



JAAROVERZICHT

2011

VOORUITBLIK

2012

Wonion  
geeft  
een  
thuis





## Een thuis geven

In deze brochure blikken wij terug op het jaar 2011 en kijken we vooruit naar wat komen gaat in 2012. Wij laten u graag zien wat wij in 2011 hebben ondernomen om bij te dragen aan onze organisatiekoers. Wij zien het als onze taak om passende, goed onderhouden en betaalbare woningen aan te bieden aan onze (nieuwe) klanten. Wonion wil haar bewoners een thuis geven. Een thuis gaat verder dan alleen een goede woning. Ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau in een buurt of wijk zijn belangrijke factoren die bijdragen aan het 'thuis gevoel'.



Wonion blijft in ontwikkeling om onze producten, maar ook onze dienstverlening zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van onze klanten. Daarom hebben wij in 2011 onze dienstverlening laten meten en verschillende aspecten van onze digitale dienstverlening verder ontwikkeld. Ook hebben wij verdere stappen gezet om nieuwbouw te realiseren en wijkvernieuwing verder vorm te geven. In 2011 zijn verschillende projecten opgeleverd. Daarnaast focussen we op duurzaamheid en energiebesparing. In 2012 starten we onder andere met het gebruik van nieuwe online communicatiekanalen als extra manier om in contact te komen met onze (nieuwe) klanten.

Hoe Wonion al deze en nog meer activiteiten samen met haar partners realiseert, leest u in deze brochure. We wensen u veel leesplezier toe en... hebt u vragen, stel ze gerust! Onze deur staat altijd open.


Januari 2012

Harrie Kuypers  
Directeur-bestuurder


Henk Veerman  
Directeur-bestuurder

Even voorstellen: Wonion 4

 Wonion geeft een thuis 6

 Wonion investeert in duurzaam vastgoed 8

 Wonion in de samenleving 10

 Naar een maatschappijgedreven organisatie 12

 Presteren naar vermogen 14

# Even voorstellen: wooncorporatie Wonion



Met circa 4000 woningen is Wonion dé partner op het gebied van verhuur en ontwikkeling van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast investeren wij in maatschappelijk vastgoed zoals scholen, winkels en gemeenschapsvoorzieningen.

Ook vormen zorg en welzijn belangrijke aandachtspunten.

Samen met andere partijen nemen we initiatieven om de kwaliteit van wonen in wijken en buurten naar een hoger niveau te tillen.



## Een thuis geven

Wonion gaat verder dan enkel het verhuren van woningen. Het gedachtegoed van Wonion is dat een thuis niet alleen ontstaat door een goede woning, maar ook door de woonomgeving van en het voorzieningenniveau in een buurt of wijk. Deze factoren samen maken van een woning een thuis. Bewoners hebben, naar ons idee, het recht om zelf hun woonomgeving te creëren. Daarom ontwikkelt Wonion producten en diensten die aansluiten bij de wensen van onze klanten. Zo bieden we de individuele klant keuzevrijheid, zonder het collectief belang uit het oog te verliezen.

## Investeren in duurzaamheid

Als maatschappelijk georiënteerde organisatie vinden we het onze verantwoordelijkheid om zorgvuldig om te gaan met onze aarde en alles wat daarop leeft, woont en werkt. Duurzaamheid is daarbij het sleutelwoord. Dit betekent voor ons dat we onze woningen afstemmen op de behoeften van huidige en toekomstige generaties. Daarbij hebben we uiteraard oog voor de voorzieningen in de wijk, die belangrijk zijn om prettig te kunnen wonen. Ook het aanpassen van onze bestaande woningen, zodat deze minder energie

verbruiken is een belangrijk speerpunt. Daarnaast bouwen we energieneutrale woningen. Duurzaam en energiezuinig bouwen met oog voor mens en milieu staat voorop.

## Midden in de samenleving

Om te weten wat er speelt in de gemeenschap en bij onze bewoners vindt Wonion het belangrijk dat zij midden in de samenleving staat. We willen toegankelijk zijn. Dat lukt dankzij onze wijkconsulenten. Zij zijn vaak in de wijk te vinden, komen thuis bij bewoners en bemensen onze wijkservicepunten. Met de verhuizing naar ons nieuwe kantoor in Ulft in maart 2011 zorgden we ervoor dat we daadwerkelijk midden in ons werkgebied te vinden zijn. Ook hebben we regelmatig overleg met belanghouders en de Huurdersvereniging over ons beleid en de keuzes die we maken. Zo zijn we op verschillende manieren toegankelijk en benutten we de kennis en ervaringen van onze klanten, belanghouders en medewerkers.

