

OMNIA WONEN IN VOGELVLUCHT EDITIE 2020



omniawonen
Iedereen een thuisbasis

Monique Govers directeur-bestuurder



Iedereen een thuisbasis. Dat is de leidraad in ons denken en doen. Wij willen maximaal volkshuisvestelijk presteren waarbij de huurder en de betaalbaarheid van het wonen centraal staan. De interne organisatie is op basis van deze ankerpunten ingericht en ontwikkelt zich al doende (lerend). Zo zijn we in de ICT-inrichting overgegaan naar het plaats- en tijdsafhankelijk werken. En stapten we in 2019 over naar een nieuw primair ICT-systeem. Hierdoor is het ICT-landschap van Omnia Wonen sterk vereenvoudigd én gemoderniseerd.

We zetten in op groei in ons kerngebied, kwalitatief goede woningen en een wendbare organisatie die toekomstgericht is. Verduurzaming is voor ons geen op zichzelf staand doel, maar dient bij te dragen aan de betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen. Per januari 2020 breidden we hiertoe onze positie in de regio verder uit door een fusie met Vallei Wonen uit Woudenberg. Een lokaal verankerde woningcorporatie in een gemeente die naadloos aansluit op de koers van Omnia Wonen. Daarnaast bouwden we 70 nieuwe woningen in meerdere gemeenten. In Nunspeet realiseerden we met conceptbouw in 12 dagen 20 'nul-op-de-meter'-woningen. Een project dat met veel belangstelling vanuit het land werd gevolgd. Deze woningen zijn vervolgens via een doorstroomexperiment toegewezen waardoor we ruim 40 huishoudens aan een nieuwe woning hebben geholpen.

Omnia Wonen heeft het gepresteerd om naast al deze nieuwe ontwikkelingen de kwaliteit van haar dienstverlening en de continue aandacht voor verbetering van de kwaliteit van het wonen tegen een betaalbare prijs op peil te houden. Zonder hulp van de SHOW, onze huurdersbelangenorganisatie, de vele bewonerscommissies en onze partners was dit niet mogelijk geweest. Hartelijk dank hiervoor!

Voor iedereen een thuisbasis. Vanwege de coronacrisis moesten onze kantoren sluiten en werd zichtbaar wat we desondanks wél konden betekenen. Wij kennen onze mensen en zijn - op gepaste afstand - nabij. Het lukt ons om er te zijn voor onze bewoners en we gaan door. Door met bouwen, door met het werken aan relaties en netwerken, door met vastgoed en nieuwe routines. Hoe gek het wellicht ook klinkt; ik ben trots op wat we de afgelopen periode samen bereikt hebben en waar we staan.

Iedereen een thuisbasis

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 8000 woningen in 13 gemeenten. Ons kerngebied ligt in de woningmarktregio's Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde.



Antonella van Valkenburg De fusie

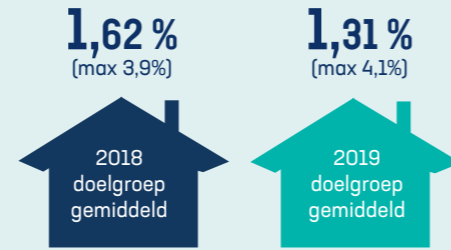
Antonella is woonadviseur in Woudenberg. In 2019 was ze nog complexbeheerder bij Vallei Wonen. Zij is een van de personen die vanuit Vallei Wonen in dienst is gekomen bij Omnia Wonen. Misschien was dit wel het meest bijzondere uit 2019: de fusie met Vallei Wonen, die per 1 januari 2020 van kracht werd.

"Officieel hoorden wij begin 2019 dat er plannen waren voor een fusie. Maar wij wisten al eerder dat er iets stond te gebeuren. Dat merkte je gewoon. Bijvoorbeeld door de komst van een interim bestuurder. Maar de officiële mededeling volgde dus later. Het was best een moeilijke tijd. Er was behoorlijk wat onzekerheid onder de collega's in Woudenberg. Het is natuurlijk ook spannend, wanneer je niet precies weet wat er gaat gebeuren met de organisatie en jouw baan. Ik heb er zelf niet veel stress door gehad, hoor. Ik ben positief ingesteld en probeer de kansen te zien. Gelukkig is er voor mij ook een kans uitgekomen, want ik ben nu woonadviseur. En dat bevalt goed!"

