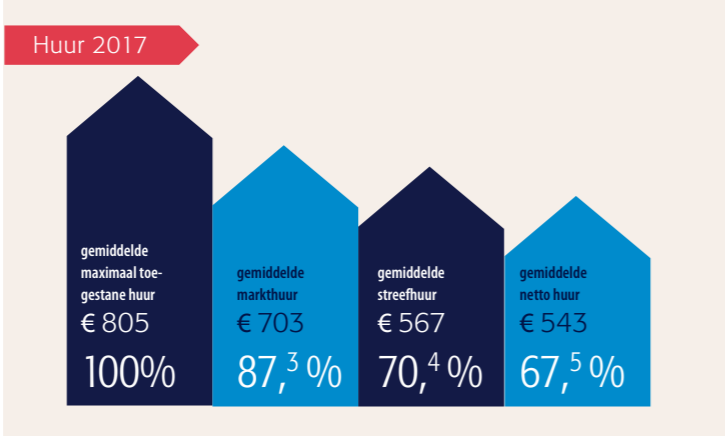
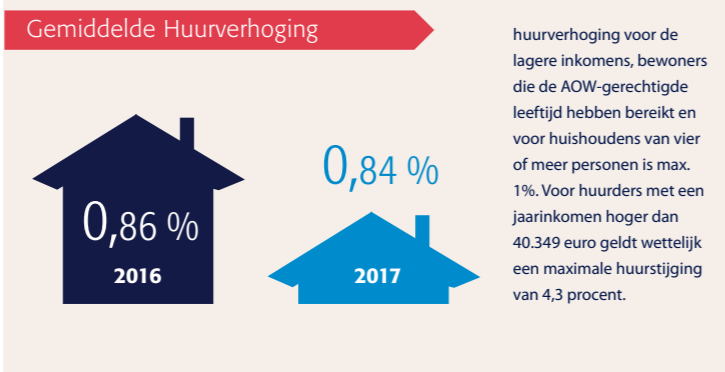
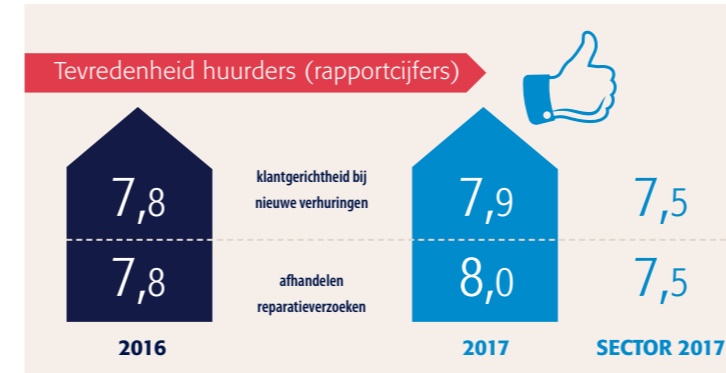
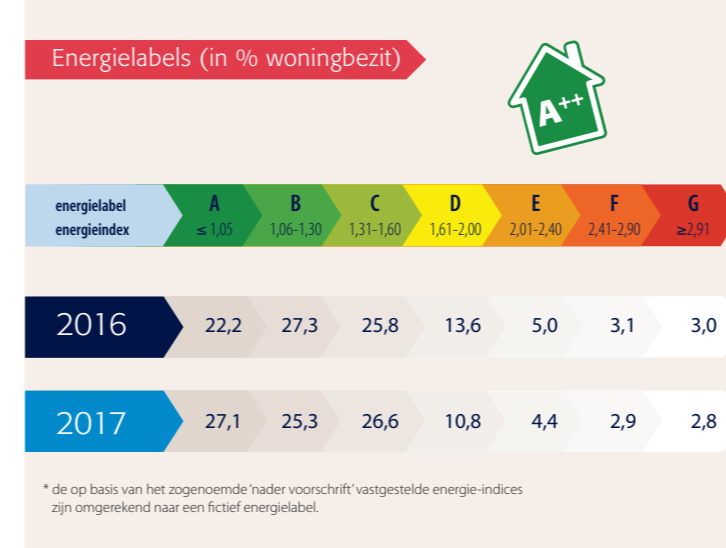
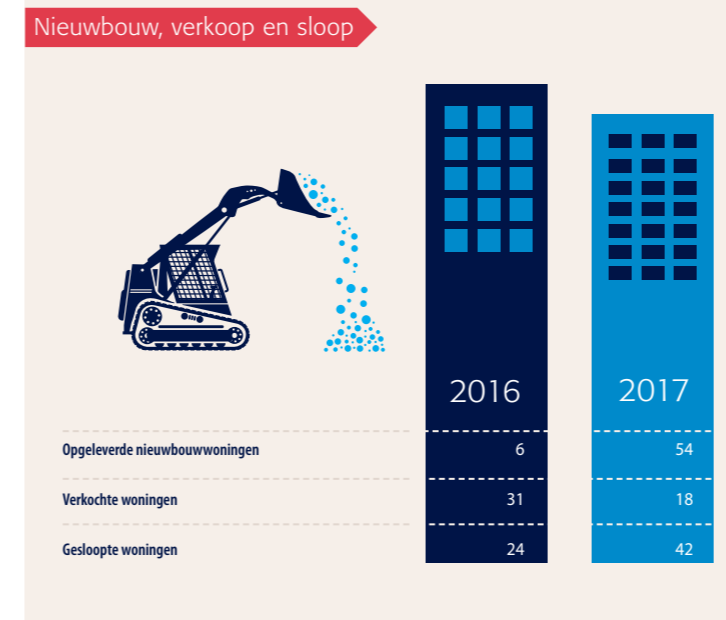