## Maatschappijgedreven

Wonion ziet het als haar taak om in te spelen op zaken die in de maatschappij leven. Om daadwerkelijk een maatschappijgedreven organisatie te zijn,

is het van belang dat onze medewerkers open staan voor de invloeden en geluiden uit de omgeving. Om die op te kunnen vangen, stimuleren we de betrokkenheid en flexibiliteit van onze mensen. Daarnaast stimuleren we het kostenbewustzijn van onze medewerkers, om in deze tijden van economische crisis nog meer bewust te zijn van onze investeringen in relatie tot wat het ons oplevert. We bieden medewerkers volop mogelijkheden om hun vaardigheden op deze terreinen te ontwikkelen. Het resultaat: betrokken medewerkers die hun werk doen met de belangen van onze klanten voor ogen.

## Naar vermogen presteren

Een afgewogen inzet van onze middelen is essentieel om onze plannen voor de komende jaren te realiseren. Wonion is een wooncorporatie met ambities, dus er staan behoorlijk wat plannen op stapel. Deze ambities en plannen passen bij onze vermogenspositie. Om ze te kunnen realiseren is een afgewogen inzet van onze middelen essentieel. Daarbij gaat het om geld, maar ook om de kennis en ervaring van onze medewerkers. Als maatschappelijk actieve organisatie zien wij het als onze plicht om hier effectief en efficiënt mee om te gaan.



# Wonion geeft een thuis

Niet alleen een goede woning maakt dat u zich ergens thuis voelt. De woonomgeving, de voorzieningen in een buurt, wijk en dorp en onze dienstverlening zijn factoren die samen uw woning tot een thuis maken. Wonion investeert daarom niet alleen in uw woning, maar ook in deze andere factoren om ervoor te zorgen dat u zich thuis voelt.



## Dit gaan we in 2012 doen:

- Nieuw portaal voor woonruimteverdeling
- Wonion start gebruik sociale media

2012

## Dit hebben we in 2011 gedaan:

- ➔ **Woningtoewijzing**
- ➔ **Inkomensgrens sociale huur**
- ➔ **Nieuw huurbeleid**
- ➔ **Wonion betaalt overdrachtsbelasting**
- ➔ **Wonen naar Wens**
- ➔ **Metten en verbeteren dienstverlening**
- ➔ **Toegankelijk via digitale voordeur**
- ➔ **Digitale dorpspleinen**

2011

### Woningtoewijzing

In 2011 stonden bij Wonion gemiddeld ruim 3500 woningzoekenden ingeschreven. Bij toewijzing van een woning stond een woningzoekende gemiddeld 1,4 jaar ingeschreven. In 2011 kwamen ruim 280 van onze woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners.

### Inkomensgrens sociale huur

In 2011 is er een nieuwe Europese wet ingevoerd die woningcorporaties dwingt, dus ook Wonion, om minimaal 90 procent van de vrijkomende huurwoningen met een huur tot de huurtoeslaggrens van €652,52 toe te wijzen aan huishoudens

met een jaarinkomen van maximaal €33.614,-. In 2011 heeft Wonion 91 procent van de woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal €33.614,-. Daarmee voldoet Wonion aan de eisen van de nieuwe Europese wet. Om ook de huishoudens met een inkomen net boven deze grens te bedienen geven wij hen voorrang bij de verhuur van huurwoningen boven de €652,52 en daarnaast verkopen wij woningen met Koopgarant, waarbij een korting op de aankoopsom mogelijk is.

### Nieuw huurbeleid

Door veranderingen in de woningmarkt en in

de regelgeving van het Rijk is Wonion in 2011 gestart met het formuleren van een nieuw huurbeleid. Doel hiervan is de huurprijzen van woningen (nog) meer te laten aansluiten bij de financiële draagkracht van bewoners en bij de kwaliteit van onze woningen. In 2011 zijn de hoofdlijnen voor dit beleid ontwikkeld en in 2012 wordt het huurbeleid vertaald naar wijken.

### Wonion betaalt overdrachtsbelasting

Wonion verhuurt niet alleen woningen, wij verkopen ook woningen. In 2011 hebben wij 51 woningen verkocht, waarvan 46 met korting via de koopvorm Koopgarant. Om het kopen in economisch moeilijke tijden weer toegankelijk te maken, heeft Wonion in 2011 een actie in het leven geroepen waarbij wij de overdrachtsbelasting voor kopers van een woning betalen. De actie loopt door tot 30 april 2012. Wonion verkocht in 2011 vijf van de zeven aangeboden actiewoningen.

### Wonen naar Wens

Veel mensen denken dat je aan een huurwoning niets mag veranderen. Huurders van Wonion weten wel beter: met het programma van Wonen naar Wens maken ze van hun huurwoning een thuis. In onze showroom kunnen huurders een keuze maken uit ons keuken- en

sanitairprogramma. In 2011 maakten ruim 820 huurders gebruik van Wonen naar Wens.

