

Ondernemingsplan 2019 - 2022

IEDEREEN EEN THUISBASIS

de leidraad in ons
denken en doen



omniawonen

VOLKSHUISVESTERS

"Wij zijn een organisatie die zich inzet voor huishoudens die vanwege hun inkomen uitsluitend aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt. Wij bieden daarmee een basis aan mensen om deel te nemen aan de maatschappij. Voor de ondernemingsplanperiode 2019-2022 hebben we een groei ambitie en zetten we in op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit binnen de kaders van een uitstekende dienstverlening met maximale inzet van onze financiële middelen."

IEDEREEN EEN THUISBASIS

de leidraad in ons
denken en doen

Wie wij zijn Wij zijn een netwerkorganisatie die zich kenmerkt door korte lijnen. We zijn thuis in stad en dorp en werken regionaal met lokale verankering. Om onze volkshuisvestelijke bijdrage te kunnen blijven leveren, dragen we zorg voor financiële continuïteit door goed risico-management. In onze woningmarktregio zijn we volkshuisvestelijk actief. Daarbij onderhouden we intensief bestuurlijk en operationeel contact met belanghouders. We breiden desgewenst uit. Buiten onze woningmarktregio dragen we zorg voor goed beheer. We innoveren met een kleine i; dat wil zeggen dat wij door onze compacte organisatie snel kunnen bijsturen en aanpassen. Op die manier blijven we continu verbeteren. Niet groots en meeslepend, maar modulair en het verschil makend waar dit nodig is en betekenis heeft. Wij zetten in op een plezierige werkomgeving voor medewerkers en woongenot voor huurders.

Voor wie we er zijn Onze volkshuisvestelijke doelstelling staat centraal: focus op de minder zelfredzamen in de samenleving, op die mensen die ons écht nodig hebben; vanwege hun inkomen of bijzondere woonvraag vanuit zorg of begeleiding. De bereikbaarheid van een thuis voor hen die kwetsbaar zijn is onze hoofdprijs. Binnen de mogelijkheden die we hebben, zetten we ons maximaal in voor hen en hanteren we de volgende prioriteit:

1. mensen met een laag inkomen en een bijzondere woonvraag;
2. mensen met een laag inkomen;
3. mensen met een laag middeninkomen met een bijzondere woonvraag.

Vanzelfsprekend behouden we de mogelijkheid om, met steekhoudende argumenten, op projectniveau hiervan af te wijken.

Waar wij naar streven Wij willen deze mensen een thuis geven in draagkrachtige wijken. Wijken waarin alle mensen een plek hebben, ongeacht culturele achtergrond, maatschappelijke invloed of beperking, en elkaar kunnen versterken. Buurten die gekenmerkt zijn door het DNA van een gebied, want wij kennen de mensen, we kennen onze straten en we brengen dit samen ten behoeve van een inclusieve samenleving. Een samenleving waar iedereen op een gelijkwaardige manier aan deelneemt. Wij zijn waar wij het verschil kunnen maken. Met en vanuit onze expertise: het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen.

Samen Met en vanuit onze expertise dragen wij bij aan het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen. Geen doel op zich, maar een manier om slagkracht te genereren, kennis te delen en expertise binnen te halen. We zetten in op verbinding, het goede gesprek, werken vanuit onze kracht samen met de krachten van anderen. Daarom nodigen wij onze partners uit om samen met ons te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. Om zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

Ons speelveld Aangescherpte wet- en regelgeving en een steeds complexere maatschappelijke opgave, vragen om professionaliteit van onze organisatie. De maatschappij om ons heen verandert en dat vraagt van ons ook een andere kijk op onze manier van volkshuisvestelijk presteren. Thema's die een weg moeten vinden in ons denken en handelen, zoals de opkomende deelmaatschappij met haar veelvormige woonvraag, de verdergaande technologie waarin robotisering steeds meer zijn weg gaat vinden, de digitalisering van dienstverlening en het belang en de veelzijdige toepassing van (big)data. Kortom, de wereld is in beweging en zal in een steeds hoger tempo veranderen; zaak voor ons om daar wendbaar en flexibel op in te spelen.