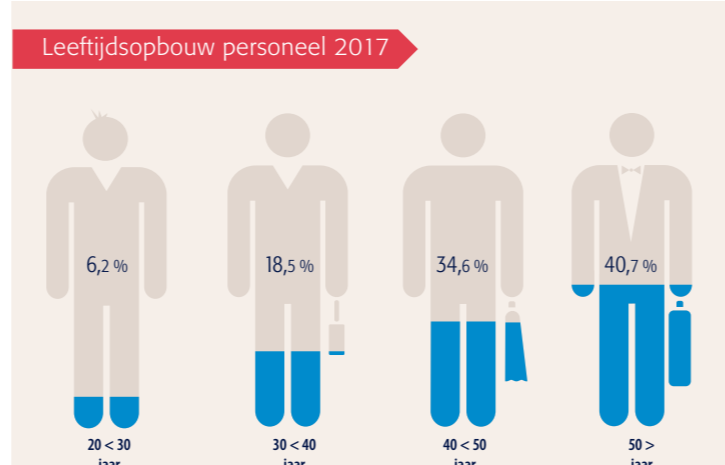
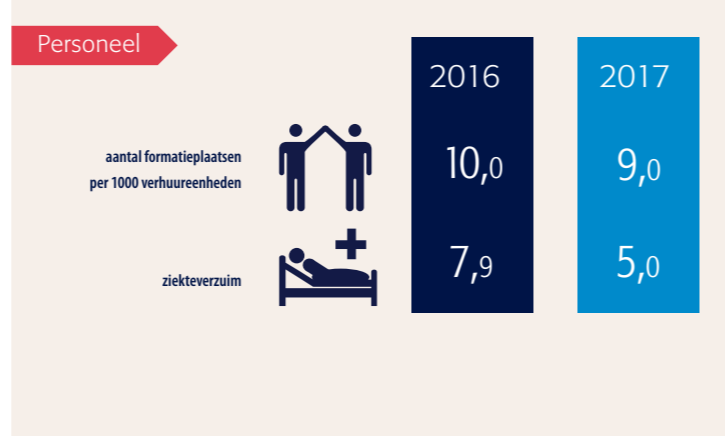
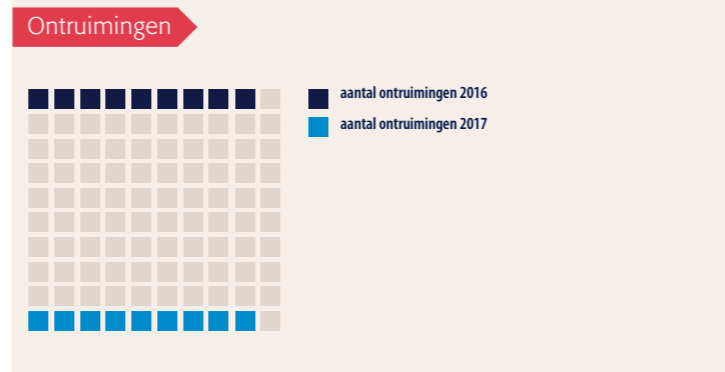
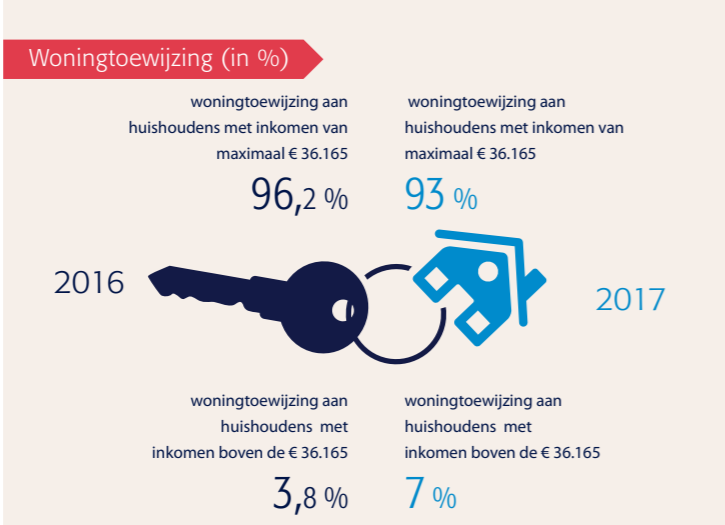


