

Bod Wonion – Gemeente Oude IJsselstreek

27 juni 2019

Inleiding

Met genoeg bieden wij u het bod aan voor 2020. Wij hopen dat dit bod optimaal bijdraagt aan de sociale huursector in de Oude IJsselstreek en uw visie daarop.

In dit bod geven we inzicht in onze voorgenomen activiteiten voor 2020 en de jaren erna. Het is geen overzicht van alles wat wij doen, maar het geeft de activiteiten weer die naar onze mening het beste bijdragen aan de verschillende opgaven waar we in de Oude IJsselstreek voor staan.

Het bod ziet er wat anders uit dan u wellicht van ons gewend bent. Wij hebben ervoor gekozen om u allereerst inzicht te geven in onze (nieuwe) missie en de bijbehorende strategie. Deze strategie is samen met medewerkers en na input van huurders tot stand gekomen. Daarmee sluit het naar onze mening nog beter aan op hetgeen zich bij onze bewoners en binnen onze buurten afspeelt.

Het tweede deel omvat onze voorgenomen activiteiten. Met de activiteiten zoals we die presenteren in dit bod, hopen we u te kunnen laten zien dat we een goede bijdrage leveren, dat onze inkomsten en uitgaven in balans zijn en dat we financieel gezond blijven. Daarmee kunnen we ook op de langere termijn bijdragen aan de opgaven in de gemeente. Ook geeft het bod meer inzicht in onze interne activiteiten. Op deze manier is het bod een breder inzetbaar middel voor ons geworden, waardoor we eenvoudiger kunnen sturen en monitoren.

Wij zien uw reactie graag tegemoet, zodat we met elkaar en in samenspraak met Wij Wonen vanaf september kunnen overgaan tot het afsluiten van de prestatieafspraken voor 2020.

Gerrolt Ooijman

Directeur-bestuurder Wonion

27 juni 2019

'Wonion, Duurzaam in Wonen'

Duurzaamheid is meer dan een begrip voor ons. Het kenmerkt ons dagelijks handelen en is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel én betaalbaar wonen, het zuinig omgaan met onze aarde en de juiste zorg voor onze huurders en toekomstige generaties. Duurzaamheid gaat niet alleen over energie of circulair gebruik van grondstoffen. Het gaat ook om de relaties met elkaar. Een duurzame werkwijze zorgt voor vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van ons werk.

Onze missie

Onze missie luidt: ***Kwaliteit van leven door duurzaam wonen.***

Wie we zijn

Wie we zijn verwoorden we in kernwaarden: waarden die ons handelen kenmerken. Het zijn eigenschappen die wij belangrijk vinden, ons typeren en die ons helpen bij het maken van keuzes.

Onze kernwaarden: **gastvrij, betrouwbaar, ondernemend en eenvoudig.**

Gastvrij

We zijn een gastvrije organisatie. We kennen onze klanten, staan open voor een gesprek en zorgen ervoor dat iedereen op een laagdrempelige manier met ons in contact kan komen. We hebben aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn en hierdoor ongewild buiten beeld blijven. Samen met onze partners ondersteunen we deze mensen in hun (hulp)vraag.

Betrouwbaar

We zijn een betrouwbare organisatie. Mensen weten wat ze aan ons hebben, omdat we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We communiceren open en duidelijk en leggen helder uit hoe – en waarom – we iets doen. In alles wat we doen, staat het gemeenschappelijke belang van onze huurders voorop. Uiteraard kijken we ook breder naar de samenleving en hoe wij – met onze huurders – daarin een rol vervullen. Hierbij proberen we zo goed mogelijk in te spelen op hun individuele behoeften. Kunnen we niet aan een bepaalde behoefte voldoen? Dan geven we duidelijk aan waarom, en wat het alternatief is.

Ondernemend

We zijn een ondernemende organisatie. We kijken verder dan onze neus lang is en staan open voor verandering. We koesteren wat goed gaat, maar kijken altijd waar het beter kan. We stimuleren innovaties of innovatief gedrag, omdat we ervan overtuigd zijn dat dit ons helpt in het eerder of beter behalen van onze doelen of bij het reduceren van de kosten. Wij ondersteunen onze medewerkers hierbij en zorgen ervoor dat de kennis en capaciteiten in de organisatie voldoende aanwezig zijn om de complexiteit en veelheid van (nieuwe) taken op te kunnen pakken en behoeften van onze huurders professioneel te kunnen vertalen.

