

OMNIA WONEN IN VOGELVLUCHT EDITIE 2021



omniawonen
Iedereen een thuisbasis



Peter Winterman,
interim-bestuurder



Jantine Clasie,
manager Wonen
en Vastgoed

VOORWOORD

Een pandemie én de voortdurende woningnood houden de gemeenten in corporatieland flink bezig. Wat de pandemie versneld duidelijk maakt, is dat velen van ons anders willen wonen.

Bij het maken van de prestatieafspraken met de 13 gemeenten uit ons werkgebied en onze huurdersorganisatie SHOW was de toenemende druk op de woningmarkt én op kwetsbare bewoners merkbaar. De opeenstapeling van gemeentelijke ambities is inhoudelijk logisch en verklaarbaar, maar veelal (financieel) niet realistisch voor Omnia Wonen en haar huurders. Dit leidde tot goede, soms pittige, gesprekken met als resultaat evenwichtige prestatieafspraken in vrijwel alle gemeenten.

Onze inspanningen én resultaten in 2020 ten behoeve van het goed en betaalbaar wonen voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, dragen bij aan de oplossing voor het landelijke woningnood-vraagstuk. Ook in 2020 hebben we onze huren nauwelijks verhoogd, een groot aantal woningen verder verduurzaamd, zijn er nieuwbouwprojecten in voorbereiding genomen én tevens opgeleverd. En, zoals onze huurders al jaren van ons gewend zijn, hebben wij daar waar nodig afspraken gemaakt met huishoudens die financieel in de knel dreigden te komen.

Na een jaar van voorbereidingen van de fusie met Vallei Wonen in Woudenberg gingen we op 1 januari 2020 als één Omnia Wonen verder. De gemeente, de ruim 1.000 huurders en Omnia Wonen hebben elkaar beter leren kennen. De komende jaren zetten we in op het verstevigen van de onderlinge verbanden.

De investeringen in de organisatie in de afgelopen jaren betaalden zich tijdens de eerste lock-down periode meteen uit. Binnen een paar dagen waren we als organisatie volledig digitaal aan het werk. Vanzelfsprekend heeft corona impact op onze dienstverlening, maar er zijn ook positieve voorbeelden van hoe we elkaar juist in deze moeilijke tijd weten te vinden.

Daar zijn wij zeer van onder de indruk; het naar elkaar omzien is een groot goed. Het continue kijken naar hoe iets wél kan, geeft ons energie en inspiratie voor de nabije toekomst. Het feit dat we geen wezenlijke vertraging hebben opgelopen in projecten en de huurderstevredenheid op peil konden houden, is hierbij een groot compliment voor al onze collega's.

Vol vertrouwen continueren wij samen met de medewerkers, onze huurders (organisatie) en gemeenten de ingezette koers.

Missie - Iedereen een thuisbasis

Wij zijn volkshuisvesters. Met onze kennis en expertise zetten wij ons maximaal in voor het realiseren van een thuisbasis voor mensen die uitsluitend aangewezen zijn op de sociale huurwoningmarkt. Zodat zij een basis hebben om deel te nemen aan de maatschappij, zoals ieder ander.

KERNWAARDEN

Onze expertise is het wonen en samenleven van mensen met een beperkt inkomen. Onze werkwijze kenmerkt zich door het inzetten op verbinding, het goede gesprek aangaan en werken vanuit onze kracht samen met anderen. Wij nodigen onze samenwerkingspartners dan ook van harte uit om samen met ons te vormen, te delen en mijlpalen te behalen. En zo maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren.

WERKGEBIED

Omnia Wonen verhuurt circa 9000 woningen in 13 gemeenten. Ons kerngebied ligt in de woningmarktregio's Amersfoort en Noord-Veluwe.



Oorsprong

Omnia Wonen is formeel ontstaan op 1 juli 2003. Uit een fusie van twee corporaties: Ons Belang & De Goede Woning.

Woningstichting Ons Belang

Deze organisatie was actief in garnizoenssteden sinds 1919. Dit zijn steden waar één of meer legerafdelingen gevestigd waren. Daarom heeft Omnia Wonen nog altijd woningbezit in een aantal van deze steden zoals Arnhem, Steenwijk, Assen en Den Haag. Ons Belang zorgde op deze locaties voor huisvesting van onderofficieren. Overigens had Ons Belang ook een kleine honderd woningen in Nunspeet. Dat is interessant, wanneer je kijkt naar fusiepartner De Goede Woning.

