurverhoging komt naar verwachting de komende vier jaar uit op

een gemiddelde van 4%. Omnivera is daarin kritisch: de betaalbaarheid van ons woningbezit staat op het spel als we de extra huurverhogingen in de komende jaren onverkort gaan doorvoeren.

Daarom hebben we al in 2013 de huurprijzen afgetopt op de intern vastgestelde streefhuurprijzen. Dit ingestelde maximum blijven we in de komende jaren hanteren.

Huursombenadering

Overigens is Omnivera een voorstander van het systeem van huursombenadering, het is een goede manier om de relatie tussen prijs en kwaliteit te herstellen. Dat betekent dat niet iedere woning dezelfde huurverhoging krijgt. Woningen die nu relatief een lage huur hebben krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. We kunnen dan differentiëren in de jaarlijkse huurverhoging. Zodanig dat de huurprijzen sneller in overeenstemming komen met de kwaliteit van de woning. Het ziet er naar uit dat deze systematiek vanaf 2015 toegestaan is.

Harmonisatie

Omnivera trekt de huurprijs van een woning bij mutatie op naar een prijs die ligt op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur. Hierbij wordt de maximaal redelijke huur getoetst aan de markthuur van een woning (op basis van de WOZ-waarde). Als deze markthuur in positieve zin afwijkt van de maximaal redelijke huur, dan wordt de huurprijs vastgesteld met inachtneming van deze markthuur. In 2014 stellen we opnieuw onze streefhuren opnieuw vast, waarbij meer aansluiting plaatsvindt bij de markthuur van een woning. Ook bij toepassing van deze systematiek, komen de streefhuren gemiddeld op ongeveer 75% van de maximaal redelijke huur uit.



Betaalbaarheid

Het doorvoeren van een extra jaarlijkse huurverhoging van ongeveer 2% gemiddeld, betekent dat de gemiddelde huurprijzen van Omnivera sterk gaan stijgen. De gemiddelde netto huurprijs van een woning ligt in 2013 op € 465,- per maand. Dit is in 2017 ongeveer € 544,- zijn. Deze huurstijging is een consequentie van de door de overheid ingevoerde verhuurderheffing en de als compensatie hiervoor geboden huurruimte. Wij zien hier grote bezwaren als het gaat om de betaalbaarheid van de woningen en de hiermee samenhangende financiële situatie van onze huurders. Om deze betaalbaarheid blijvend onderdeel te laten zijn van onze strategische agenda, zijn er een aantal uitgangspunten die we in 2014 nader gaan uitwerken. Belangrijkste daarvan is dat we aansluiting zoeken bij de maximale woonlastenquote (huur + servicekosten + energielasten) van 30% van het huishoudbudget die het NIBUD hanteert. We gaan onderzoeken of we de energiecomponent van deze woonlasten van onze huurders in beeld kunnen krijgen, waarna we een op minimale woonlasten gericht duurzaamheidsbeleid gaan bepalen.

Regelgeving

Herziene Woningwet

In november 2012 liet minister Blok de Tweede Kamer weten het wetsvoorstel voor de herziene woningwet alsnog te willen aanpassen door een aantal maatregelen uit het regeerakkoord in de wet op te nemen. Dit gaat hij doen met een 'novelle', die is gepland voor het eind van 2013.

Inmiddels heeft het kabinet met Aedes overeenstemming bereikt over het werkdomein van corporaties, het toezicht, de verhuurdersheffing en de scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. Binnen deze afspraken wordt de verhuurdersheffing als een 'voldongen feit' gezien.

Hiertegenover staan onder andere het vervallen van de integratieheffing BTW, een beschikbaar budget voor energiebesparende maatregelen in 2018 en de vrijwillige keuze voor een juridische dan wel administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB taken. Naar verwachting treedt in 2014 deze herziene Woningwet in werking. DAEB vastgoed mag hierin nog steeds voor 90% verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-. De overige 10% zetten we in voor de herhuisvesting van de huidige bewoners van de Oranjebuurt.

Wijziging woningwaarderingstelsel (WWS)

Op 1 januari 2014 is naar alle waarschijnlijkheid het huidige WWS voor gereguleerde huurwoningen worden gemoderniseerd en vereenvoudigd. Dit gebeurt door een deel van de huurpunten volgens het WWS te vervangen door de WOZ-waarde van een woning. Deze WOZ-waarde geeft een goede indicatie van de woonvoorkeuren van consumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten waaronder de locatie van een woning. Daarnaast is de WOZ-waarde van een woning gerelateerd aan eventueel gedane investeringen hierin. Met deze aanpassingen is in deze begroting nog geen rekening gehouden.



6 Ruimte voor participatie van onze huurders

Digitalisering

In 2014 gaan we de bereikbaarheid via het communicatiekanaal internet optimaliseren. De corporate website wordt vernieuwd en realtime voorzien van de meest actuele informatie via een huurdersloket. Het doel is om de klant zelf te laten doen wat de klant zelf kan. Onderdeel van de website is een klantenportaal. Huurders kunnen via een unieke code inloggen en hebben inzicht in de beschikbare informatie over de gehuurde woning. Zo is de huurstand te zien en kan er via Ideal betaald worden, is er een mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, een reparatieverzoek in te dienen en we streven ernaar om het mogelijk te maken om documenten zoals de huurovereenkomst te kunnen inzien. Vanaf mei gaat de website voor de regionale woonruimteverdeling online. Via een venster in de homepage van Omnivera is direct voor de bezoeker van de website ook het actuele woningaanbod te zien.