### Metten en verbeteren dienstverlening

Wonion werkt doorlopend aan de kwaliteit van haar dienstverlening. Om te weten hoe tevreden onze klanten hierover zijn, laten wij onze prestaties meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In 2011 is de dienstverlening van Wonion op verschillende onderdelen gemeten en klanten gaven Wonion gemiddeld een 7,7. De resultaten van de meting helpen ons om onze dienstverlening verder te verbeteren.

### Toegankelijk via digitale voordeur

In dit digitale tijdperk is het belangrijk een goede digitale voordeur te hebben die toegankelijk en gebruiksvriendelijk is. Daarom heeft Wonion in 2011 uitgebreide informatie over haar woningen online gezet. Op [www.wonion.nl](http://www.wonion.nl) zijn nu woningplattegronden, foto's en woning- en wijk informatie over onze woningen te vinden. Daarnaast is de website van Wonion in een nieuw jasje gestoken.

### Digitale dorpspleinen

In deze tijd van digitalisering, merken wij dat er behoefte is aan digitale ontmoetingsplekken waar buurtbewoners met elkaar in contact kunnen komen en

### Nieuw portaal voor woonruimteverdeling

Wonion start in 2012 met een nieuw portaal voor woonruimteverdeling. Dit doen wij samen met Sité Woondiensten, ProWonen, Woningstichting Dinxperlo en Woningstichting Bergh. Wij bieden vanaf het voorjaar ons gezamenlijke woningaanbod aan via één website, met duidelijke woningadvertenties, heldere toewijzingsregels en een inschrijving die geldt voor de gehele regio. Woningzoekenden kunnen vanaf het voorjaar van 2012 op één plek terecht voor het totale woningaanbod van de vijf deelnemende corporaties.

### Wonion start gebruik sociale media

Steeds meer personen en organisaties begeven zich op digitale sociale media. Wonion gaat in 2012 starten met het gebruik van Twitter, Facebook, YouTube, LinkedIn en een weblog van de directeur-bestuurders Harrie Kuypers en Henk Veerman op [www.wonion.nl](http://www.wonion.nl). Vanaf het eerste kwartaal van 2012 zijn op Twitter en Facebook belangrijke nieuwsberichten over Wonion te vinden en informatie over onder andere openingstijden, nieuwe projecten en activiteiten.

waar nieuwswaardigheden uit een buurt uitgewisseld kunnen worden. Wonion faciliteert daarom de inzet van digitale dorpspleinen en heeft samen met lokale belangenverenigingen [www.silvoldeonline.nl](http://www.silvoldeonline.nl) opgestart. Dit platform trekt inmiddels 100 bezoekers per dag. Ook zijn voor zorgcentrum De Schuylenburgh, wijkcentrum De Lichtenberg in Silvolde en Kulturhus De Rietborgh in Terborg digitale platformen opgezet.

Aantal woningzoekenden per leeftijdscategorie	Aantal
Leeftijd < 23 jaar	161
Leeftijd >= 23 jaar en < 55 jaar	1842
Leeftijd >= 55 jaar	1575
Onbekend	4
Totaal (gemiddeld)	3.582

# Wonion investeert in duurzaam vastgoed

Investeren in duurzaam vastgoed betekent voor Wonion dat wij onze woningen afstemmen op de behoeften van huidige en toekomstige generaties. Woningen die multifunctioneel zijn en geschikt voor jong en oud hebben onze voorkeur. Verder investeert Wonion in energiezuinige en zelfs energieneutrale woningen en in mogelijkheden voor het opwekken van groene energie. Duurzaam bouwen en onderhouden met oog voor mens en milieu staat voorop.



## Dit gaan we in 2012 doen:

- **Nieuwbouw & wijkontwikkeling**
- **Bomenbuurt: energieneutrale buurt**
- **Solarpark**

2012

## Dit hebben we in 2011 gedaan:

- ➔ **Nieuwbouw**
- ➔ **Wijkvernieuwing**
- ➔ **Multifunctionele woningen**
- ➔ **Zonnepanelen op huurwoningen**
- ➔ **Beltmancomplex wekt groene energie op**
- ➔ **Energiemaatregelen woningen**

2011

### Nieuwbouw

In 2011 startte de bouw van de energieneutrale Bomenbuurt in Ulft. Woon- en winkelcomplex in aanbouw Walstaete, aan de Hoofdstraat in Terborg, bereikte in 2011 het hoogste punt. Verder kregen bewoners van de nieuwe appartementencomplexen in het centrum van Ulft, Hutten-Zuid in Ulft, 't Raedthuys in Gendingen en De Zwanenpoort in Varsveld de sleutel van hun nieuwe woning. Daarnaast werd in 2011 Multifunctionele Accommodatie De Lichtenberg in Silvolde opgeleverd en ook de huurwoningen en commerciële ruimtes in project Borgsche Hagen aan de Hoofdstraat in Terborg zijn klaar.