Woningbouwvereniging De Goede Woning

De Goede Woning was een meer traditionele woningcorporatie, opgericht in 1917. Zij zorgden voor huizen voor woningzoekenden binnen de sociale sector in de gemeente Nunspeet. De oprichting van deze corporatie is, zoals veel mensen

denken, niet geïnitieerd door de kerk. Dat gebeurde namelijk veel in deze tijd. De Goede Woning is opgericht door plaatselijke notabelen & industriëlen (wat ook vaker gebeurde).

Na de fusie van deze twee corporaties ontstond dus Omnia Wonen. Ons Belang zorgde voor ongeveer tweederde van het bezit. En ongeveer een derde kwam vanuit De Goede Woning (die inmiddels de naam ProDiA droeg).

Woningcorporatie Vallei Wonen

Omnia Wonen is niet alleen gegroeid, er zijn ook woningen afgestoten, zoals het bezit in Breda, Den Bosch, Vlijmen en Woensdrecht. Ook is er bezit bijgekomen in bijvoorbeeld Amersfoort en Oldebroek. En als laatste in Woudenberg, na de fusie met Vallei Wonen op 1 januari 2020.



Het oudste Haagse complex van Ons Belang in de Marekstraat (Den Haag), gebouwd in 1923 en na de renovatie in 1988 aan de buitenkant voorzien van gevelisolatie.



Dubbele woningen voor onderofficieren aan de Wilhelminalaan te Harderwijk, gebouwd in 1912 door de plaatselijke vereniging.



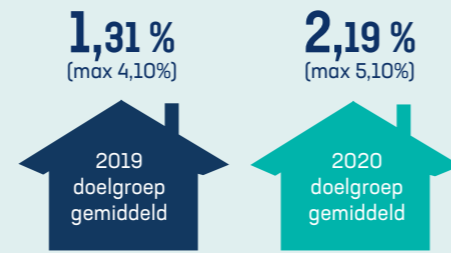
Voormalig kantoor van Woningbouwvereniging De Goede Woning in Nunspeet.



De eerste woningen van De Goede Woning in 1917: Kastanjelaan, Wildelandweg en Stationsdwarstraat.

FEITEN EN CIJFERS 2020

Gemiddelde Huurverhoging

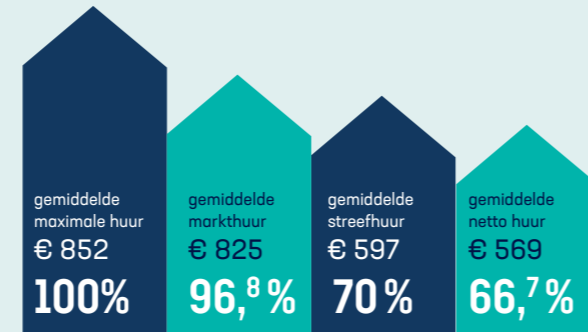


Huurverhoging voor de lagere inkomens, bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en voor huishoudens van vier of meer personen is maximaal 3%. Voor huishoudens met een jaarkomen hoger dan €43.574 geldt wettelijk een maximale huurstijging van 6,6% en is gemiddeld 5,99%.