Eenvoud

In ons werk en dagelijks handelen zoeken we steeds naar eenvoud in onze oplossingen en informatievoorziening. We leven in een steeds complexere wereld, maar met veel mogelijkheden om het leven juist eenvoudiger te maken voor mensen. Dat betekent niet dat we de gemakkelijkste weg kiezen als het gaat om oplossingen. Voor huurders is de beste oplossing het doel, waarbij heldere en volledige informatie voorop staat. Onder andere bij het gebruik van woningen, de communicatie van diensten, de opdrachtverstrekking aan partners is eenvoud het uitgangspunt.

Waar we voor staan

Duurzaam vastgoed

Kwaliteit

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. Wij willen die kwaliteit voor elke woning bieden. Geen huis is echter hetzelfde en vanzelfsprekend hebben bewoners specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

Duurzaam

Wij zetten in op duurzaam en circulair woningbezit. We doen dit altijd in het belang van onze huurders en het beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Het gedachtengoed van The Natural Step is hierbij onze leidraad. Dit betekent dat we oog hebben voor het (her)gebruik van materialen, dat we afvalstromen beperken en streven naar zo veel mogelijk gebruik van schone energie.

Prettig wonen

Differentiatie

De wens van Wonion: buurten waar bewoners zich thuis voelen. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. De overheid vraagt ons om steeds meer kwetsbare inwoners op te vangen in de wijk. We zien het als een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen. Nieuwe bewoners zijn zich aan de andere kant ervan bewust dat zij onderdeel uitmaken van een bredere samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

Betaalbaar

Wat voor de één een betaalbare woning is, kan voor een ander onbetaalbaar zijn. En wat eens betaalbaar was, hoeft dat niet altijd te blijven. Dit betekent dat we niet alleen 'op papier' voldoende woningen moeten hebben voor onze belangrijkste doelgroepen. Het houdt ook in dat een huishouden aandacht verdient als het beleid en de praktijk niet (meer) op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld door veranderde persoonlijke omstandigheden. We hebben oog voor deze oorzaken en zoeken samen met andere partijen naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Beschikbaar

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroep. Wie in een kwetsbare positie verkeert en snel een woning nodig heeft, heeft onze grootste aandacht. Daarnaast zijn er heel veel mensen die een minder urgente vraag hebben, maar wel een veranderende woonbehoefte hebben. Wonion heeft zicht op die groepen en speelt zo gericht mogelijk op hun behoeften in.

Wonion geeft thuis

In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. Dit sluit aan bij wat wij willen. Door intensief contact leren we onze klanten steeds beter kennen en begrijpen. Hierdoor weten we wat hun behoefte is en kunnen we hierop inspelen. Zo maken we verwachtingen waar. Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is daarom structureel onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het ook om mensen die minder zichtbaar zijn, maar wel behoefte hebben aan contact. We verliezen het individu niet uit het oog, komen achter de voordeur en leveren maatwerk als de situatie erom vraagt.

Makkelijk bereikbaar

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. We zijn toegankelijk en laagdrempelig: onze deur staat open. We helpen onze klanten snel, vriendelijk en professioneel. De klant kiest zelf hoe hij het liefst contact met ons opneemt. Samen bekijken we hoe we onze dienstverlening continu verder kunnen verbeteren. Bij de keuzes die we hierin maken, zoeken we naar een balans tussen gemak voor de klant, efficiency, eenvoud en het gebruik van nieuwe ontwikkelingen.

Presteren naar vermogen

Continuïteit

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Ook op de lange termijn zijn de opgaven groot en willen we belangrijke investeringen kunnen blijven doen. We leven dus niet bij de waan van de dag. De toekomst is op veel vlakken onzeker. Wonion is flexibel en we kunnen inspelen op die veranderingen. We kennen onze risico's en schatten de impact ervan zo goed mogelijk in. We maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is, met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Rendement

We zoeken altijd naar de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit betekent dat investeringen voor Wonion binnen de acceptabele normen vallen, maar ook in de juiste verhouding moeten staan met het 'rendement' voor onze huurders. Daar waar investeringen (extra) groot zijn, zien we ook een belangrijke verbetering voor huurders terug.