### Wijkvernieuwing

Wonion investeert ook in het vernieuwen van bestaande wijken. Zo is de vernieuwing van wijk Vogelbuurt/Biezenakker in Ulft in volle gang. In 2011 is gestart met diverse (ingrijpende) renovatiewerkzaamheden. Verder heeft Wonion in wijk De Rietborgh in Terborg twaalf levensloopbestendige woningen gebouwd. Bewoners kregen eind 2011 de sleutels van hun nieuwe woning. Met de komst van deze woningen en Kulturhus De Rietborgh, dat Wonion in 2010 heeft opgeleverd, krijgt wijk De Rietborgh een nieuwe impuls.

### Multifunctionele woningen

Een woningaanbod dat aansluit bij de vraag uit de markt vindt Wonion belangrijk.

Daarom realiseren wij woningen met een multifunctionele indeling. Bij deze woningen bevinden de bad-, woon- en slaapkamer zich op de begane grond. Deze woningen zijn zowel geschikt voor starters, gezinnen met kinderen als voor senioren zonder kinderen. In 2011 zijn in totaal 74 nieuwe woningen opgeleverd met een multifunctionele indeling.

### Zonnepanelen op huurwoningen

In 2011 zijn bij een aantal huurders van Wonion zonnepanelen op het dak van hun woning geplaatst. Wonion heeft bewoners van 60 huurwoningen een aanbod gedaan, hiervan hebben 44 bewoners zonnepanelen laten plaatsen.

### Beltmancomplex wekt groene energie op

Het Beltmancomplex in Ulft, waarin het kantoor van Wonion is gevestigd, is een monumentaal pand. Hierdoor konden wij niet alle energiezuinige maatregelen treffen, die we graag hadden willen treffen. Om dit te compenseren heeft Wonion onder andere zonnepanelen geplaatst op het dak van het Beltmancomplex, voor de opwekking van groene energie. Er zijn in totaal 430 zonnepanelen geplaatst die tezamen goed zijn voor het opwekken van minimaal 60.000 kWh aan groene energie.

### Energiemaatregelen woningen

Energiezuinige woningen verbruiken minder energie en dat is beter voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van bewoners. Daarom heeft Wonion in 2011 huurders van een woning die toe was aan een schilderbeurt, de mogelijkheid geboden de woning te laten isoleren. Helaas was de deelname erg laag. Daarom is halverwege 2011 besloten om het anders aan te pakken, namelijk door te beginnen met de woningen die een slecht energielabel hebben en dus veel energie verbruiken. In 2011 heeft Wonion de eerste groep bewoners - ruim 100 - met een slecht energielabel een aanbod gedaan om hun woning te laten isoleren, daarvan doen ongeveer 25 bewoners mee.

Woningvoorraad (met groei en afname in 2011)	Aantal woningen
Bezit per 1-1-2011	4005
Nieuwbouw	+98
Aankoop	+3
Sloop	-6
Verkoop	-5
Koopgarant	-46
Koopcomfort	0
Bezit per 31-12-2011	4049

### Nieuwbouw & wijkontwikkeling

In 2012 leveren we woon- en winkelcomplex Walstaete aan de Hoofdstraat van Terborg op. Daarnaast starten we met de renovatie van de panden 51 tm 65 in de Hoofdstraat in Terborg, genaamd project Gildehof. In Silvolde wordt in 2012 gestart met de bouw van zes huurwoningen en zes koopwoningen op locatie De Lichtenberg, naast de Multifunctionele Accommodatie. In Megchelen start Wonion met de bouw van negen huurwoningen in project Heymanshof, op de locatie waar voorheen Kowitz gevestigd was. Ook in Lintelo gaat Wonion bouwen. Hier start Wonion met de bouw van drie huurwoningen. Uiteraard gaat de wijkvernieuwing van Vogelbuurt/Biezenakker in Ulft met de renovatie van 54 woningen en nieuwbouw van vijf levensloopbestendige woningen in Het Bosveld en de renovatie van 115 woningen in De Parkbuurt en De Gaarden in 2012 gestaag door.

### Bomenbuurt: energieneutrale buurt

In het jaar 2012 levert Wonion haar eerste energieneutrale buurt op: Bomenbuurt in Ulft. In Bomenbuurt verrijzen 61 woningen, waarvan 39 sociale huurwoningen. Energieneutrale woningen zijn woningen die zelf de benodigde energie voor het verwarmen van de woning, voor ventilatie en voor warm water opwekken. Daarnaast wekken de woningen extra energie op voor verlichting van de woning en het gebruik van apparatuur. Of de hoeveelheid energie die de woning opwekt voldoende is voor het totale energieverbruik van de bewoners is afhankelijk van het gedrag van de bewoners en de apparatuur die zij gebruiken.