Ik vind het fijn om bij Omnia Wonen te werken. Het is prettig om meer collega's te hebben. Zo kan ik sparren met collega's uit de regio Noord-Veluwe. Hoe pakken zij dingen aan? Hebben zij suggesties voor een bepaalde casus? En ik heb nu een leidinggevende. Dat was de laatste periode bij Vallei Wonen niet het geval. Ik ben blij dat ik nu weer wat meer houvast heb. Overigens heb ik bij Vallei Wonen ook fijn gewerkt, hoor! Ik heb altijd plezier gehad in hetgeen dat ik doe. Maar zoals ik al zei, ik vind het prettig dat er nu weer wat meer structuur is. Zeker gecombineerd met mijn nieuwe functie vind ik dat belangrijk. En ik heb goed contact met mijn nieuwe collega's, dus ik ben zeer content met deze fusie!"

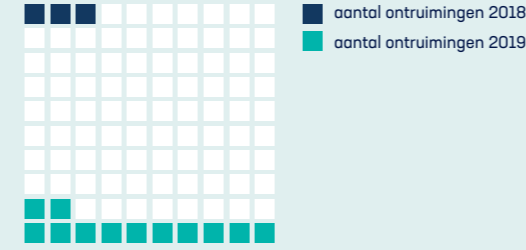
FEITEN EN CIJFERS 2019

Gemiddelde Huurverhoging

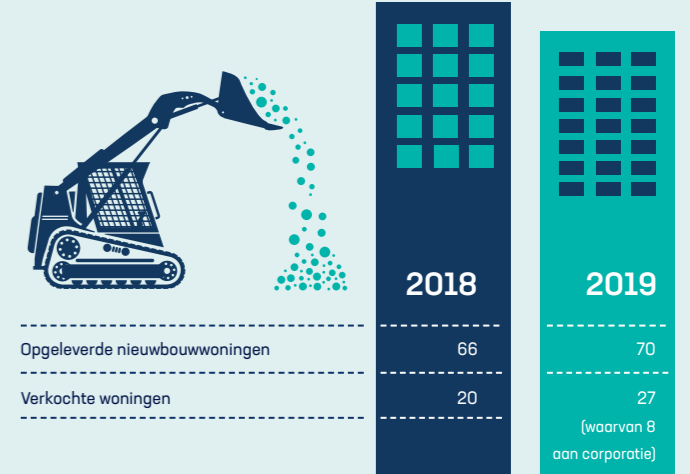


Huurverhoging voor de lagere inkomens, bewoners die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt en voor huishoudens van vier of meer personen is maximaal 3,9%. Voor huurders met een jaarkomen hoger dan € 42.436 geldt wettelijk een maximale huurtoeslag van 5,6 en gemiddeld 5,33 procent.