Een maatschappij gedreven organisatie

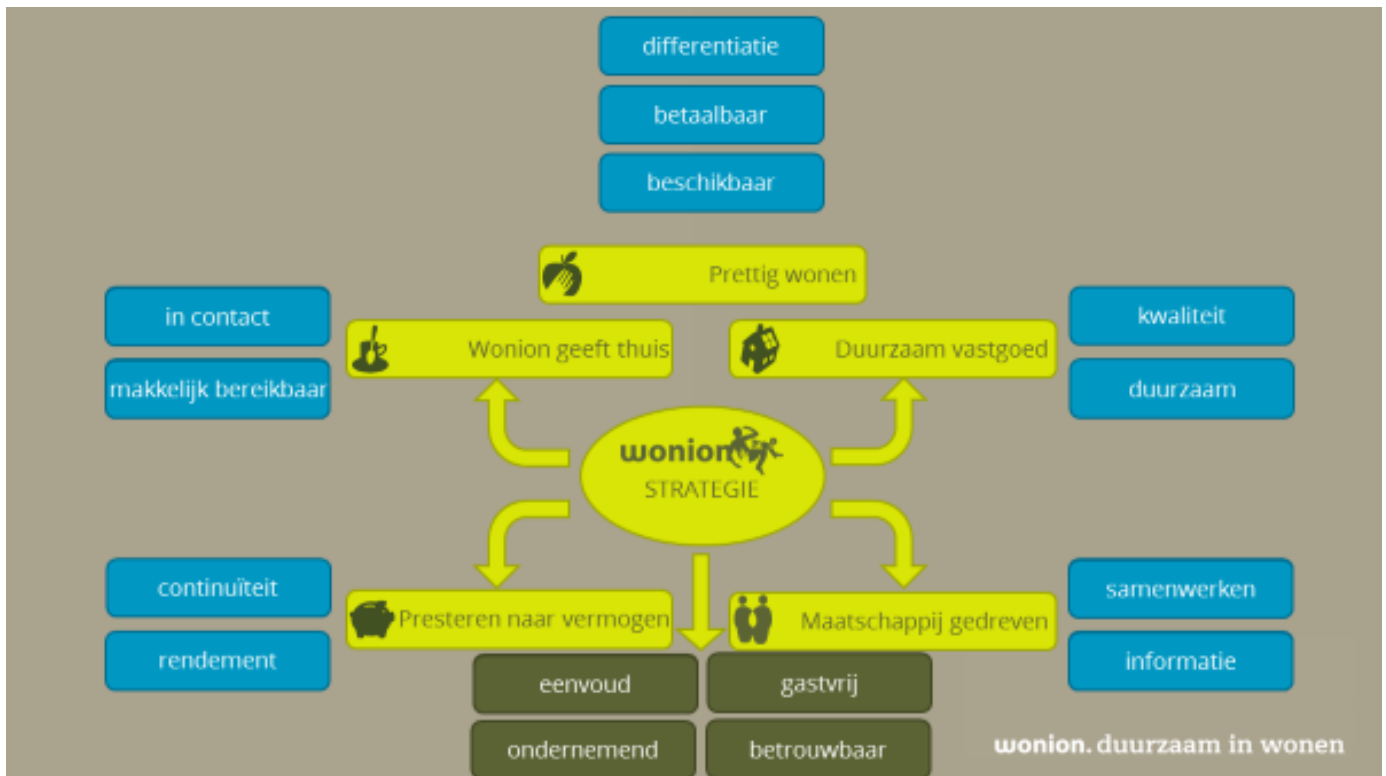
Samenwerken

Werken aan een maatschappelijke taak kunnen we niet alleen. Daarom werken we graag samen met anderen om onze doelen te bereiken. Elke organisatie heeft zijn expertise en verantwoordelijkheid. Het samenbrengen van deze kwaliteiten kan bijdragen aan de kwaliteit van leven van onze huurders. We steken graag tijd en energie in het komen tot zinvolle samenwerkingsverbanden.