2019 - 2022 Wij hebben de koers bepaald voor de aankomende vier jaar. Na vele gesprekken met onze partners zien wij dit als onze volkshuisvestelijke opdracht om samen met anderen te realiseren. Een opdracht waaraan wij vanuit onze eigen kracht en onze eigen expertise maximaal zullen bijdragen. Waar wij van zijn en waar wij voor staan én waarbij wij afhankelijkheden zien. Betaalbaar wonen, beschikbare woningen en kwaliteit zijn thema's waar wij (weer) op inzetten. Duurzaamheid, in al haar facetten en ter ondersteuning van de drie genoemde thema's - loopt hier als een rode draad doorheen. Thema's die om focus vragen, zodat een passende inzet geleverd kan worden. De (wettelijk) noodzakelijke investeringen in duurzaamheid zijn de komende jaren bepalend voor de financiële ruimte die we hebben voor betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom is een volgorde in handelen een vereiste om koers te houden en onze volkshuisvestelijke opgave op ons te kunnen nemen.

“Als er echt wat aan de hand is, vinden we elkaar.”

**Jaap Groothuis, wethouder
gemeente Nunspeet**

BETAALBAAR WONEN FOCUS OP BETAALBARE WOONLASTEN

Betaalbaar wonen voor onze primaire doelgroep staat voorop. Maar betaalbaar wonen gaat niet alleen om de huurprijs. Ook andere woonlasten zoals de kosten voor energie en gemeentebelastingen doen er toe (NIBUD-methode). Naast een huurbeleid waarin betaalbaarheid vorm krijgt door relatief lage (streef-)huren maken wij ons hard voor verduurzaming, met als doel om de woonlasten betaalbaar te houden.

“We moeten loskomen van de vraag van vandaag en samen vernieuwen voor de vraag van overmorgen.”

**Jeroen de Jong, wethouder
gemeente Harderwijk**

Om wonen betaalbaar te houden zoeken we de samenwerking op met partners die mede bepalend zijn voor de omvang van de woonlasten. Dit doen we bij voorkeur in samenwerkingsverbanden vanuit de regio. Omnia Wonen zoekt de samenwerking op met andere partijen op basis van wederkerigheid en het delen van kennis. Wij nemen actief deel aan projecten die een directe relatie hebben met het eigen woningbezit. Wij haken pas aan bij algemene initiatieven op het moment dat onze woningen of huurders betrokken worden.

We streven naar een passende prijs-kwaliteit voor onze woningen om zo voor te zorgen dat de mensen die aangewezen zijn op onze woningen een keuze hebben en de huurprijs kunnen betalen. Elke woning krijgt een passende prijs en we willen huurders de prijs laten betalen die past bij de woning en hun inkomen. Huurders met een hoger inkomen hebben meer bewegingsruimte en kunnen een bewuste keuze maken om een hogere huurprijs te betalen of te verhuizen.

Wij vinden dat de sleutel voor betaalbaar wonen zeker ook ligt bij het woongedrag van onze huurders. Voor de beïnvloeding hiervan zoeken wij initiatieven om op mee te liften en sluiten we aan op professionals op dat gebied. Daarvoor vragen we ook aandacht in de prestatieafspraken met gemeenten. Ook andersoortige (gemeentelijke) regelgeving rondom gemeentelijke belastingen en minimeerbeleid, maakt het mogelijk om een bijdrage te leveren aan de verlaging van de woonlasten. Daar zullen wij dan ook het gesprek over aangaan en onze partners uitnodigen om met ons mee te denken.

Betaalbaarheid betekent voor ons ook het voorkomen of zo snel mogelijk oplossen van schulden. Hierin nemen wij onze verantwoordelijkheid door zo vroeg mogelijk eventuele problemen te signaleren en hierin samen met de bewoners snel helpende stappen te zetten. Wij vragen onze partners in het sociaal domein ook om als belangrijke factor hierin op te treden.