Jaaroverzicht Omnia Wonen 2017



Verhuizingen

Gemeente	2016 (aantallen)	2017 (aantallen)
Amersfoort	40	42
Amstelveen	8	6
Arnhem	65	37
Assen	28	31
Den Haag	44	30
Elburg	21	29
Ermelo	2	1
Harderwijk	75	74
Nunspeet	158	160
Oldebroek	28	46
Steenwijkerland	39	56
Utrecht	0	1



Financiële kengetallen

Kengetal	2016	2017
Solvabiliteit (marktwaarde)	68,4%	71,1%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	46,8%	43,7%
Loan to value (bedrijfswaarde)	54,6%	55,1%
Dekkingsratio (marktwaarde)	31,0%	27,4%
ICR	2,53	3,56



Jaaroverzicht Omnia Wonen 2017

Woningaantallen

Gemeente	2016	2017
Amersfoort	820	823
Amstelveen	131	127
Arnhem	531	530
Assen	339	338
Den Haag	607	607
Elburg	394	394
Ermelo	28	28
Harderwijk	1.016	1032
Nunspeet	2.430	2459
Oldebroek	568	565
Steenwijkerland	423	423
Utrecht	44	42

7.331	7.989	7.368	7.981
totaal woningen	totaal alle verhuureenheden	totaal woningen	totaal alle verhuureenheden