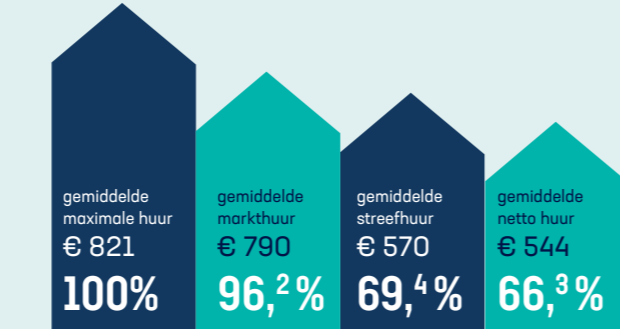
Ontruiming



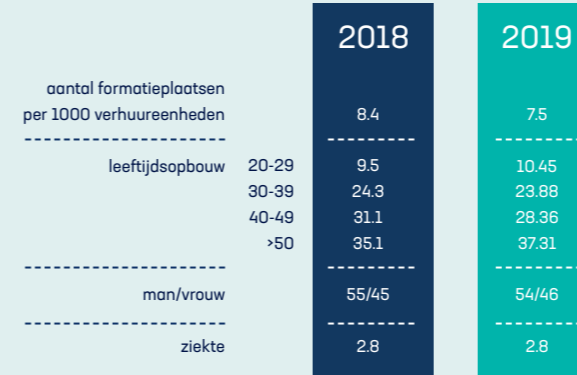
Nieuwbouw, verkoop en sloop



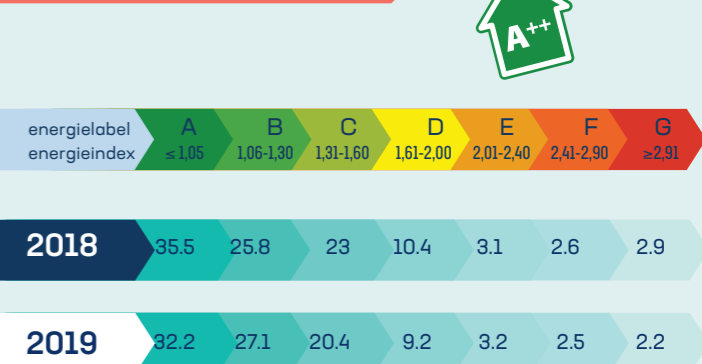
DAEB huur 2019



Personeel

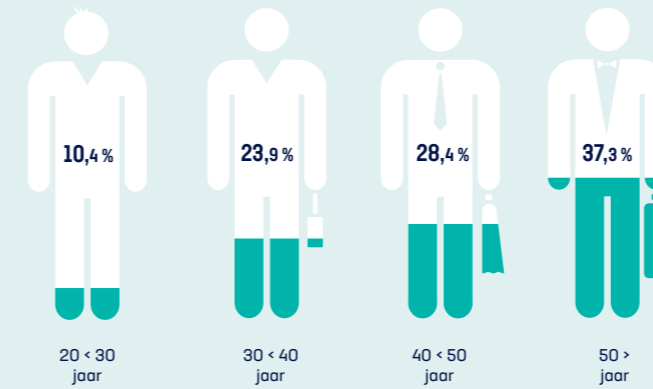


Energie labels (in % woningbezit)

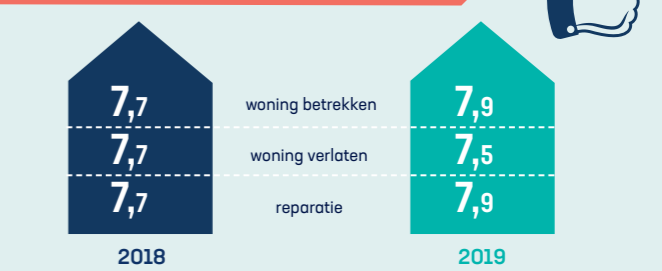


Verhuizingen

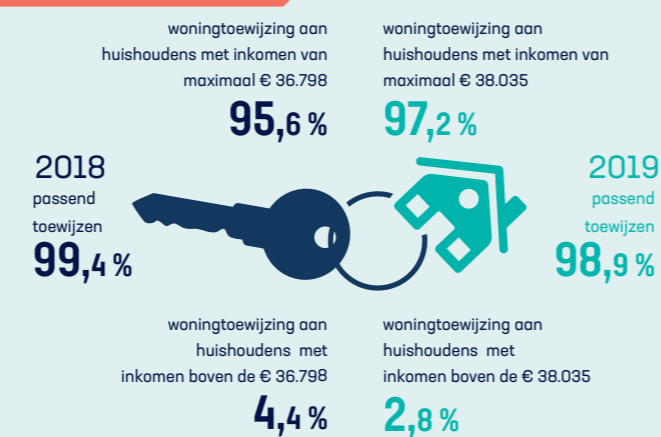
Gemeente	2018		2019	
	aantallen	aantallen	aantallen	aantallen
Amersfoort	64	56		
Nunspeet	169	179		
Harderwijk	74	64		
Oldebroek	25	28		
Elburg	26	18		
Ermelo	0	1		
Amstelveen	1	0		
Arnhem	65	52		
Assen	23	26		
Den Haag	19	47		
Steenwijkerland	39	44		
Utrecht	0	0		



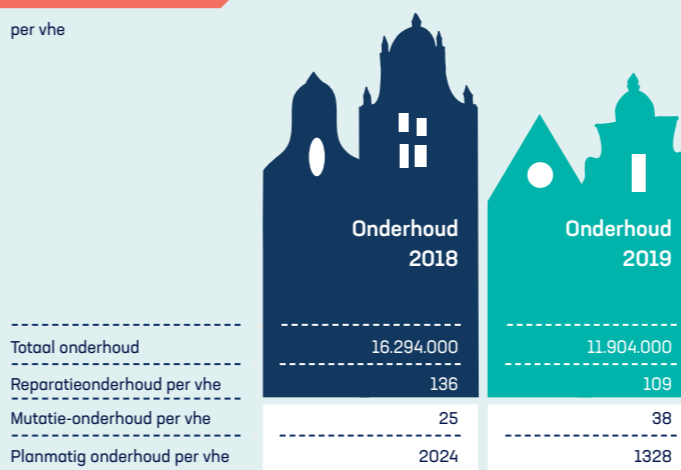
Tevredenheid huurders (rapportcijfers)



Woningtoewijzing (in %)

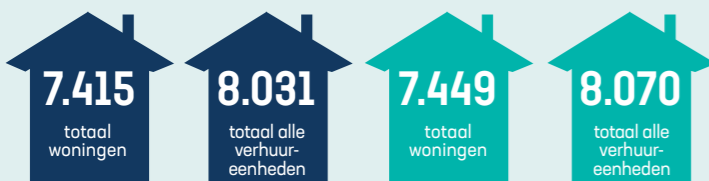


Onderhoud (in €)



Woningaantallen

	2018	2019
Amersfoort	906	901
Nunspeet	2.694	2.709
Harderwijk	1.128	1.175
Oldebroek	642	641
Elburg	411	411
Ermelo	28	28
Arnhem	619	618
Assen	338	338
Amstelveen	123	119
Den Haag	616	616
Steenwijkerland	484	474
Utrecht	42	40
totaal	8.031	8.070



Financiële kengetallen

	2018	2019
Solvabiliteit (beleidswaarde)	46,8%	48,3%
Loan to value (beleidswaarde)	49,7%	47,9%
Dekkingsratio (marktwaarde)	24,9%	23,6%
Interest Coverage Ratio (ICR)	0,61	2,09

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 woningmarktregio'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.



Marianne van der Veen & Jeroen Demmers

Nieuwbouwproject Molenbeek

Marianne is woonadviseur in Nunspeet. Jeroen is projectbegeleider bij nieuwbouw. "Molenbeek is een nieuwbouwproject in Nunspeet. En heeft maar liefst drie interessante kenmerken. Ten eerste zijn de ontwikkeling en de bouw samen binnen een jaar uitgevoerd. Dat is erg snel. Bij dit project is de zogenaamde conceptuele bouw toegepast. De woningen worden in één dag neergezet. En dat kan omdat de woningen vooraf in de fabriek worden gebouwd. Onderdelen zoals een badkamer of installatiekast worden compleet afgeleverd. Dit gaat natuurlijk veel sneller dan steen voor steen bouwen.

Daarnaast gaat het hier om 'nul-op-de-meter'-woningen. Dat betekent dat je bij 'normaal' energieverbruik net zoveel energie verbruikt als je opwekt. Je kunt het dus zelfvoorzienende woningen noemen. Deze zelfvoorziening gebeurt onder andere met een lucht-/warmtepomp. Die haalt warmte uit de buitenlucht en geeft deze warmte af aan de woning. Alle huurders hebben duidelijke voorlichting gekregen over het wonen in een 'nul-op-de-meter'-woning. Want bewoners moeten zich wel aanpassen aan dit soort woningen. Pas je je woongedrag niet aan? Dan zul je waarschijnlijk meer energie verbruiken dan je opwekt en daarvoor letterlijk de rekening gepresenteerd krijgen..

De derde pijler van dit project is de manier van toewijzen. De gebruikelijke manier is om woningen toe te wijzen aan degene met de langste inschrijftijd of middels loting. Nu gebeurde dat anders. Huurders van Omnia Wonen kregen namelijk voorrang op de woningen. Er waren in totaal 20 woningen te verdelen. Deze zijn allemaal naar huurders van Omnia Wonen gegaan. Dat betekent dat er, naast de 20 woningen aan de Molenbeek, nóg 20 woningen vrijkwamen. Deze zijn inmiddels ook weer allemaal verhuurd. Je kunt dus zeggen dat deze proef heeft gewerkt. Het komt namelijk de beschikbaarheid van woningen ten goede. En beschikbaarheid is een zeer belangrijk thema voor ons."