Informeren

Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is van groot belang. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Er is steeds meer te delen. Daarom is onze informatie op orde, werken we met een goede en veilige informatievoorziening en hebben we voldoende kennis en capaciteiten in huis. Wij zijn van mening dat op deze manier een professionele organisatie ontstaat die de vraag van de klant kan vertalen naar goede, moderne en werkbare oplossingen.

Voorgenomen activiteiten, voor 2020 en verder



Duurzaam vastgoed

Kwaliteit

Ontwikkeling & opgave

In een krimpregio is het van belang dat het woningbezit van een goede kwaliteit is, wil het (toekomst)waarde behouden. De verwachting is dat alleen woningen die voldoen aan de juiste kwaliteit toekomstbestendig zijn in een omgeving die te maken krijgt met vergrijzing, een veranderende huishoudenssamenstelling en mogelijk een afnemende vraag op termijn.

Doelstelling

Het woningbezit van Wonion voldoet aan de woonbehoefte en bestaat uit veilige, gezonde en comfortabele woningen.

Activiteiten korte termijn

- ✓ In 2019 hebben we een basiskwaliteit voor interieuronderhoud vastgesteld. De volgende stap is doorontwikkeling van het proces rondom de basiskwaliteit. -> 2020
- ✓ Bij mutatie kijken we verder naar de mogelijkheden voor maatwerk als het gaat om opleveringskwaliteit (voor huurder en ons) en de speelruimte voor medewerkers daarbij. -> 2020 e.v.
- ✓ We gaan de veiligheids- en gezondheidsaspecten verankeren in onze primaire processen. -> 2020 e.v.

Duurzaam

Ontwikkeling & opgave

Voor de corporaties wacht een grote opgave als het gaat om de energietransitie in Nederland. Dit vraagt niet alleen grote financiële investeringen, maar ook kennis om de juiste keuzes te kunnen maken die bijdragen aan die opgave. In de komende jaren zullen corporaties inzichtelijk moeten gaan maken welke invulling hieraan wordt gegeven en op welke manier dit wordt gedaan.

Doelstelling

Wonion zet in op duurzaam en circulair woningbezit, wat zal leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Wonion heeft de ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben.

Activiteiten korte termijn

- ✓ In 2020 realiseren we 29 zeer energiezuinige woningen aan de Heuvelstraat in Silvolde (met huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrenzen). -> 2020
- ✓ In de periode 2021 tot en met 2025 nemen we voor plusminus 60 betaalbare zeer energiezuinige woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrenzen te realiseren en daarmee voor een deel verouderde woningen te vervangen. -> 2021 e.v.
- ✓ We nemen voor om in de periode tot en met 2025 jaarlijks plusminus 10 tot 15 seniorenwoningen te renoveren tot moderne zeer energiezuinige levensloopwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. -> 2020 e.v.
- ✓ We nemen voor om in de periode van ongeveer 2023 tot en met 2025 plusminus 125 gezinswoningen ingrijpend te vernieuwen tot zeer energiezuinige woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. -> 2020 e.v.
- ✓ We blijven klantgestuurd na-isoleren en zonnepanelen plaatsen. -> 2020 e.v.
- ✓ We leiden intern ambassadeurs op in het kader van de The Natural Step. -> 2019 en 2020
- ✓ We werken met verschillende partijen verder aan het project Circulair Varsseveld. -> 2020 e.v.
- ✓ Als er ruimte is binnen gemeentelijk beleid, dan wordt het project Solarpark weer opgepakt. -> 2019 e.v.
- ✓ We zetten in op extra kennis door samenwerking met scholen om circulair bouwen verder te brengen. -> 2019 e.v.
- ✓ In 2020 stellen we het plan van aanpak vast hoe we invulling geven aan die ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. -> 2020 e.v.

Prettig wonen

Differentiatie

Ontwikkeling & opgave

De leefbaarheid in buurten komt steeds meer onder druk. Diverse factoren, zoals een meer eenzijdiger instroom in de wijk door passend toewijzen, de opgave om meer kwetsbare mensen een zelfstandig huis te bieden en de beperktere taakomschrijving van corporaties om een bredere maatschappelijke bijdrage te leveren dragen hieraan bij.