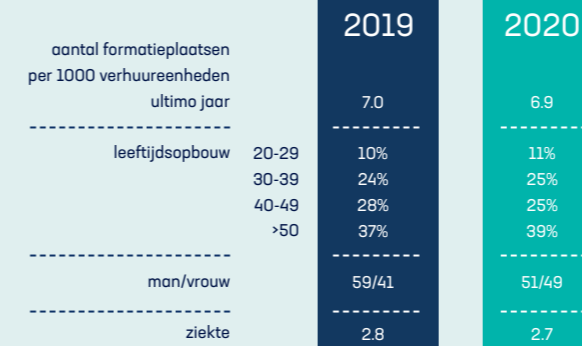
Aantal ontruiming



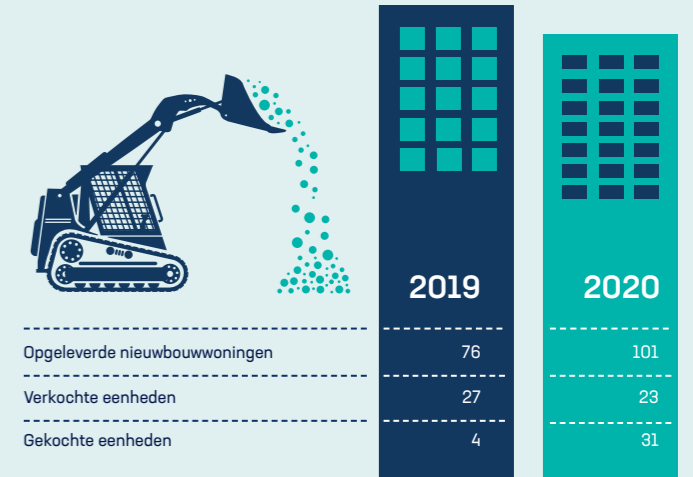
DAEB huur 2020



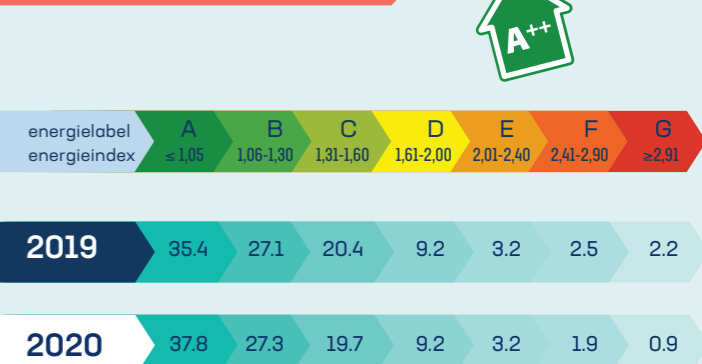
Personeel



Nieuwbouw, verkoop en sloop



Energie labels (in % woningbezit)



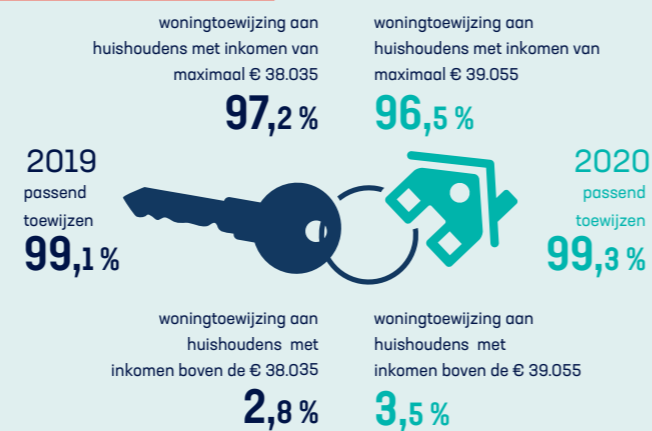
* de op basis van het zogenoemde 'nader voorschrift' vastgestelde energie-index is omgerekend naar een fictief energielabel.

Verhuizingen

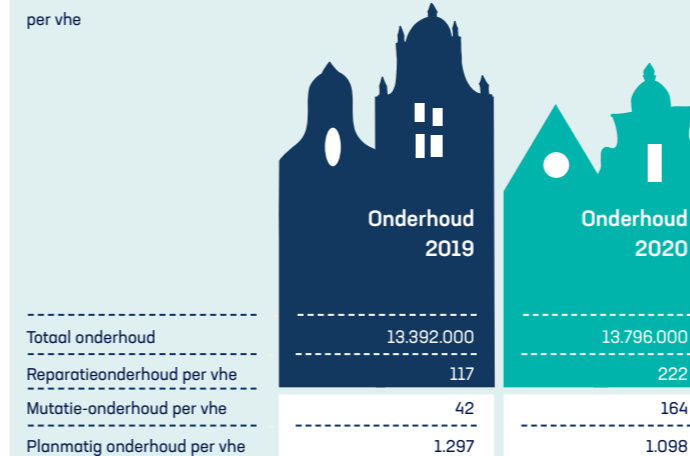
Gemeente	2019		2020	
	aantallen	aantallen	aantallen	aantallen
Amersfoort	56	48		
Nunspeet	179	158		
Woudenberg	73	95		
Harderwijk	64	60		
Oldebroek	28	44		
Elburg	18	106		
Ermelo	1	1		
Amstelveen	0	0		
Arnhem	52	45		
Assen	26	23		
Den Haag	47	30		
Steenwijkerland	44	40		
Utrecht	0	1		