### Solarpark

In 2011 is Wonion gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor een solarpark. Dit is een terrein vol zonnepanelen om energie op te wekken voor ongeveer 150 woningen. In 2012 gaat Wonion verder met deze verkenning: is het financieel en technisch haalbaar? Op het moment dat het antwoord hierop positief is, gaat Wonion in 2012 verder aan de slag met de voorbereidingen voor de realisatie van een solarpark.

# Wonion in de samenleving

Wonen doe je samen met medebewoners in een woning of in een buurt, wijk of kern. Je woont nooit alleen. Daarom richt Wonion zich met haar activiteiten op de individuele bewoners én op het collectief. Wij willen aanwezig zijn in de samenleving en weten wat er speelt bij bewoners, om hier vanuit onze rol zo goed mogelijk op in te kunnen spelen. Daarbij werken we bij voorkeur samen met andere maatschappelijke organisaties.



## Dit gaan we in 2012 doen:

- Leefbaarheidsfonds
- Onderzoek naar leefbaarheid

2012

## Dit hebben we in 2011 gedaan:

- ➔ **Aanwezig in de wijk**
- ➔ **Leefbare buurten en wijken**
- ➔ **Belanghoudersraad**
- ➔ **Herkennen huiselijk geweld**
- ➔ **Buurtbemiddeling**
- ➔ **Bestrijden van dakloosheid**

2011

### Aanwezig in de wijk

Midden in de samenleving staan vindt Wonion belangrijk. Weten wat er speelt in de maatschappij en bij onze bewoners. Daarom is Wonion aanwezig in de wijk. Met de verhuizing van haar kantoor van Varsseveld naar Ulft, in het voorjaar van 2011, zit Wonion op een meer centrale plek in haar werkgebied, waardoor wij voor klanten beter te bereiken zijn. Daarnaast zijn onze wijkconsulenten vaak in de wijk te vinden, komen bij bewoners thuis en bemensen onze wijkservicepunten.

### Leefbare buurten en wijken

Om bij te dragen aan leefbare buurten en wijken deed Wonion in 2011 mee aan

de landelijke Opschoondag. Tijdens deze dag ruimden medewerkers van Wonion samen met ongeveer 150 inwoners uit de gemeente Oude IJsselstreek afval op. Daarnaast heeft Wonion in 2011 een 'Beste buur-verkiezing' georganiseerd. Helaas was het aantal deelnemers zo laag, dat ervoor gekozen is deze verkiezing af te blazen. Ook heeft Wonion in 2011 een aantal wijk rondgangen gemaakt samen met verschillende partners. Tijdens wijk rondgangen inventariseren wij wensen van bewoners ter verbetering van hun woonomgeving. In 2011 zijn Kulturhus het Borchuus in Varsseveld en wijkcentrum De Lichtenberg in Silvolde opgeleverd. Beide vormen belangrijke ontmoetingspunten in de wijk.

### Belanghoudersraad

De belanghoudersraad is een belangrijk adviesorgaan voor Wonion. In de raad zit een vertegenwoordiging van een aantal belangrijke belanghouders van Wonion waaronder de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en Huurdersvereniging WijWonen, waarmee de stem van de bewoners ook wordt gehoord. In 2011 heeft Wonion de rol en het functioneren van de belanghoudersraad met hen besproken en alle betrokkenen hebben aangegeven de toegevoegde waarde van de raad in te zien voor Wonion en voor henzelf. Tevens is besloten de belanghoudersraad uit te breiden met belanghouders uit het onderwijs en het bedrijfsleven. Eind 2011 heeft de belanghoudersraad een 'spel' gespeeld, waarbij inzicht werd verkregen in de effecten van de krimpende bevolking, waarmee we in de Achterhoek te maken hebben.

### Herkennen huiselijk geweld

Medewerkers van Wonion komen regelmatig bij bewoners over de vloer. Daarom vinden wij het van belang dat wij huiselijk geweld en kindermishandeling leren herkennen, zodat wij dit kunnen melden op het moment dat we het

tegenkomen. Een aantal medewerkers van Wonion heeft hiertoe in 2011 een cursus gevolgd. In 2011 heeft Wonion in drie situaties melding gemaakt van mogelijk huiselijk geweld.

### Buurtbemiddeling

Wonion vindt het belangrijk om een zo prettig mogelijk woon- en leefklimaat voor bewoners te creëren. Daarom investeren wij in buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een methode om buurgoten die onderling problemen hebben weer met elkaar in gesprek te brengen. In 2011 is de opzet van het buurtbemiddelingstraject geëvalueerd en er is besloten om hiermee door te gaan tot in ieder geval 2015.