Doelstelling

We zorgen ervoor dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. Dit doen we door uitvoering te geven aan de portefeuillestrategie en samen met partners te werken aan leefbare buurten.

Activiteiten korte termijn

- ✓ Vanuit onze portefeuillestrategie zetten we met name in op:
 - Toevoegen van levensloopbestendige woningen (i.c.m. sloop- van verouderde grotere, gezinswoningen op de langere termijn);
 - Toevoegen van nieuwe zorgappartementen;
 - Renovatie van verouderde seniorenwoningen tot moderne levensloopwoningen;
 - Behoud en vernieuwbouw van betaalbare maar verouderde gezinswoningen tot moderne gezinswoningen. -> 2020 e.v.
- ✓ Bij onze woningtoewijzing proberen we zo min mogelijk regels te hanteren, zodat een zo gedifferentieerd mogelijke doelgroep kan kiezen voor een zo breed mogelijk aanbod van woningen. Daarbij kijken we naar wat mag volgens de wetgeving en wat verstandig als het gaat om de kansrijkheid van de verschillende doelgroepen. -> 2020 e.v.
- ✓ Via bemiddeling zoeken we naar de juiste plek en de juiste woning voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben maar daarbij ondersteund moeten worden. Het gaat hier vaak om kwetsbare huishoudens, zoals statushouders, uitstroom GGZ en gezinnen waar sprake is van problemen. Wonion wees de afgelopen jaren jaarlijks zo'n 20%-25% van deze groep via bemiddeling toe. -> 2020 e.v.
- ✓ We ontwikkelen beleid voor langer zelfstandig thuiswonen. Het eerstvolgende project zal plaatsvinden in Gendringen. -> 2020 e.v.
- ✓ We gaan de werkwijze uitstroom beschermd wonen evalueren. -> 2020 e.v.
- ✓ Voor leefbaarheidsuitgaven reserveren we 40 euro per verhuureenheid. -> 2020 e.v.

Betaalbaar

Ontwikkeling & opgave

De betaalbaarheid in de huursector is in de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Door onder andere de verhuurdersheffing zagen corporaties zich steeds genooddaakt in de crisisjaren forse huurverhogingen te vragen. In combinatie met maatregelen zoals bezuinigingen op de Huurtoeslag en stijgende energielasten moeten huurders daardoor een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen besteden. Daarnaast is er een toenemend aantal huurders die onder de NIBUD-grenzen van 'niet veel maar toereikend' dreigen te raken.

Doelstelling

We hebben niet alleen 'op papier' voldoende woningen voor onze belangrijkste doelgroepen. We hebben ook oog voor (veranderde) persoonlijke situaties en zoeken samen met partners naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Activiteiten korte termijn

- ✓ Voor 2020 geldt dat 75% tot 80% van de woningen die vrijkomen bereikbaar is voor huurders die afhankelijk zijn van Huurtoeslag (gemeten bij het vrijkomende aanbod). -> 2020
- ✓ Alle nieuwbouw is bereikbaar voor huishoudens die afhankelijk zijn van Huurtoeslag (huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen). -> 2020 e.v.

- ✓ We zetten in op een inflatievolgend huurbeleid. -> 2020 e.v.
- ✓ Volgens, in overeenstemming met de nieuwe wetgeving voor warmtelevering wordt een nieuwe werkwijze bepaald en afspraken gemaakt met huurder en partners. -> 2020 e.v.
- ✓ Het beleid voor huurverlaging bij inkomensdaling wordt geëvalueerd met Wij Wonen en opnieuw vastgesteld. Daarbij worden de uitgangspunten van het sociaal Huurakkoord betrokken. -> 2020 e.v.
- ✓ Vroegsignalering en samenwerking is erg belangrijk om betalingsproblemen van huurders te voorkomen of om tijdig passende maatregelen te kunnen nemen. Samen met de gemeente en andere partijen die inzicht hebben in de financiële situatie van huurders willen we tot een sluitende aanpak komen en zodoende het aandeel huurders met schulden of betalingsproblemen te beperken. -> 2020
- ✓ We denken na over hoe we water en riool, energie en warmte kunnen gebruiken om tot lagere woonlasten te komen. De Heuvelstraat is een eerste toetsmoment en biedt mogelijkheden om ook gemeentelijke heffingen anders in te zetten. -> 2020 e.v.