Erica van de Burgwal

ERP-implementatie

Erica is change-manager ICT. Samen met Jos Jansen begeleidde zij de overgang naar een nieuw primair systeem: Dynamics Empire. "Het werd wel een keer tijd voor een nieuw systeem. Omnia Wonen maakte al 30 jaar gebruik van hetzelfde programma. En omdat het hoofdprogramma nogal verouderd was, was er veel andere software actief om alle beperkingen van dit programma af te vangen. En alle software moest ook nog met elkaar communiceren. Erg ingewikkeld dus! De projectgroep kwam al snel tot de conclusie dat een nieuw softwareprogramma nodig was. Met die opdracht ben ik aan de slag gegaan. De medewerkers kozen voor het product van Cegeka-DSA.

Werkgroepen gingen in de eerste fase, de inrichtingsfase, kijken naar hoe het systeem werkt. De leverancier hanteerde bij alle processen de meest gebruikte werkwijze (Best Practice). De werkgroepen bepaalden of die werkwijze paste bij onze organisatie. Bij de finetune-fase zijn enkele aanpassingen aangebracht in het standaardpakket. Tijdens de acceptatiefase testten de werkgroepen of deze wijzigingen goed uitgevoerd en werkbaar waren. Na nog wat schakelen met de leverancier gaven alle werkgroepen hun fiat! De belangrijkste stap was vervolgens dat alle medewerkers met het nieuwe systeem gingen werken; de implementatiefase. Onze procesexperts hebben dit samen met de consultants van Cegeka-DSA goed opgepakt.

Dit is het grootste project dat ik ooit heb gedaan. Er komt echt ontzettend veel bij kijken. Maar het was erg leerzaam. En echt waar, ik vind het ook gewoon leuk om te doen. Dergelijke projecten moet je niet constant doen, dat is te veel van het goede. Maar ik kan me best voorstellen dat ik in de toekomst nog eens een soortgelijk project ga doen."



Martijn van Gessel

De Koffiebus

Martijn is woonadviseur in Arnhem en Steenwijk. In Arnhem heeft hij een mooi project op poten gezet: de Koffiebus. "In Arnhem was bij een van onze complexen een vervelende situatie ontstaan. Er waren twee bewoners (uit dezelfde woning) die voor veel overlast zorgden. Uiteindelijk zijn ze uit huis geplaatst. Maar het duurt vrij lang voordat dit soort ingrepen kan worden gedaan. De andere bewoners hebben dan ook een vervelende tijd gehad. Ik vond dat we iets moesten doen voor deze bewoners. Iets om ervoor te zorgen dat men weer een positief gevoel kreeg over de buurt. En heb toen de samenwerking opgezocht met de gemeente Arnhem en Rijnstad. Gezamenlijk besloten we om de Koffiebus langs te laten komen in deze buurt. Dit is een initiatief waarbij een enthousiaste dame alle bewoners uitnodigt om een bakje koffie te doen. En dan praat ze met die mensen over hun woning en de buurt. Ze verzamelt de uitkomsten van die gesprekken, zo krijg je een prachtig overzicht van wat er leeft onder de bewoners. Dat is zeer waardevol.

Zo kwam naar voren dat een aantal bewoners behoefte had aan meer groen in de buurt. Daar zijn we dus naar gaan kijken. De eerste vraag luidt dan: wat willen jullie precies? Het bleek dat een van de bewoners hovenier is van beroep. Die ging kijken naar de mogelijkheden. Hierbij vond ik het belangrijk om meer te doen dan alleen wat planten te plaatsen. We maakten, uiteraard in overleg, de bewoners verantwoordelijk voor het onderhoud. Zo wordt alles goed bijgehouden en ontstaat er meer een 'wij-gevoel' in de straat. Een win-win situatie!"

www.omniawonen.nl



omniawonen

Iedereen een thuisbasis

Scheepssingel 12

Postbus 418

3840 AK Harderwijk

T 0341 27 87 77

E info@omniawonen.nl