### Bestrijden van dakloosheid

Als maatschappelijke organisatie ziet Wonion het als haar taak om een bijdrage te leveren aan de opvang van onder andere zwerfjongeren, dak- en thuislozen en ex-gedetineerden. Daarom is in 2011 een plan opgesteld waarbij verschillende wooncorporaties in de Achterhoek, waaronder Wonion, gaan samenwerken met hulpverleningsinstanties om te werken aan een structurele oplossing voor de bestrijding van dakloosheid.

### Leefbaarheidsfonds

Wonion heeft een leefbaarheidsfonds ter stimulering van initiatieven die de leefbaarheid in buurten en wijken vergroten. In 2012 stelt Wonion €75.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. Bewoners van een woning van Wonion, maar ook bewonerscommissies, wijkraden en buurtverenigingen kunnen een aanvraag voor het leefbaarheidsfonds indienen. Aanvragen die in aanmerking komen voor een bijdrage zijn bijvoorbeeld aanvragen om het voorzieningenniveau in een buurt of wijk te stimuleren.

### Onderzoek naar leefbaarheid

In 2008 heeft Wonion samen met de gemeente Oude IJsselstreek een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de effecten van onze leefbaarheidsinspanningen te meten. Via dit onderzoek kunnen wij achterhalen welk effect onze investeringen in leefbaarheid hebben. Het onderzoek kan iedere twee jaar gehouden worden. Wonion heeft, vanuit kosten oogpunt, ervoor gekozen om het onderzoek iedere vier jaar te houden. In 2012 gaat Wonion dit onderzoek samen met de gemeente Oude IJsselstreek uitvoeren. Bewoners ontvangen hiervoor een vragenlijst.



# Naar een maatschappijgedreven organisatie

Openstaan voor invloeden en geluiden uit onze omgevingen vinden we bij Wonion belangrijk. Door dit te doen horen we wat er leeft in de maatschappij en vervolgens kunnen we hier op inspelen. Directie en management van Wonion stimuleren medewerkers in het ontwikkelen van hun vaardigheden op dit terrein.



## Dit gaan we in 2012 doen:

- **Intensiever samenwerken met collega corporaties**
- **Koers bijstellen?**

2012

## Dit hebben we in 2011 gedaan:

- ➔ **Het nieuwe werken**
- ➔ **Beoordeling prestaties**
- ➔ **Maatschappelijk rendement**
- ➔ **Kostenbewustzijn stimuleren**
- ➔ **Ondernemersfabriek Ulft**

2011

### Het nieuwe werken

Begin 2011 is Wonion gestart met een aantal onderdelen van het nieuwe werken. Door de verhuizing naar ons nieuwe kantoor in Ulft en verbeteringen in onze automatisering zijn de mogelijkheden hiervoor vergroot. Er kan eenvoudiger thuis worden gewerkt, er zijn medewerkers die hun werktijden hebben aangepast aan de nieuwe mogelijkheden en in het kantoor zijn flexplekken en open vergaderplekken gerealiseerd. Ook is in 2011 gestart met digitalisering van documenten waardoor plaats onafhankelijk werken eenvoudiger wordt.

### Beoordeling prestaties

Iedere wooncorporatie is verplicht om één keer per vier jaar een visitatie te laten

uitvoeren. Bij een visitatie beoordeelt een onafhankelijk bureau de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Wonion heeft zich in 2011 laten visiteren. Hieruit blijkt dat Wonion over de gehele linie ruim voldoende tot goed presteert en gekarakteriseerd wordt als een proactieve en samenwerkingsgerichte corporatie. Tijdens de visitatie van Wonion is met de volgende belanghouders gesproken: Huurdersvereniging, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en het bedrijfsleven.

### Maatschappelijk rendement

Wonion heeft in 2011 een instrument ontwikkeld om inzichtelijk te maken wat het maatschappelijk voordeel – is bij het doen van een investering. Dit doen we, zodat we bij investeringen, makkelijker

kunnen afwegen of een investering van voldoende belang is voor onze bewoners en de maatschappij. Met het instrument verwachten we in de toekomst beter te kunnen sturen op het doen van investeringen die het meeste opleveren voor onze bewoners en de maatschappij.