Monique Govers
directeur-bestuurder



2017

een intensief jaar

2017 was een intensief jaar voor Omnia Wonen. Zowel intern als extern hebben we stevig slag moeten leveren om onze plannen te realiseren. Desondanks hebben we in het verslagjaar voortgang geboekt op belangrijke thema's. Zo hebben we de vorming van de woningmarktregio een plek gegeven in ons beleid en handelen. We hebben tot vreugde van onze huurders én medewerkers de voorbereiding getroffen voor een grote verbeterslag in het bestaande bezit, die in de jaren 2018 tot en met 2020 wordt uitgevoerd. De verwachte waardevermeerdering van ons bezit leidt er toe dat wij de komende jaren eerder dan initieel geprognoseerd belasting zullen moeten terugbetalen welke in eerdere jaren is ontvangen. Dit heeft een direct effect op onze operationele kasstroom. De uitdaging om binnen de financiële kaders onze woningen betaalbaar en van goede kwaliteit te houden, neemt daarmee toe. Onze prestaties in de dagelijkse praktijk van verhuur en de toepassing daarin van de nieuwe wettelijke kaders is ronduit succesvol. In een aantal gemeenten zijn we erin geslaagd prestatieafspraken te maken vanuit een raamovereenkomst. Dit draagt bij aan het terugdringen van onnodige bureaucratie die ons buitensporig veel tijd kost. Ook is de opschaling naar een grotere bouwproductie in de praktijk weerbarstig. Hier hebben we gemerkt dat we nog moeten groeien in onze rol. Daarnaast krijgen we steeds meer last van de stijgende bouwkosten en baart de overspannen markt ons zorgen.

Het "piepen en kraken" van 2017 heeft ons ook het nodige gebracht. Zo hebben we veel nieuwe collega's kunnen verwelkomen. Samen met de jarenlange expertise van de rest van de organisatie vormen zij een mooie mix van talent en kennis. De basis om verdere stappen te zetten naar een organisatie die beter aansluit en inspeelt op de (toekomstige) ontwikkelingen in de maatschappij is daarmee gelegd. En ondanks de forse reorganisatie is het ons goed gelukt om de blik gericht te houden op de mensen waarvoor we het uiteindelijk doen. Onze organisatie mag nu ook de rust krijgen zich te settelen in de koers die is uitgezet. Ik zie ernaar uit om in 2018 gezamenlijk de eerste oogsten van onze noeste arbeid binnen te halen en dank een ieder voor de toewijding in het verslagjaar.

Betaalbaar

Woningen plan Molenbeek in Nunspeet opgeleverd

Voor deze 20 sociale huurwoningen, die rug aan rug staan, was veel aandacht. Ruim 250 mensen hebben gereageerd op de twintig woningen en op 3 oktober werd officieel de eerste sleutel uitgereikt aan een van de bewoners. Het bijzondere aan een rug-aan-rug woning is dat de woning in de breedte gebouwd is. Doordat de bouwkosten per woning lager zijn, kan de huurprijs ook laag gehouden worden. Ook op de energierekening wordt bespaard door deze bijzondere bouw, want de stookkosten vallen lager uit. De woningen zijn duurzaam, licht en ruim van opzet. Het is een gemêleerd geheel geworden: jong, oud, gezinnen en alleenstaanden hebben er inmiddels hun plek gevonden. Mooi, want wij zien het belang van een gemengde buurt: het geeft diversiteit en daarmee gezonde wijken.

Marianne van der Veen
woonadviseur



Beschikbaar

Onze opdracht: Voldoende woningen en de juiste woningen

Het zorgen voor voldoende woningen en de juiste woningen is ons doel. Dan gaat het over de juiste kwaliteit van de woningen, passend bij de huurprijs van de woning. Maar nog meer gaat het over zorgen dat er voldoende huurwoningen zijn. In onze woonmarktregio (Amersfoort en de Noord-Veluwe) zorgen we daar voor door woningen bij te bouwen. In Amersfoort is de opgave voor Omnia Wonen enorm: hier bouwen wij veel woningen bij. Op dit moment bijvoorbeeld in Vathorst. Het plezier in het werk ontstaat bij mij door de wetenschap dat bij elke nieuw opgeleverde woning er weer iemand blij gemaakt wordt met een fijne

woning. Prettig want in Amersfoort kan de wachttijd oplopen tot 7 á 10 jaar. Het is natuurlijk goed dat de crisis voorbij is, maar dit zorgt er wel voor dat het lastiger is om de juiste partijen aan je te binden voor het bijbouwen van de woningen. Daarbij stijgen de prijzen en wordt duurzaamheid steeds bepalender en ook dat kost ons als corporatie weer meer geld. En daarom richten wij ons bij nieuwbouw op conceptueel bouwen. Een goed, standaard en door de markt uitgeëngineerd product, zorgt uiteindelijk voor betaalbaarheid voor de mensen die er komen wonen.

Peter Mans,
assetmanager



Jantine Clasie
manager Bemiddeling & Beheer



Slagvaardige organisatie

Digitaal waar het kan, persoonlijk waar het moet

Afgelopen jaar hebben wij een start gemaakt met een kwaliteitsslag in onze dienstverlening door onze oor te luister te leggen bij onze huurders. Door in te zetten op digitalisering creëren we voor een grote groep huurders een makkelijke manier van communiceren met onze corporatie. Deze huurders willen geen bemoeienis en willen zelf bepalen wanneer ze contact hebben en zijn op zoek naar gemak. Door een groot deel van de dienstverlening te digitaliseren creëren wij tijd voor persoonlijker contact voor de huurders met complexe woonvragen, die hier wel behoefte aan hebben. Ons doel is om onze huurders digitaal snel en effectief te helpen en tijd te nemen voor complexere vragen.

Wonen & Zorg

Wijk OntmoetingsCentrum, voor en door iedereen in de wijk

De Veluwe Heuvel is een bijzonder project voor Omnia Wonen; het complex is voor huurders op leeftijd die zelfstandig willen blijven wonen. In dit complex is ook ruimte voor een Wijk OntmoetingsCentrum (WOC). Erg belangrijk vinden wij, want het zorgt er onder andere voor dat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen en het verbindt mensen uit de buurt. Het WOC is er voor en door iedereen in de wijk, van kind tot oudere, met en zonder beperking, arm of rijk. Het is een

plaats om buurtgenoten tegen te komen, verbinding te zoeken en samen dingen te doen. In het WOC zijn zowel professionals en vrijwilligers actief; buurtgenoten en/of organisaties die zich bezighouden met zorg en welzijn kunnen activiteiten aandragen en verzorgen.

Jeroen Demmers,
projectbegeleider



Duurzaam

Serviceflat in een nieuw duurzaam jasje

In oktober is het project afgerond en is de serviceflat aan de Garietstraat in Amersfoort duurzaam gerenoveerd. Het complex heeft van binnen en van buiten een ware gedaanteverwisseling ondergaan. Alle 143 woningen kregen een zorgcommunicatiesysteem, een beeld- en luisterverbinding en in het kader van veiligheid is gezorgd voor meer doorkijk in het gebouw door veel glas te gebruiken en is er meer verlichting aangebracht. En daar komt dan ook weer de duurzaamheid om de hoek kijken: alle nieuwe verlichting is LED-verlichting en daarmee energiezuinig. De binnenkant van de algemene ruimtes in het gebouw is volledig gestript en opnieuw bekleed met duurzame en isolerende materialen. Zo is het dak geïsoleerd en is er ook een isolatielaag op de

vloer van de eerste verdieping aangebracht, om de woningen in te pakken die zich boven de algemene ruimtes en bergingen bevinden. Om de energiezuinigheid nog een boost te geven zijn er warmtepompen die het gebouw verwarmen op het dak geïnstalleerd.

Ben van de Brink,
projectleider



Jeroen Blommers
woonadviseur



Participatie & Zelfregie

Omnia Wonen plantte een verrassing voor de lente

Inmiddels is de verrassing eraf, maar op 7 december werd hard gewerkt in Hardervijk. Met vereende kracht hebben scholieren van groep 7 van basisschool De Schakel meegeholpen met het planten van bloembollen op het veldje voor de flat aan de Hofdijkstraat in Stadsdennen. En deze lente hebben de bewoners het resultaat van de in totaal 100 m2 geplante bloembollen kunnen bewonderen. Het gaf een fleurig aanblik waar bewoners van de omliggende flats en uit de buurt van konden genieten.

Wij willen graag dat onze huurders met plezier wonen. En dan gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de contacten in de woonomgeving en hoe mooi is het, dat we samen met welzijnsorganisatie ZorgDat, de gemeente, het wijkplatform Stadsdennen en leerlingen van een basisschool een steentje bij konden dragen. We hopen dat onze huurders er samen van genoten hebben en de bloemenzee heeft vast ook een opening geboden tot een gesprekje met elkaar!