BESCHIKBARE WONINGEN VERSCHEIDENHEID IN ONS WONINGAANBOD

De focus voor het toevoegen van woningen ligt vanzelfsprekend op de gemeenten in onze woningmarktregio waar wij al actief zijn en afspraken hebben. Waar we de verantwoording dragen voor de toevoeging van woningen, laten we niet los. We werken daarbij samen om onze volkshuisvestelijke opgave te behalen. We blijven aandacht vragen voor de noodzaak van het beschikbaar komen van bouwlocaties om ook werkelijk bij te kunnen dragen aan de vraag naar woningen. Ook het verwerven van bestaande bouw blijft voor ons een manier om ons doel te bereiken.

Daar waar de druk op de woningmarkt het hoogst is, willen wij een zo groot mogelijke bijdrage leveren. Dit betekent dat wij concessies doen op de energiezuinigheid als dit vanwege kosten of andere overwegingen het toevoegen van woningen in de weg staat. Wij willen het verschil maken door woningen toe te voegen, niet alleen in blijvende vorm, maar ook in tijdelijke vorm. Gezien de toekomstvisie waarin bepaalde regio's krimp gaan ervaren, zien wij dit als een gepaste oplossing voor de kwantitatieve nood van dit moment. Een ander belangrijk thema is de verscheidenheid in ons woningaanbod. We zetten in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen. Daarbij richten wij ons op onze primaire doelgroep, maar laten graag ruimte aan andere partijen om

voor de overige doelgroepen in de wijk te bouwen en zo te komen tot een draagkrachtige buurt met (gezondheids)voorzieningen, ontmoetingscentra en plekken waar wonen, welzijn en zorg samenkomen. Binnen deze gedachte blijft het scheiden van wonen en zorg daarbij voor ons een uitgangspunt. Toekomstbestendig en flexibel bouwen zijn onze pijlers. We willen waar mogelijk (toekomstige) huurders in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij deze (nieuwbouw)woonconcepten.

Wij zien een noodzaak voor directe toewijzing en/of bemiddeling bij de woonvraag van specifieke doelgroepen. Het gaat hier om een groep die moeilijkheden ervaart in het zelfstandig zoeken naar woonruimte. Hulp bij het zoeken naar een geschikte woning is hier gewenst, door schaarste en de complexiteit van de woonvraag.

“Wonen is het creëren van mogelijkheden voor mensen om het leven te leiden wat je wilt en dat doe je samen met anderen en daarmee maakt Omnia Wonen het verschil.”

**Sylvia Timmer,
het Baken**

KWALITEIT MET DUURZAAMHEID VANUIT HET VOLKS- HUISVESTELIJK PERSPECTIEF

Doelmatigheid staat bij ons voorop, omdat wij vanuit dat uitgangspunt de grootste volkshuisvestelijke bijdrage (extra woningen) kunnen leveren. Wij richten ons op een efficiënt gebruik van de middelen die we hebben en leggen daarbinnen de focus op functionaliteit voor de gebruiker. Sober en doelmatig vindt zijn weg in een functioneel programma van eisen. Inkoop van concepten vloeit daar uit voort.

Onze focus op duurzaamheid ligt op beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. We werken aan de verduurzaming van ons bezit vanuit het principe van de Trias Energetica. We beperken de energievraag en daarmee de woonlasten door het isoleren van de woning. Daarna vervangen we installaties voor nog duurzamere installaties als de levensduur hiertoe aanleiding geeft. Een lagere prioriteit heeft het maximaal gebruik maken van duurzame bronnen. Het opwekken van duurzame energie, wat zeker een bijdrage levert aan de duurzaamheid van een woning, heeft nu nog niet altijd het gewenste effect op de woonlasten. Wij blijven het rendement van duurzame energie toetsen en zetten in op bewezen technieken.

De ontwikkelingen rondom verduurzaming hebben onze aandacht. Wij gaan, zoals gezegd, voor bewezen technieken en maken het ons stapsgewijs eigen. Wij leveren direct of indirect een bijdrage aan de warmtevisies van gemeenten. Dit omdat wij inzien dat de invulling van deze visies cruciaal kan zijn voor de betaalbaarheid van woningen. Deels om de aanpassingen betaalbaar te houden door standaardisering, maar ook om ineffectieve investeringen te voorkomen. We doen dit door slimme allianties met collega-corporaties en andere samenwerkingspartners aan te gaan.

Kwaliteit gaat voor ons verder dan alleen de kwaliteit van de woning. Het gaat voor ons ook om de omgevingskwaliteit en kwaliteit van samenleven. We hebben aandacht voor mens en buurt. Wij kennen onze mensen en onze mensen kennen ons. Samen met huurders zetten wij ons in voor draagkrachtige buurten en complexen. We houden de vinger aan de pols om ervoor te zorgen dat buurten/wijken niet afglijden. Armoede en vereenzaming hebben onze aandacht. Op basis van wat we zien, bekijken we de mogelijkheden voor doorverwijzing. Daarnaast sluiten we aan bij initiatieven op landelijk niveau, zoals de Dag van de huurder en de Dag van de eenzaamheid.

*“Wij kwamen Omnia
Wonen nooit tegen,
nu zijn jullie een speler
van belang.”*

**Koos Koolstra,
de Alliantie**

SAMEN REALISEREN ONZE ORGANISATIE: ALLEEN KUN JE SNEL, SAMEN KOM JE VERDER!

Wij zijn er voor mensen die het allemaal zelf goed kunnen regelen en voor mensen voor wie dat minder geldt. Iedere huurder wordt tijdig en op passende wijze geholpen. Daarbij hebben wij oog voor de eigenheid en verscheidenheid van onze huurders. We streven naar continuïteit in bereikbaarheid via onze digitale dienstverlening voor de grootste groep van onze huurders. We zetten in op persoonlijke aandacht voor de groep huurders waar dat passender is. Wij kunnen nog effectiever onze kennis, inzichten en netwerken inzetten waar het gaat om zorg- en welzijnsvraagstukken van onze bewoners. Uitgangspunt daarbij is en blijft dat wij zelfregie van bewoners omarmen en stimuleren. Wij richten ons netwerk optimaal in om na signalering snel door te kunnen verwijzen, hierin nemen wij onze verantwoordelijkheid ook richting de direct omwonenden. Wij laten niet los, maar laten zaken wel graag over aan anderen die beter weten en kunnen.

Ook blijven wij zoeken naar passende vormen van huurdersparticipatie, om zo de leefwereld van de huurder binnen te halen en een plek te geven in ons beleid. Want wij herkennen én erkennen de eigen kracht van mensen en de behoefte van mensen om zichzelf te organiseren en met elkaar waardevolle zaken tot stand te brengen. Kortom: co-creatie en samenwerking, met en tussen bewoners, met professionals en hun organisaties, op basis van wederkerigheid, daar staan wij voor.

Daarvoor blijven we verder bouwen aan de samenwerking met onze partners op basis van wederkerigheid en het delen van kennis. Wij onderscheiden wat wij primair doen en wat voor samenwerkingspartners is. Wij bundelen krachten en zetten in op regievoering in ons werk. Dit blijft voor ons - zowel in- als extern - het belangrijkste uitgangspunt.

“Omnia Wonen, daar kun je goed mee werken.”

**Bert Brouwer,
Careander**

Wat we buiten willen realiseren, maken we binnen ook waar: in onze omgang met huurders en binnen onze organisatie met medewerkers onderling staan kleinschaligheid en dienstbaarheid met een menselijke maat voorop. We zijn een flexibele en wendbare organisatie. We innoveren met de kleine i; stapje voor stapje vernieuwen en verbeteren door innovatie in het proces. Zo kunnen wij blijven ontwikkelen met de capaciteit en middelen die wij hebben. Intern werken wij continu aan een goed functionerende organisatie. We laten ons ondersteunen door adequate en procesgerichte ICT, zo kunnen wij onze energie steken in huurders en collega's en kunnen we ook daadwerkelijk het verschil maken. Daarvoor nemen we initiatief en eigenaarschap en leggen verantwoording af aan elkaar en aan onze huurders. Wij zijn een organisatie van mensen voor mensen.

www.omniawonen.nl



omniawonen

VOLKSHUISVESTERS

Scheepssingel 12

Postbus 418

3840 AK Harderwijk

T 0341 27 87 77

E info@omniawonen.nl