### Kostenbewustzijn stimuleren

Als maatschappelijke organisatie vindt Wonion het belangrijk om een kostenbewuste organisatie te zijn. In 2011 heeft Wonion gestuurd op kostenbewustzijn van onze medewerkers. Daarbij vinden we het belangrijk om ons voortdurend af te vragen of we de juiste dingen doen en of we de juiste dingen goed doen. We kijken bij alles wat we doen naar nut, noodzaak, efficiency en kosten. Het ontwikkelen van een instrument om het maatschappelijk rendement zichtbaar te maken is hier een onderdeel van, maar we hebben ook kritisch gekeken naar de effecten van de economische recessie en de bevolkingskrimp op onze werkzaamheden. Dit heeft ertoe geleid dat we hebben besloten een aantal openstaande vacatures niet meer in te vullen. Dit betekent dat we ons werk met 4,5 fulltime medewerkers minder

gaan doen. In 2012 blijven we deze lijn doorzetten. Daarnaast kijken we of we door een samenwerking met collega corporaties kunnen komen tot vormen van samenwerking en wederzijdse ondersteuning die, naar verwachting, leiden tot verdere kostenbesparing.

### Ondernemersfabriek Ulft

Op de eerste en tweede verdieping van het Beltmancomplex, onderdeel van DRU Industriepark, in Ulft heeft Wonion kantoorruimte gerealiseerd onder de naam 'Ondernemersfabriek Ulft'. De tweede verdieping is ingezet voor permanente verhuur van kantoorruimte en is inmiddels verhuurd aan een aantal bedrijven. De eerste verdieping van Ondernemersfabriek Ulft bestaat uit inspirerende flexwerkplekken. Wonion wil met Ondernemersfabriek Ulft inspelen op de veranderingen die plaatsvinden in ondernemersland. We zien dat het aantal zelfstandige professionals toeneemt en verwachten dat deze trend zich de komende jaren gaat voortzetten. Als maatschappelijk betrokken organisatie willen we deze ontwikkeling mede faciliteren en daarom is het idee ontstaan flexwerkplekken te realiseren voor zelfstandig professionals.

### Intensiever samenwerken met collega corporaties

De woningmarkt in de Achterhoek verandert. We krijgen te maken met ontwikkelingen zoals bevolkingskrimp en vergrijzing. Dit vraagt om een aanpassing van ons woningbezit en dit brengt forse investeringen met zich mee. Daarom onderzoekt Wonion de mogelijkheden voor een vergaande samenwerking met collega corporaties op een aantal terreinen. Door het bundelen van krachten kunnen we gezamenlijk meer bereiken dan iedere corporatie afzonderlijk. Om die reden kijken we samen met collega corporaties naar een intensievere samenwerking. Een uitvloeisel hiervan is een nieuw, gezamenlijk portaal voor woonruimteverdeling. Ook het gezamenlijk opstellen van een regionale woonvisie heeft zijn meerwaarde al bewezen. In 2012 kijken wij op welke manier we deze samenwerking kunnen voortzetten en intensiveren.

### Koers bijstellen?

In 2012 evalueert Wonion haar strategienota. In de strategienota beschrijft Wonion wat haar rol is als wooncorporatie in de veranderende samenleving. De strategienota heeft als doel richting te geven aan de organisatiekoers van Wonion voor de komende jaren, waardoor wij onze missie kunnen realiseren. In 2010 is de strategienota vastgesteld. In 2012 evalueren wij de strategienota en kijken we of het nodig is om onze koers bij te stellen.



# Presteren naar vermogen

Wonion is een wooncorporatie met ambities, dus er staan behoorlijk wat plannen op stapel. Om deze plannen te realiseren hebben we financiële middelen nodig. Dit bestaat uit eigen geld uit huur- en verkoopopbrengsten en uit nieuwe leningen. Nieuwe leningen kunnen we aantrekken omdat Wonion een financieel gezonde wooncorporatie is. Hieronder laten we zien wat we in 2011 onder andere hebben ondernomen om financieel gezond te blijven. Tevens geven we u inzicht in ons huishoudboekje, waarin onze inkomsten en uitgaven van 2011 opgenomen staan.



## Dit hebben we in 2011 gedaan:

2011



- **Nieuw financieel beleid & borgen continuïteit**
- **Invoeren risicomanagement**

### Nieuw financieel beleid & borgen continuïteit

Door onder andere de veranderende economische omstandigheden heeft Wonion in 2011 een nieuw financieel beleid opgesteld. Tevens stellen wij jaarlijks een (meerjaren)begroting op. Hieruit blijkt of wij de voorgenomen activiteiten kunnen blijven uitvoeren en of wij aan onze (financiële) verplichtingen kunnen blijven voldoen. Met ingang van 2014 krijgt Wonion te maken met de huurtoeslagheffing, hier houden wij nu al rekening mee. Door te besparen op personeelslasten, algemene beheerslasten en onderhoudslasten slaagt Wonion erin om het financiële huishoudboekje op orde te houden.