Participatie

Met de digitalisering van onze informatievoorziening en het creëren van een volwaardig communicatiekanaal hebben we tevens de intentie om ook de participatie van bewoners te vergroten. Op dit moment is de georganiseerde participatie geregeld door de Stichting Huurdersraad met tien leden en vijf bewonerscommissies. Zij vertegenwoordigen qua samenstelling niet de volledige doelgroep van Omnivera. Het voornemen is om samen met de Stichting Huurdersraad te werken aan een nieuw participatieplan. Waarbij internet ingezet wordt om in contact te komen met een vertegenwoordiging van alle huurders. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een klantenpanel.



7 Ruimte waarborgen door financieel beleid

Omnivera gaat gezond toekomstgericht om met de financiële middelen en bedrijfsvoering.

Dit betekent dat we moeten anticiperen op de veranderende financiële omstandigheden als gevolg van onder andere het overheidsbeleid, de Europese regelgeving en de nog altijd voortdurende financiële crisis. Willen we onze missie 'samen werken aan wonen naar wens' kunnen uitvoeren, dan moet er kostenbewust omgegaan worden met onze middelen.



Eén ding is zeker: als woningcorporatie moeten we fors meer belasting gaan betalen over ons totale woningbezit. Ondanks deze extra kosten kan Omnivera het gezonde financieel beleid vasthouden in 2014. Dit blijkt uit de begroting, waarin onder andere al rekening is gehouden met de effecten van alle heffingen, aangepaste huurverhogingen, een nieuw verkoopbeleid en aangepaste streefhuren.

Voldoen aan alle normen

In 2014 blijft het vermogen van Omnivera op peil. We blijven voldoen aan de regels en normen die het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opleggen. Zoals het er nu naar uitziet, blijft er ook na 2014 voldoende in kas, blijft de financiële draagkracht op peil en zijn risico's voldoende in beeld en onder controle.

Heffingen

De verhuurderheffing die in ieder geval deze kabinetsperiode wordt geheven, heeft voor de corporatiesector in het algemeen en dus ook voor Omnivera grote financiële consequenties. De heffing komt voor Omnivera neer op een jaarlijkse belasting van circa € 1,5 miljoen, oplopend tot € 1,9 miljoen vanaf 2017. Ook als de maximale huurverhoging (via een inkomensafhankelijke huurverhoging of via een toekomstige huursombenadering) wordt doorgevoerd, komt de investeringscapaciteit van Omnivera onherroepelijk onder druk te staan.

De integratieheffing wordt afgeschaft voor woningcorporaties; in projecten waarin we gaan bouwen op eigen grond (bijvoorbeeld herstructurering Oranjebuurt) levert dit een voordeel op van in totaal naar schatting € 300.000. Dat is een klein voordeel als we dat afzetten tegen (minimaal) vier jaar verhuurderheffing voor € 6 miljoen.

Naast de verhuurderheffing wordt er bovendien jaarlijks een saneringsheffing opgelegd in verband met het financieel wanbeheer van een aantal corporaties. De jaarlijkse last die hiermee gepaard gaat is rond de € 0,5 miljoen.

Consequenties financieel beleid



Het verhogen van de huren is een compensatie die we slechts ten dele gaan invullen. Zoals beschreven kiezen we ervoor om de huren niet maximaal te verhogen. Dit betekent echter wel dat we aan andere beleidsknoppen moeten gaan draaien. De eerste optie is dan het temporiseren van de voorgenomen investeringen. Of we ons huidige investeringsprogramma overeind kunnen

houden is dan ook nog zeer de vraag. We moeten steeds scherper aan de wind zeilen als het gaat om investeringsbeslissingen en rendementseisen.

Een andere noodzakelijke optie is het bijstellen van het aantal geplande verkopen. . In het afgelopen jaar is een nieuw verkoopbeleid ontwikkeld, waarbij we er voor gekozen hebben om meer woningen te gaan verkopen. Enerzijds heeft dit te maken met het doelgroepen beleid: de groep huurders met een middeninkomen bieden we een mogelijkheid om een woning te kopen, anderzijds zijn we financieel gedwongen om middelen vrij te spelen als het gaat om de financierbaarheid van de projecten.

Tenslotte zet Omnivera opnieuw in op een reductie van de bedrijfslasten. Al in 2012 is met een organisatieaanpassing richting gegeven aan efficiënter werken met minder mensen. Het aantal fte (in 2012 nog 29) brengen we in 2014 terug naar 22,7, waarmee we aan de doelstelling voldoen van 1 fte per 100 vhe's. We blijven kritisch kijken naar mogelijkheden om de totale organisatiekosten verder terug te dringen. We achten ons daartoe verplicht naar onze huurders.

Financiële sturing

Onze financiële kaders en sturelementen hebben we formeel vastgelegd in het investeringsstatuut. We toetsen aan de ontwikkeling van de solvabiliteit van de organisatie, aan de beoogde rendementsdoelstellingen van nieuwbouwprojecten, de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV). Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan onze financiële positie stellen en kijken we kritisch naar onze bedrijfslasten.

We werken met de volgende normeringen:

Omschrijving	Normering
Solvabiliteit	minimaal 20%
Loan to value	maximaal 75%
ICR	minimaal 1,4
DSCR	minimaal 1,0
Vreemd vermogen per woning	max. € 40.000
Oper. Kasstroom na aflossingsfictie	Positief
Leningen / WOZ	Maximaal 50%
Rente / Huur	Maximaal 30%
Bedrijfslasten	Gelijk aan de benchmark