Beschikbaar

Ontwikkeling & opgave

De vraag naar woningen is in de afgelopen 2 jaar flink toegenomen. Het is een opgave om in te spelen op de toegenomen behoefte op de kortere termijn en tegelijkertijd voorbereid te zijn op de gevolgen van een minder gespannen markt in de toekomst. Dit stelt ons voor dilemma's waarbij we keuzes moeten maken.

Doelstelling

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroepen. We streven er naar dat kwetsbare woningzoekenden die urgent een woning nodig hebben binnen een periode van maximaal 6 maanden een woning toe te wijzen. Voor de groeiende groep woningzoekenden die niet urgent, maar wel zoekende is, trachten we de zoektijden te beperken.

Activiteiten korte termijn

- ✓ Met behulp van een nadere analyse per doelgroep en het definiëren van meer specifieke definities willen we beter kunnen inspelen op de behoefte. -> 2020 e.v.
- ✓ De verwachting is dat het hoge gemiddelde aantal reacties op een woning pas na een aantal jaren terugkeert naar het langjarige gemiddelde. Om in te spelen op die toenemende vraag voor onze primaire doelgroep zet Wonion in op de volgende maatregelen:
 - Behoud en ingrijpende vernieuwing van betaalbare woningen (onder de eerste aftoppingsgrens);
 - Toevoeging van nieuwe woningen onder de eerste aftoppingsgrens in combinatie met sloop van duurdere, energetische slechte woningen na 2028.
 - Vrijkomende woningen zoveel als mogelijk onder de aftoppingsgrenzen verhuren;
 - Geen verkoop van goedkoop bezit, wel verhuur van teruggekochte Koopgarantwoningen.
 - Afhankelijk van de financiële mogelijkheden de geplande nieuwbouw zoveel mogelijk in deze periode van druk op de markt te realiseren en sloop in de periode van afnemende vraag. -> 2020 e.v.
- ✓ De inzet van de toewijzingsmodellen binnen Thuis in de Achterhoek, waaronder een bredere inzet van 'zoekgericht', evalueren. -> 2020

Wonion geeft thuis

In contact

Ontwikkeling & opgave

Met de inwerkingtreding van de Woningwet en de ingeperkte taakomschrijving van de corporaties, is de blik in de corporatiesector de laatste jaren veelal intern gericht geweest. Voor de komende jaren is het de opgave om de blik meer naar buiten te richten en meer in gesprek te zijn en te blijven met de huurder, de woningzoekenden en partners.

Doelstelling

Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is structureel onderdeel van ons werk. We hebben hierbij ook aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn om dit zelfstandig te doen.

Activiteiten korte termijn

- ✓ We zetten ons klantenpanel structureel in. Per jaar worden minstens 2 vraagsessies uitgezet. Voor de mensen die dit niet online kunnen, is er een alternatief om mee te doen. → 2020 e.v.
- ✓ We stellen een klantvisie op. Daarin geven we aan hoe we in gesprek willen komen en blijven met verschillende doelgroepen en welke middelen we daarbij nodig hebben. → 2020 e.v.
Daarbij hebben we o.a. aandacht voor:
 - Op verzoek en actief op bezoek bij bewoners
 - Aanwezigheid, zichtbaar zijn in de wijken en komen achter de voordeur
 - In gesprek met groepen (wijkraden, bewonersverenigingen), maar ook met mensen die minder 'zichtbaar' zijn, zoals (ouders van) zorgafhankelijke cliënten, minderheden, enzovoort.

Makkelijk bereikbaar

Ontwikkeling & opgave

Er zijn veel nieuwe technologieën beschikbaar waarmee klanten sneller kunnen communiceren met organisaties. Hiermee kan de bereikbaarheid van organisaties worden verbeterd en vereenvoudigd. Toch zijn deze middelen niet voor iedereen weggelegd en blijft het belangrijk dat bereikbaarheid wordt afgestemd op verschillende doelgroepen.

Doelstelling

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. Klanten waarderen onze bereikbaarheid met een 8.