### Invoeren risicomanagement

Ondernemen is risico's lopen, daar is Wonion zich terdege van bewust. In een tijd waarin de samenleving steeds dynamischer wordt, groeien de ondernemingsrisico's. De kunst is

kansen te benutten, maar verstandig met de eventuele risico's om te gaan. Om deze risico's zoveel mogelijk te beheersen heeft Wonion in 2011 een risicomanagementsysteem geïmplementeerd. In 2012 blijven we gebruik maken van dit systeem om risico's inzichtelijk te maken en erop te kunnen sturen.

### Inkomsten

Met 77 procent van de totale inkomsten, vormen huren onze belangrijkste inkomstenbron. Daarna volgt de opbrengsten van verkoop van woningen met 20 procent. Gezamenlijk vormen deze twee 97 procent van onze inkomsten. De overige inkomsten bestaan uit rente-inkomsten en vergoedingen voor overige diensten door Wonion.

### Uitgaven

Het grootste deel van het geld dat Wonion uitgeeft, wordt in vastgoed geïnvesteerd (64 procent van de

totale uitgaven). Deze investeringen bestaan uit woningverbeteringen, renovaties, nieuwbouw en duurzaamheidsinvesteringen. Andere uitgaven die direct aan het vastgoed worden besteed, zijn de onderhoudsuitgaven (11 procent) en de overige directe uitgaven vastgoed (4 procent). Deze overige directe uitgaven vastgoed bestaan uit belastingen, heffingen en verzekeringen van het vastgoed dat wij verhuren.

De bedrijfsuitgaven van Wonion bestaan uit de personeelsuitgaven (7 procent van de totale uitgaven) en de overige



bedrijfsuitgaven (2 procent). Onder de overige bedrijfsuitgaven vallen kosten voor bijvoorbeeld de huisvesting van Wonion, automatisering en de overige algemene uitgaven.

Tot slot zijn er de rente-uitgaven. Wonion heeft een groot gedeelte van haar vastgoed gefinancierd met leningen. Het vastgoed dient hierbij als onderpand. Dit is vergelijkbaar met een hypotheek. De rente die Wonion betaalt voor deze leningen bedraagt 12 procent van de totale uitgaven in 2011.

### Per saldo

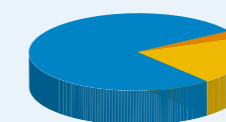
Zoals in het overzicht van de inkomsten en uitgaven is te zien, heeft Wonion in 2011 circa 21 miljoen meer uitgegeven dan ontvangen. Hiervoor zijn nieuwe leningen aangetrokken. Dit tekort ontstond, doordat Wonion in 2011 veel geld in haar vastgoed investeerde. Dit is noodzakelijk om nieuwe woningen te bouwen en om onze bestaande woningen aan te laten sluiten bij de eisen van deze tijd en bij de wensen van verschillende doelgroepen. Onze wooncorporatie is financieel gezond, wat betekent dat zij zonder problemen leningen kan aantrekken ter financiering van de omvangrijke investeringen in haar vastgoed.

## Overzicht inkomsten en uitgaven 2011 (bedragen x € 1.000)

Saldo 1-1-2011	228
<b>Inkomsten</b>	
● Huren	22.299
● Verkoop van vastgoed	5.680
● Overige inkomsten	875
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>28.854</b>

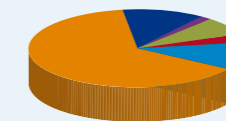
<b>Uitgaven</b>	
● Investerings in vastgoed	-31.758
● Onderhoudsuitgaven	-5.630
● Overige uitgaven aan beheer vastgoed	-1.802
● Personeelsuitgaven	-3.726
● Overige bedrijfsuitgaven	-771
● Rente-uitgaven	-6.057
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>-49.744</b>

<b>Tekort</b>	
Aangetrokken geldleningen	18.941
<b>Saldo 31-12-2011</b>	<b>-1.721</b>



**Inkomsten**

- Huren
- Verkoop van vastgoed
- Overige inkomsten



**Uitgaven**

- Investerings in vastgoed
- Onderhoudsuitgaven
- Overige uitgaven aan beheer vastgoed
- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven
- Rente-uitgaven



Wonion presenteert naast haar officiële jaarverslag over 2011 ook deze brochure 'Wonion geeft een thuis'. Hierin beschrijft Wonion wat ze in 2011 heeft gerealiseerd en wat in 2012 op stapel staat. Met natuurlijk veel aandacht voor

de belangrijkste thema's waarop Wonion zich samen met vele maatschappelijke partners richt.

We wensen u veel leesplezier. En zijn er vragen? U kunt altijd contact met ons opnemen.

**Wonion**

[www.wonion.nl](http://www.wonion.nl)  
[info@wonion.nl](mailto:info@wonion.nl)  
Telefoon (0315) 69 60 00

**Bezoekadres**

Hutteweg 115  
7071 BV Uift