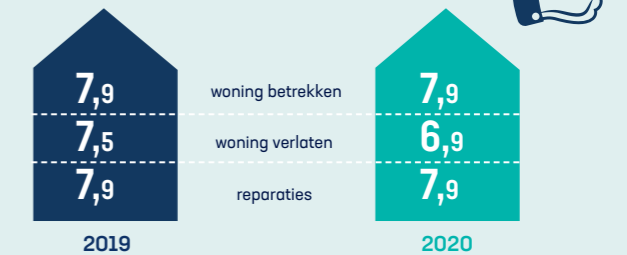
Woningtoewijzing (in %)



Onderhoud (in €)



Tevredenheid huurders (rapportcijfers)

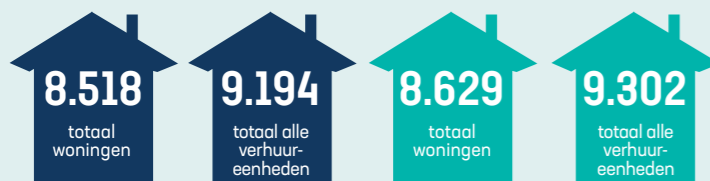


Financiële kengetallen

	2019	2020
Solvabiliteit (beleidswaarde)	47,7%	44,7%
Loan to value (beleidswaarde)	48,4%	47,6%
Dekkingsratio (marktwaarde)	31,7%	31,3%
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,94	2,17
Onderprandratio	31,6%	31,2%

Woningaantallen

	2019	2020
Amersfoort	901	943
Nunspeet	2.709	2.713
Woudenberg	1.124	1.126
Harderwijk	1.175	1.168
Oldebroek	641	637
Elburg	411	487
Ermelo	28	28
Amstelveen	119	116
Arnhem	618	618
Assen	338	338
Den Haag	616	616
Steenwijkerland	474	473
Utrecht	40	39
totaal	9.194	9.302



KOERS 2019 - 2022

De bereikbaarheid van een thuis voor mensen die kwetsbaar zijn en ons écht nodig hebben - vanwege hun inkomen of bijzondere woonvraag vanuit zorg of begeleiding - is onze hoofdopdracht. Deze volkshuisvestelijke doelstelling staat centraal in ons denken en in ons doen, nu en in de toekomst. Vier pijlers zijn belangrijk bij de invulling van onze koers:

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit
4. Samen realiseren

1. Betaalbaarheid focus op betaalbare woonlasten

We vinden het belangrijk dat mensen bij ons een woning huren die ze daadwerkelijk kunnen betalen. Daarom richten wij ons op betaalbare woonlasten. Zo hanteren wij relatief lage (streef) huren. En wij kijken kritisch naar de prijs-kwaliteit verhouding van onze woningen.

Verduurzaming en het woongedrag van huurders zijn ook belangrijke aspecten om woningen betaalbaar te houden. En vanzelfsprekend is goed contact met partners die mede bepalend zijn voor de omvang van de woonlasten tevens van groot belang. Op al deze terreinen zoekt Omnia Wonen de samenwerking op basis van wederkerigheid en het delen van kennis. Tenslotte betekent betaalbaarheid ook onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en samen met de bewoners en betrokken partijen schulden voorkomen of zo snel mogelijk oplossen.

2. Beschikbaarheid verscheidenheid in ons woningaanbod

Wij voegen woningen toe in de gemeenten waar wij al actief zijn en afspraken hebben. De focus ligt hierbij op de gemeenten waar de woningnood het hoogst is. Omnia Wonen blijft daarom aandacht vragen voor de noodzaak van het vrijkomen van bouwlocaties. Ook het verwerven van bestaande bouw is een manier om ons doel te bereiken.

Wij willen het verschil maken door verscheidenheid in ons woningaanbod te realiseren, passend bij de tijd en de behoeften die er zijn. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van tijdelijke woningen in krimpregio's. Daarnaast zorgt verscheidenheid in woningen voor verscheidenheid in bewoners. Wij zetten in op inclusieve buurten en straten waar iedereen mee kan doen.

Hierbij richten wij ons op onze primaire doelgroep, en laten ruimte aan andere partijen om voor overige doelgroepen in de wijk te bouwen. Zo komen we samen tot een draagkrachtige buurt met (gezondheids)voorzieningen, ontmoetingscentra en plekken waar wonen, welzijn en zorg samenkomen. Een inclusieve samenleving dus! Scheiden van wonen en zorg blijft hierbij voor ons het uitgangspunt.

3. Kwaliteit inclusief duurzaamheid

Doelmatigheid staat bij Omnia Wonen voorop, omdat wij op deze wijze de grootste volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren. Vanuit dit perspectief kijken wij naar duurzaamheid; wij richten ons alleen op duurzame maatregelen die bijdragen aan beheersing of zelfs verlaging van de woonlasten. Wij volgen duurzame ontwikkelingen, toetsen het rendement hiervan, zetten in op bewezen technieken en maken deze ons stapsgewijs eigen.

Kwaliteit gaat voor ons verder dan de kwaliteit van de woning. We hechten veel waarde aan de kwaliteit van de omgeving en het daadwerkelijk samen leven. En hebben daarom aandacht voor mens en buurt; wij kennen onze huurders en zij kennen ons. We kennen onze straten en het DNA van onze wijken.

4. Samen realiseren onze organisatie

Omnia Wonen is een netwerkorganisatie die zich kenmerkt door korte lijnen en flexibiliteit. We zijn thuis in stad en dorp en werken regionaal met lokale verankering. In onze woningmarkt-regio's zijn we volkshuisvestelijk actief. Buiten onze woningmarkt-regio's dragen we zorg voor goed beheer.

Wij blijven zoeken naar passende vormen van huurdersparticipatie, om zo de leefwereld van de huurder binnen te halen en een stem te geven bij (nieuwbouw)woonconcepten en in ons beleid. De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) is op centraal niveau onze gesprekspartner. Co-creatie en samenwerking, met en tussen bewoners, met ketenpartners en andere stakeholders, op basis van wederkerigheid, daar gaan wij voor. Innoveren doen wij met een kleine i: niet groots en meeslepend, maar gefaseerd en het verschil makend waar dit nodig is en van meerwaarde is. Wij zetten ons vanuit ons kantoor in Harderwijk in voor een plezierige werkomgeving voor medewerkers en een (t)huis voor huurders.

Familie Groothand neemt met blijdschap de sleutels in ontvangst.



Doorstroming De Dijkjes in Elburg

Eind 2020 gingen de woningen van De Dijkjes Fase II & III in de verhuur (de laatste begin 2021). En daarmee kwam een eind aan dit mooie nieuwbouwproject, dat om meerdere redenen interessant kan worden genoemd.

Gasvrije en betaalbare woning

De woningen zijn zeer energiezuinig. Zo hebben de woningen zonnepanelen die gemiddeld evenveel energie opwekken als dat er verbruikt wordt voor verwarming, warm water en gemiddeld huishoudelijk verbruik. De woningen hebben géén gasaansluiting en maken geen gebruik van andere fossiele brandstoffen. Daardoor zullen de bewoners geen last hebben van stijgende energieprijzen. Daarmee zijn de woningen uitermate toekomstbestendig.

Doorstroomexperiment

Bij het adverteren van de woningen werd gebruik gemaakt van alternatieve toe-

wijzingsregels. Omnia Wonen wilde de doorstroming in Elburg bevorderen en kreeg hiervoor toestemming van de gemeente. Bij 35 van de 51 nieuwbouw-woningen kregen geïnteresseerden, die al een woning in deze gemeente huurden van Omnia Wonen of Uwoon, voorrang. "Hierdoor werden veel meer huishoudens aan een nieuwe woning geholpen. Immers, de bewoners die doorstroomden lieten een woning achter, die opnieuw verhuurd kon worden. En dat is prachtig, want dat is waar wij het voor doen: het huisvesten van mensen", aldus Willem Jan Valkman, woonadviseur in Elburg.

Grootte huishouden

Bij zes woningen kregen huishoudens van drie of meer personen voorrang. En ook dat is iets dat Omnia Wonen belangrijk vindt. Valkman legt uit: "Soms zie je dat een klein huishouden terecht komt in een hele grote eengezinswoning. En dat vinden we toch een beetje zonde. Er zitten niet voor niets meerdere slaapkamers in, dus het liefst plaatsen wij daar een gezin met kind(eren). Van deze zes woningen was dus eigenlijk vooraf al duidelijk dat daar gezinnen in zouden komen. Dat was zonder deze voor-rangsregel waarschijnlijk anders geweest."

Loting

De overige tien woningen werden onder de toewijzingsmethode 'loting' toegewezen. De woonadviseur vertelt waarom dit belangrijk was: "Op deze woningen zijn veel meer reacties geweest dan bij de andere toewijzingsmethoden. Dit laat dus zien dat een groot aantal mensen interesse hebben in 'lotingwoningen'. Door de loting kwamen ook de mensen die zonder deze methode geen kans hadden op een woning, in aanmerking hiervoor." Zoals gezegd, De Dijkjes was om meerdere redenen een interessant project. De cijfers qua doorstroming zijn positief, dus dat smaakt naar meer!

Gemengd wonen voor jongeren in Amersfoort

In 2020 startte Omnia Wonen, Portaal en de gemeente Amersfoort een uniek woningbouwproject: De Pionier. Wat het project bijzonder maakt, is dat het gaat om tijdelijke huisvesting voor 10 jaar, dat er jongvolwassenen van verschillende achtergronden samenwonen en dat het de start is van de transformatie van dit deel van het bedrijventerrein de Kop van Isselt naar woongebied.

Woonadviseur Jelmer Kwak: "De Pionier bestaat uit 208 zelfstandige en betaalbare studio's voor jongeren tot 30 jaar. Het tekort aan woningen in Amersfoort is groot, ook voor jongeren. Voor jongeren uit de jeugdzorg en maatschappelijke opvang is het extra lastig om passende woonruimte te vinden. De Pionier biedt een oplossing. Het is een community waarbij alle bewoners actief meedoen. Zowel 'vragende' als 'dragende' bewoners bouwen samen aan de community en zetten zo met elkaar een stapje meer. Mensen wonen zelfstandig, maar kijken wel naar elkaar om. Je helpt je burens bijvoorbeeld met klussen of gaat samen koken."

De toewijzing van huurders is om deze reden ook op een andere manier aangepakt. Een toelatingscommissie beoordeelde de geschiktheid van huurders en hun motivatie om daadwerkelijk bij te dragen aan de Pionier. Ook is met dit project gedacht aan de flexibiliteit en duurzaamheid van de woningmarkt: door het tijdelijke karakter kunnen de woningen snel een ander doel dienen wanneer zij niet langer als woonruimte worden gebruikt. Kwak sluit af: "Bij Omnia Wonen geloven wij sterk dat wonen iets is dat je samen doet. Dit project sluit naadloos aan op deze visie. Ik ben trots dat ik hieraan mijn steentje mag bijdragen."





SHOW

De SHOW is de Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen en is op organisatieniveau de gesprekspartner van Omnia Wonen namens de huurders en toekomstige huurders. De SHOW zorgt ervoor dat de belangen van alle huurders doorklinken in de plannen van Omnia Wonen en de gemeenten. Want de huurders zelf weten natuurlijk het beste wat zij belangrijk vinden.

Rinus van Norde, voorzitter SHOW: "De SHOW vindt het belangrijk om voortdurend en in goede sfeer met Omnia Wonen in gesprek te zijn want daardoor kun je op lange termijn winst boeken. We leven en lezen ons goed in en komen bij de corporatie maar ook bij de gemeenten goed beslagen ten ijs."

"In 2020 hebben de leden van de SHOW meegedacht en gesproken over verschillende onderwerpen. Een van de onderwerpen was onder andere het nieuwe huurbeleid 2022 waarbij de grootte van een woning een rol gaat spelen. Ook het gelijktrekken van het abonnement voor het service huuronderhoud en speciale vergoedingen worden nu standaard geïndexeerd met inflatie. De SHOW wordt ook betrokken bij de communicatie naar huurders voor het implementeren van het nieuwe huurbeleid in 2022."

"Omnia Wonen hecht veel waarde aan de adviezen en feedback die wij hun geven. Wij geven een perspectief vanuit de huurders dat onmisbaar is voor het maken van plannen en bij besluitvorming", aldus Rinus.

www.omniawonen.nl



omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Scheepssingel 12
Postbus 418
3840 AK Harderwijk
www.omniawonen.nl