Activiteiten korte termijn

- ✓ We stellen een visie op over hoe we omgaan met onze bereikbaarheid. → 2020 e.v.
In ieder geval staan de volgende uitgangspunten daarbij centraal:
 - Bezoek aan kantoor (open deuren)
 - Mogelijkheden van digitalisering

Presteren naar vermogen

Continuïteit

Ontwikkeling & opgave

De corporaties staan enkele grote opgaven te wachten die ook grote investeringen vragen over een langere periode. Op dit moment is er de druk op de woningmarkt, die vraagt om tijdige realisatie van woningbouw. Daarnaast zullen de energietransitie en de transformatie-opgave in onze regio veel investeringsvermogen vragen. Dat betekent dat continuïteit gevraagd wordt om goed in te kunnen spelen op de opgaven.

Doelstelling

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Dat houdt in dat we niet alleen op de korte termijn, maar ook op de (middel)lange termijn grote maatschappelijke opgaven moeten kunnen oppakken.

Activiteiten korte termijn

- ✓ Wonion dient te handelen binnen de grenzen die gesteld worden door AW en WSW. Daarnaast stelt Wonion eigen grenzen, omdat we ook op de lange termijn grote opgaven, moeten kunnen realiseren. In 2019/2020 zullen we beoordelen in hoeverre we extra invulling kunnen geven aan de opgaven die spelen op de korte termijn en hoeveel extra investeringsruimte er beschikbaar is. -> 2019 en 2020
- ✓ Sturingsbegrip markwaarde wordt verder uitgewerkt binnen verantwoording en sturing. -> 2020
- ✓ Het woningbezit van Mooiland wordt op verzoek van deze corporaties beoordeeld met het oog op mogelijke aankoop. -> 2019 en 2020

Rendement

Ontwikkeling & opgave

Gelet op enkele grote toekomstige maatschappelijke opgaven, zal Wonion keuzes moeten maken. Inhoudelijke keuzes tussen investeringen aan de ene kant en betaalbaarheid van het bezit en financiële continuïteit aan de andere kant. Die investeringen moeten niet alleen financieel verantwoord zijn, maar ook maatschappelijk.

Doelstelling

Investeringen voor Wonion vallen binnen de financiële normen en staan in de juiste verhouding met het 'rendement' voor onze huurders.

Activiteiten korte termijn

- ✓ Wonion stelt een nieuw/aangepast beoordelingskader om maatschappelijk rendement en financieel rendement tegen elkaar af te wegen. Deze zullen o.a. worden gebruikt in businesscases. -> 2020

Een maatschappij gedreven organisatie

Samenwerken

Ontwikkeling & opgave

De woonopgave in onze regio wordt complexer. Ook Wonion heeft een aandeel in die opgave. Met de nieuwe samenwerkingsstructuur binnen de regio wordt intensief samengewerkt aan die opgave. We zijn een relatief kleine corporatie en qua capaciteit kennen we onze grenzen. Gelet op onze ideeën en projecten zijn we echter wel vaak betrokken als (sparings-)partner binnen die samenwerking. Het is de opgave om een positieve bijdrage te leveren in samenwerkingsverbanden en juist samenwerking op zoeken als we onze doelen niet zelfstandig kunnen bereiken.

Doelstelling

Wonion zet in op zinvolle samenwerking om daarmee onze doelstellingen beter te kunnen bereiken. Tegelijkertijd willen we als organisatie een positieve bijdrage leveren aan de opgaven die spelen in de regio.

Activiteiten korte termijn

- ✓ We zetten onze samenwerking voort met onze collega corporaties in de regio (ProSiWo en ACo), maar zoeken ook naar zinvolle nieuwe verbanden zoals WoonTwente en diverse platforms, zoals Stekademy de Groene Huisvesters. -> 2020 e.v.
- ✓ Wonion draagt inhoudelijk bij aan de diverse overlegvormen en programma's die binnen onze regio spelen (waaronder de bestuurlijke thematafels en diverse ambtelijke (werk-)groepen. -> 2020 e.v.
- ✓ Gemeente en Wij Wonen zijn onze belangrijkste partners. We bouwen verder aan onze duurzame relatie. Prestatieafspraken zijn een formele basis. Daarnaast koesteren we de laagdrempelige manier van samenwerking met deze belangrijke partijen. -> 2020 e.v.
- ✓ We zetten in op duurzame relaties met maatschappelijke partners en partijen die ons verder kunnen helpen bij realiseren van onze doelen. -> 2020 e.v.

Informatie

Ontwikkeling & opgave

Corporaties moeten steeds meer verantwoording afleggen over uiteenlopende onderwerpen. Ook individuele vragen en casussen worden steeds complexer. Deze ontwikkelingen vragen om een goede informatievoorziening. Er ligt een belangrijke opgave in het goed en consequent vastleggen van deze informatie om transparant, betrouwbaar en eenvoudig hierover te kunnen communiceren.

Doelstelling

Onze informatie is op orde, we werken met een goede en veilige informatievoorziening en hebben voldoende kennis en capaciteit in huis om ons handelen goed te verantwoorden en te communiceren.

Activiteiten korte termijn

- ✓ In 2020 komen we tot een nieuwe wijze van prestatiemeting waarmee we onze (nieuwe) strategie beter, eenvoudiger en duidelijker kunnen verantwoorden. Dit is van belang voor onszelf, om tijdig te kunnen sturen, maar ook onze partners zoals de gemeente en Wij Wonen
- ✓ We stellen een ICT-strategie op en implementeren deze. → 2020 e.v.
- ✓ We inventariseren op welke manier we tot eenvoud in onze processen en communicatie kunnen komen. → 2020.
- ✓ We werken verder aan het verstevigen van de kennis en capaciteiten binnen onze organisatie om onze doelen beter te kunnen behalen. → 2019 en 2020.

Realisatie

Een strategie is nooit af

We hebben veel activiteiten geschetst waarmee we invulling willen gaan geven aan onze strategie. Sommige activiteiten zijn concreet en andere vragen om een nadere uitwerking. Met de hele organisatie zullen we aan de realisatie van onze strategie gaan werken. De begroting zal een eerste uitwerking zijn van veel van de activiteiten, maar de komende jaren zal hier steeds verder invulling aan worden gegeven. De strategie en de hieruit voortvloeiende activiteiten zijn dan ook geen statisch geheel. Er zal steeds invloed vanuit verschillende bronnen zijn om aanpassingen te doen. Wij zullen deze aanpassingen steeds blijven bewaken en rapporteren. Jaarlijks worden de activiteiten bijgesteld en indien nodig de strategie.

Financiële investeringen

De vastgoedprojecten (en aantallen) die staan benoemd, zijn opgenomen in de (meerjaren-) begroting 2019. Nieuwe voorstellen voor toevoegingen/verschuivingen kunnen pas beoordeeld worden bij de behandeling van de nieuwe begroting in het najaar van 2019.

Voor de investering in sloop en nieuwbouw in de periode 2019 tot en met 2023 is een kasstroom van 47 miljoen euro opgenomen. Voor renovatie in de periode 2019 tot en met 2023 wordt bijna 8,7 miljoen euro geïnvesteerd (bron: begroting 2019).

Financiële haalbaarheid

Tot slot maken we inzichtelijk wat het effect is van de investeringen op de financiële positie van Wonion. Dit inzicht is gebaseerd op de jaarrekening 2018, (meerjaren-)begroting 2019 en de doorrekeningen binnen onze portefeuillestrategie. Hiermee tonen we aan dat de bijdrage die we leveren past bij de omvang en financiële draagkracht van Wonion en daarmee een passende bijdrage is aan de 'kwaliteit van leven' van huurders en woningzoekenden in de Oude IJsselstreek.

Wij hanteren de normen en toetsingskaders zoals wij die hebben opgenomen in ons reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut. Deze normen en toetsingskaders zijn conform het normenkader zoals dit wordt gehanteerd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Enkele belangrijke kengetallen die in het financieel reglement en het treasury statuut zijn opgenomen en waarop wordt gestuurd zijn:

- ✓ Solvabiliteitsratio op basis van de beleidswaarde (norm)
- ✓ Loan to value (LTV) op basis van de beleidswaarde (norm)
- ✓ Intrest coverage ratio (ICR) (norm)

De resultaten daarvan op basis van onze voorgenomen activiteiten zijn als volgt:

