

Visitatierapport

Stichting Wonion
2010-2014



23 december 2015

Cognitum
Postbus 224
3700 AE Zeist

Visitatiecommissie
Hans Schönfeld, voorzitter
Gemma Oosterman, visitator
Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vormvrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Stichting Wonion over de periode 2010-2014. Deze visitatieperiode omvat daarmee formeel 5 jaar. Dat wijkt af van de normale periode van 4 jaar, omdat de vorige visitatie pas in 2011 is afgerond. Daarmee is de huidige periode een jaar opgeschoven. In overleg met de corporatie heeft de visitatiecommissie besloten het jaar 2010 wel in deze visitatie te betrekken zodat beide visitatieperioden aansluiten.

Wonion heeft van Aedes te horen gekregen dat het concept-rapport van de visitatie voor 1 januari 2016 bij de Stichting Visitaties Woningcorporaties moet zijn ingediend. Daarmee is voldaan aan de vereisten van de Aedescode.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2010-2014	11
1.4 Samenvatting	12
1.5 SWOT	13
2 Stichting Wonion	14
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	16
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
3.1 Beoordelingskader	17
3.2 Opgaven in het werkgebied van Wonion	17
3.3 Relevante ontwikkelingen	17
3.4 Beoordeling prestaties	18
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep	18
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	19
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	20
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed	22
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	23
3.4.6 Overige opgaven en prestaties	24
3.5 Beoordeling van de ambities	25
3.5.1 Beschrijving van de ambitie	25
3.5.2 Beoordeling van de ambities	26
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	26
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	27
4 Presteren volgens belanghebbenden	28
4.1 Beoordelingskader	28
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	28
4.3 Relevante ontwikkelingen	31
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	32
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wonion	32

4.4.2	Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	32
4.5	Bewonderpunten en verwonderpunten	33
5	Presteren naar Vermogen	34
5.1	Beoordelingskader	34
5.2	Relevante ontwikkelingen	34
5.3	Financiële continuïteit	34
5.4	Doelmatigheid	37
5.5	Vermogensinzet	38
5.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	39
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	40
6	Governance	41
6.1	Beoordelingskader	41
6.2	Relevante ontwikkelingen	41
6.3	Besturing	41
6.3.1	Plan	42
6.3.2	Check	43
6.3.3	Act	44
6.4	Intern toezicht	45
6.4.1	Functioneren raad van commissarissen	45
6.4.2	Toetsingskader	47
6.4.3	Governancecode	47
6.5	Externe legitimering en verantwoording	47
6.5.1	Externe legitimatie	48
6.5.2	Openbare verantwoording	48
6.6	Bewonderpunten en verwonderpunten	48
6.7	Totale beoordeling Governance	49
7	Bijlagen	50
	Position paper	51
	Factsheet maatschappelijke prestaties	55
	Overzicht geïnterviewde personen	65
	Korte cv's visitatoren	67
	Onafhankelijkheidsverklaringen	68
	Meetschaal	70
	Werkwijze visitatiecommissie	73
	Bronnenoverzicht	74
	Uitgebreid overzicht prestaties	77

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



De entree van het kantoor van Wonion op het DRU-complex.

Het bekende DRU-fabrieksterrein is door de gemeente, Wonion en anderen een 2^e leven gegeven. Voor meer informatie zie www.dru-industriepark.nl

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Wonion kwam uit de vorige visitatie (2006-2009) naar voren als een corporatie die over de gehele linie ruim voldoende tot goed presteerde. Gelet op het feit dat Wonion in 2008 is ontstaan uit een fusie werd dit als een bijzondere prestatie aangemerkt. De fusie was soepel verlopen. Wonion werd gekarakteriseerd als proactief en samenwerkingsgericht, open voor dialoog, met een breed blikveld en betrokken bij de opgaven in het werkgebied.

De vorige visitatie vond plaats met de methode 3.0. Anno 2015 werken we met methode 5.0. Dit maakt beide visitaties cijfermatig lastig met elkaar te vergelijken.

Presteren naar ambities

Aanbevolen werd om de lange termijn doelstellingen specifiek te benoemen en de voortgang via kwartaalrapportages beter meetbaar en bij stuurbaar te maken.

Situatie over de periode 2010-2014:

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Wonion op dit punt belangrijke vorderingen heeft gemaakt. De regiovisie wonen is mede bepalend geworden voor het strategisch voorraad beleid. Het voortdurend bijstellen van meer specifiek benoemde strategische doelen, meetbaar gemaakt via een voortdurend bijgestelde Balanced Score Card en de portefeuillestrategie vormen voorbeelden van de wijze waarop op dit verbeterpunt is gereageerd. Er is bijvoorbeeld als concreet doel geformuleerd de bedrijfslasten te laten dalen naar 1.000 euro per vhe. Ook is het planoptimisme aangepakt en lukt het ondertussen beter de productie conform ambitie/planning te realiseren.

Presteren volgens belanghebbenden

Belanghebbenden beoordeelden Wonion over het algemeen ruim voldoende tot goed. Belanghebbenden hadden het gevoel dat er goed naar hen geluisterd werd. Als aandachtspunten werden genoemd de aanpak van leegstand in herstructureringswijken, het terugdringen van wachttijden en het actiever betrekken van huurders bij beleid.

Situatie over de periode 2010-2014:

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion deze aandachtspunten van de huurdersvereniging uitvoerig met hen heeft besproken. Leegstand in herstructureringswijken is niet uit te bannen maar teruggedrongen en inmiddels niet meer aan de orde. De gemiddelde wachttijd is teruggedrongen tot een half jaar en de huurders worden betrokken bij relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van huurbeleid, duurzaamheid, betaalbaarheid, passend toewijzen en bij de ontwikkeling van de herstructureringsplannen. De prestatieafspraken voor 2015 zijn met de huurdersvereniging overeengekomen. Met de politieke partijen zijn en worden regelmatig bijeenkomsten georganiseerd om kennis en standpunten te delen.

Presteren naar vermogen

De conclusie van de vorige visitatie was dat Wonion financieel gezond was, bezig met een stevige portefeuillevernieuwing, waarbij de verkoop van bestaand bezit een financieel belangrijke basis vormde. Aandacht werd gevraagd voor het relatief grote personeelsbestand ten opzichte van het aantal woningen en voor de bedrijfslasten per vhe.

Situatie over de periode 2010-2014:

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat conform het verbeterpunt is gehandeld. Er is fors geïnvesteerd, een behoorlijk aantal woningen is verkocht en het sturen op kasstromen is een belangrijk uitgangspunt gebleven. Zowel het aantal personeelsleden per vhe als de bedrijfslasten per vhe zijn conform de ambities van Wonion naar beneden toe bijgesteld.

Governance

De commissie vond de governance bij Wonion ruim voldoende op orde. Punt van aandacht was de bewuste keuze voor twee bestuurders na de fusie en de publicatie van documenten op de website van Wonion.

Situatie over de periode 2010-2014:

In 2011 is besloten, na het overlijden van een van de bestuurders, met een eenhoofdig bestuur verder te gaan. De website van Wonion is ondertussen voorzien van alle relevante documentatie in een zeer professionele vormgeving.

Wonion is een adequaat lerende organisatie

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion er in is geslaagd om wat werd bewonderd vast te houden en de aandachtspunten op een adequate wijze op en aan te pakken.

1.2 Recensie

Wonion, Uift, DRU en de Achterhoek zijn - historisch - verbonden

Wonion is gevestigd in het gerestaureerde voormalige bedrijfsgebouw van DRU. Deze ijzergieterij is één van de oudste industriële bedrijven van Nederland. DRU werd vooral bekend door kachels en haarden. Wonion is op veel punten met DRU te vergelijken; toonaangevend als het gaat om vernieuwing, verwarming, energie en goed werkgeverschap. Beiden gevestigd in Uift, beiden lokaal verankerd in de Achterhoek en beiden actief in het bouwen en exploiteren van woningen. De visitatiecommissie vindt Wonion een goed functionerend, gezond maar vooral ook leuk en vernieuwende corporatie met een zichtbaar kloppend sociaal hart, functionerend in een bijzondere omgeving. Daarbij doelt de commissie niet alleen op de Achterhoekse natuur maar ook op de gecompliceerde politieke omgeving.

Wonion is een dynamische corporatie en tegelijkertijd rustig en harmonisch. Een mooie combinatie.



Het gerestaureerde DRU complex in Ulft is de thuisbasis voor Wonion

Wonion geeft daadwerkelijk invulling aan het begrip samenwerking

De visitatiecommissie is onder de indruk van het feit dat het Wonion (samen met een aantal regionale en lokale partners) lukt om aan de begrippen samenwerking en delen daadwerkelijk inhoud te geven. Gevraagd naar de basis van deze samenwerkingsgerichtheid zei de bestuurder, 'Het heeft gewoon met de mensen te maken, als die het goed kunnen vinden heb je de mix voor samenwerking.' Deze uitspraak weerspiegelt de nuchtere houding die Wonion kenmerkt. Hieronder licht de visitatiecommissie enkele samenwerkingsverbanden toe.

Het ACo verband

Vijf corporaties werken samen om kennis uit te wisselen, gezamenlijk op veranderingen in te spelen en kosten te besparen. Er is een regionale woonvisie vastgesteld met aandacht voor krimp, duurzaamheid en vergrijzing, die voor gemeenten de basis vormt om hun plannen tot een realistisch lager niveau bij te stellen. Via 'Thuis in de Achterhoek' wordt woonruimte samen verdeeld en verhuuractiviteiten samen verricht. Op basis van eigen investeringen, maar gestimuleerd door een subsidie van de provincie worden in ACo verband 1.500 woningen versneld verbeterd en verduurzaamd. Dit draagt bij aan de werkgelegenheid, meer wooncomfort en lagere woonlasten.

De samenwerking binnen ProSiWo heeft tot doel de bedrijfslasten naar beneden te brengen en tegelijkertijd -in een krimpgebied- de kwaliteit op peil te houden.

De samenwerking binnen ProSiWo gaat aanzienlijk verder dan bij andere woningcorporaties. De visitatiecommissie vindt de samenwerking (waarbij de bedrijfsprocessen voor een belangrijk deel zijn geharmoniseerd als basis voor uitwisselbaarheid, kwaliteit en kostenreductie) uniek en getuigen van visie en van moed.

De samenwerking in ProSiWo is niet in formele zin vastgelegd en tegelijkertijd zo bepalend voor de bedrijfsvoering van de corporaties dat de visitatiecommissie adviseert om aan de samenwerking een formeel fundament ten grondslag te leggen. De toekomstverkenning die met externe begeleiding in 2015

wordt afgerond zou hier de basis voor kunnen vormen. De visitatiecommissie adviseert om het toezicht op de samenwerking daarbij eveneens aan een beschouwing te onderwerpen. Het leggen van een dergelijke basis zou op mensen binnen de organisatie bedreigend over kunnen komen en leiden tot fusieangst, maar in de gesprekken die de commissie heeft gevoerd blijkt hiervan niets. Zowel het managementteam, medewerkers en ondernemingsraad spreken met trots en enthousiasme over ProSiWo.

Wonion komt haar afspraken na maar dat mag van belanghebbers wel wat sneller

Alle belanghebbers kenschetsen Wonion als een uiterst betrouwbare partner die haar afspraken altijd nakomt. Meerdere belanghebbers gaven aan dat de snelheid in uitvoering na het maken van afspraken naar hun mening een punt is wat nog kan verbeteren.

Wonion zoekt voortdurend naar partners en innovatieve werkwijzen om beter te functioneren

De visitatiecommissie heeft binnen Wonion een cultuur aangetroffen waarbij men voortdurend zoekt naar het betere, ook door bewust te participeren in een netwerk van opdrachtgevers, marktpartijen, kennis- en onderwijsinstellingen die samenwerken om de innovatie binnen de bouwsector te versnellen, en daarmee een hogere maatschappelijke meerwaarde te creëren, door praktijkgerichte pilots en experimenten.

Wonion werkt intensief samen met een aantal bedrijven die via een zelf ontwikkelde, innovatieve, soft-selection methode in verschillende combinaties de handen ineen slaan en vanaf het ontwerpproces tot aan realisatie samenwerken.

De visitatiecommissie ziet daarin het beleid van Wonion om op innovatieve wijze te komen tot een duurzamer product, met meer kwaliteit, voor dezelfde of lagere woonlasten weerspiegeld. Wonion formuleert prestatie-eisen (de 'wat'-vraag) en beoordelingscriteria (functie, duurzaamheid, architectuur en onderhoud) en de markt mag bepalen 'hoe' zij dat gemeenschappelijk realiseren.

Wonion gaat voor lage woonlasten en is koploper waar het betreft het betreft energiebesparing

Wonion investeerde in 2014 ruim twaalf miljoen euro in nieuwbouw, renovatie, duurzaamheidsverbeteringen en onderhoud van woningen. Niet alleen in 2014, maar Wonion investeert al jarenlang, voordat andere corporaties daarmee begonnen, op innovatieve wijze in duurzaamheid en energiebesparende maatregelen. Op het effect daarvan mag Wonion naar de mening van de visitatiecommissie trots zijn. Wonion bouwde al in 2010 energie neutrale woningen en streeft naar een volledig energie neutrale woningvoorraad in 2030. Partnerkeuzen worden mede vanuit deze visie gemaakt.

Niet dat het binnen het bestek van de visitatie valt, maar de visitatiecommissie vindt de keuze van het ministerie om de passendheidstoets te baseren op kale huur noch goed voor de huurders, noch goed voor ons milieu en niet stimulerend voor vooruitstrevende corporaties zoals Wonion die streven naar verlaging van de totale woonlasten.

Wonion bespaarde fors op haar bedrijfslasten

Als concreet doel is geformuleerd de bedrijfslasten te laten dalen naar €1.000 per vhe. De samenwerkingsrelaties zijn mede vormgegeven om aan de realisatie van dit doel bij te dragen.

Wonion is qua personele bezetting fors gekrompen en heeft het de arbeidsvoorwaarden tegelijkertijd aan de moderne tijd aangepast. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat hiervoor bij personeel en OR draagvlak bestaat mede omdat bestuurder en het MT qua bezetting en arbeidsvoorwaarden ook zelf aan de

bezuiniging meedoen. Het is Wonion zo gelukt de bedrijfslasten met 26 procent omlaag te brengen tot het gestelde doel. Daarvoor verdient Wonion naar de mening van de visitatiecommissie complimenten.

Wonion zet haar vermogen om in haar bezit en is in control over haar financiële toekomst

Wonion is niet rijk, maar wel een financieel gezond, waarbij het vermogen zit in het bezit. En zo hoort het ook. Wonion heeft haar financiële beleid en bewaking op orde. Het financiële beleid, treasurystatuut en beleid, risicobeleid en het interne controleplan vormen voorbeelden van goed geschreven en doordachte beleidsinstrumenten.

Wonion voldoet ruimschoots aan normen voor het huisvesting van statushouders

Wonion behoort wat betreft het huisvesten van statushouders tot de koplopers en is daar trouwens niet trots op, omdat men vindt dat deze mensen 'gewoon tot de doelgroep van corporaties behoren'. De visitatiecommissie heeft uit landelijke vergelijkingscijfers geconstateerd dat Wonion wat dit betreft een gids- en voorbeeldfunctie vervult naar de gemeente en andere corporaties. Deze visitatiecommissie adviseert gemeenten en Wonion om in de op te stellen woonvisie te beschouwen in hoeverre de verwachte toename van het aantal statushouders kansen biedt om de ontvolking tegen te gaan of af te remmen.

De onstabiele politieke situatie maakt functioneren volgens nieuwe woningwet moeilijk

De te lang durende onstabiele politieke situatie binnen de gemeente is volgens alle belanghebbenden de belangrijkste bedreiging voor de ontwikkelingen in Ulft. Deze situatie is bedreigend voor de belanghebbenden en Wonion, die in Ulft opereren of wonen. Belanghebbenden geven aan dat er binnen de gemeente sprake is van haat en nijd betreffende de verdeling van middelen en aandacht over de verschillende kernen. Die spanning leidt tot verlamming, een blik die naar binnen is gericht en regelmatige personele wisselingen die niet bevorderend zijn voor het opbouwen van kwalitatieve samenwerking. En dat moet volgens de nieuwe woningwet nu net wel gebeuren. De gemeente dient een woonvisie te ontwikkelen, waarop Wonion een aanbod kan/moet doen. Een woonvisie gaat verder dan kwantificering van te bouwen/verbouwen wooneenheden in één gemeente. Een woonvisie kijkt ook naar regionale ontwikkelingen, kent kwalitatieve aspecten (soort, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen) en gaat in op de plaats waar de verschillende typen moeten worden gebouwd (samenhangende met het ontvolkingvraagstuk waar de Achterhoek mee kampt). Dit laatste aspect verdraagt zich moeilijk met een politieke cultuur waar men minder denkt en handelt vanuit het gemeentelijk belang, maar meer denkt en handelt vanuit het belang van de eigen kern en/of partij.

De beide wethouders die de visitatiecommissie sprak beschouwen Wonion als een betrouwbare professionele, stabiele partner en onderschreven dat de politieke situatie maakt dat de gemeente moeilijkheden heeft in het opstellen van een kwalitatieve woonvisie.

Verbeterpunten

1. De samenwerking in ProSiWo is niet in formele zin vastgelegd en tegelijkertijd zo bepalend voor de bedrijfsvoering van de corporaties dat de visitatiecommissie adviseert om aan de samenwerking een formeel fundament ten grondslag te leggen. De toekomstverkenning die met externe begeleiding in 2015 wordt afgerond zou hier de basis voor kunnen vormen. De visitatiecommissie adviseert om het toezicht op de samenwerking daarbij eveneens aan een beschouwing te onderwerpen.

2. Deze visitatiecommissie adviseert gemeenten en Woningcorporaties om in de op te stellen woonvisie te beschouwen in hoeverre de verwachte toename van het aantal statushouders kansen biedt om de ontvolking tegen te gaan of af te remmen.
3. Omdat beide wethouders aangeven behoefte te hebben aan hulp bij het opzetten van een complete woonvisie, acht de visitatiecommissie het voor de gemeente te overwegen zich extern te laten ondersteunen bij het formuleren van die visie en daarbij ook de ruim aanwezige kennis benut vanuit de samenwerkingspartners in ProSiWo.

1.3 Integrale scorekaart 2010-2014

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	8,5	7,0	7,7	7,4	7,3	-	7,6	75%	7,7
Ambities in relatie tot de opgaven							8	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	7,5	7,5	8,1	7,9	7,8	7,4	7,7	50%	7,7
Relatie en communicatie							7,8	25%	
Invloed op beleid							7,6	25%	
Presteren naar vermogen									
								weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							8	30%	8,0
Doelmatigheid							8	30%	
Vermogensinzet							8	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan		9,0			8,3	33%	7,6	
	Check		9						
	Act		7						
Intern toezicht	Functioneren RvC		7,0			7,0	33%		
	Toetsingskader		7						
	Toepassing governancecode		7						
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7			7,5	33%		
	Openbare verantwoording		8						

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 5.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties en vond plaats tussen september en december 2015. De gesprekken met belanghebbenden en vertegenwoordigers van Wonion hebben plaatsgevonden op 29 en 30 oktober 2015.

Wonion werkt in de Achterhoek nauw samen met de andere woningcorporaties Site Woondiensten en ProWonen in ProSiWo.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de prestaties van Wonion op eigenlijk alle onderdelen die binnen de visitatiemethodiek beoordeeld worden. Het is een mooie lijst scores geworden over de periode 2010-2014. De verbeterpunten die de commissie heeft aangedragen kunnen Wonion nog net dat extra laten doen, vooral in de relatie met de gemeente.

Presteren naar opgaven en ambities: 7,7

Wonion werkt gestructureerd en consequent aan de realisatie van de opgaven en/of eigen ambities in het werkgebied. Een aantal prestaties spingt boven het gemiddelde uit: de aandacht voor de betaalbaarheid, de duurzaamheid, het verbeteren van het bezit en het huisvesten van statushouders vertaalt zich in hoge cijfers.

Presteren volgens belanghebbenden: 7,8

De belanghebbenden zijn zonder uitzondering zeer tevreden over de rol die Wonion inneemt in het werkgebied en de prestaties die geleverd worden. Geroemd wordt de inzet van Wonion op het gebied van energie en duurzaamheid en het innovatieve karakter wat Wonion daarbij tentoon spreid. Lastig punt blijkt de politieke en bestuurlijke constellatie in de Oude IJsselstreek. Daar heeft niet alleen Wonion maar hebben ook allerlei andere maatschappelijke partijen last van.

Presteren naar vermogen: 8,0

Wonion voldoet aan alle eisen van de externe toezichthouders, heeft de doelmatigheid op orde en is transparant en duidelijk over de inzet van haar vermogen. Andere partijen roemen de innovativiteit van Wonion om steeds betere producten en diensten te leveren tegen een zo laag mogelijke prijs. Ook de samenwerking met de twee andere corporaties is gestart om gezamenlijk meer te kunnen doen tegen zo laag mogelijke kosten.

Governance: 7,6

Wonion excelleert bij governance met betrekking tot de besturing. Hier heeft de visitatiecommissie zelfs een 10 gegeven voor het onderdeel vertaling doelen. De onderdelen intern toezicht en externe legitimatie zijn prima op orde.

Al met al een prachtig beeld voor de prestaties van Wonion. Het was voor de commissie een plezier om deze corporatie te mogen beoordelen.

1.5 SWOT

Sterk

- Gericht op samenwerking
- Topper op het gebied van duurzaam bouwen
- Innovatief qua duurzaamheid & aanbesteden
- Toegankelijk en betrouwbaar
- Een herkenbaar sociaal hart
- Past regelmatig koers op veranderingen aan
- Bedrijfsvoering op orde, prima beleidstukken
- Voorraad kent goede kwaliteit
- De corporatie van Ulft

Zwak

- Snelheid in reactie of terugkoppeling na afspraken kan volgens belanghebbers omhoog
 - Bewustzijn van de eigen kwaliteit mag hoger en evenals bewustzijn van het positieve beeld dat belanghebbers hebben van Wonion
 - Steeds afhankelijker van een weliswaar uniek samenwerkingsverband dat geen formeel fundament kent en dus persoonsafhankelijk is
-

Kans

- Gemeente meenemen als partner in gemeenschappelijke woonvisie en in aanpassen/onderhoud gemeentelijk bezit tot een kwaliteit en duurzaamheid als Wonion.
 - Het te verwachten toenemende aantal statushouders met gemeente beschouwen op mogelijkheid om krimp tegen te gaan.
 - Zoek nieuwe gebieden om de innovatieve bedrijfsgeest op te richten
 - Blijf de samenwerking zoeken en geef daarin het inspirerende voorbeeld aan partners zoals gemeente(n), collega corporaties, eigenaren van grond en bedrijfsgebouwen
-

Bedreiging

- Een te sterke gerichtheid op partnerschap kan afbreuk doen aan de scherppte van formuleren en discussie.

2 Stichting Wonion

Op 1 januari 2008 ontstond de Stichting Wonion als fusie tussen de corporaties Stichting Wisch Woonbeheer en Stichting Parès. Het statutaire werkgebied van Wonion omvat de Achterhoek met de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. Hier wonen anno 2014 ruim 297.000 mensen.

Het bezit van Wonion, bijna 4.000 woningen, bevindt zich grotendeels in de gemeente Oude IJsselstreek:

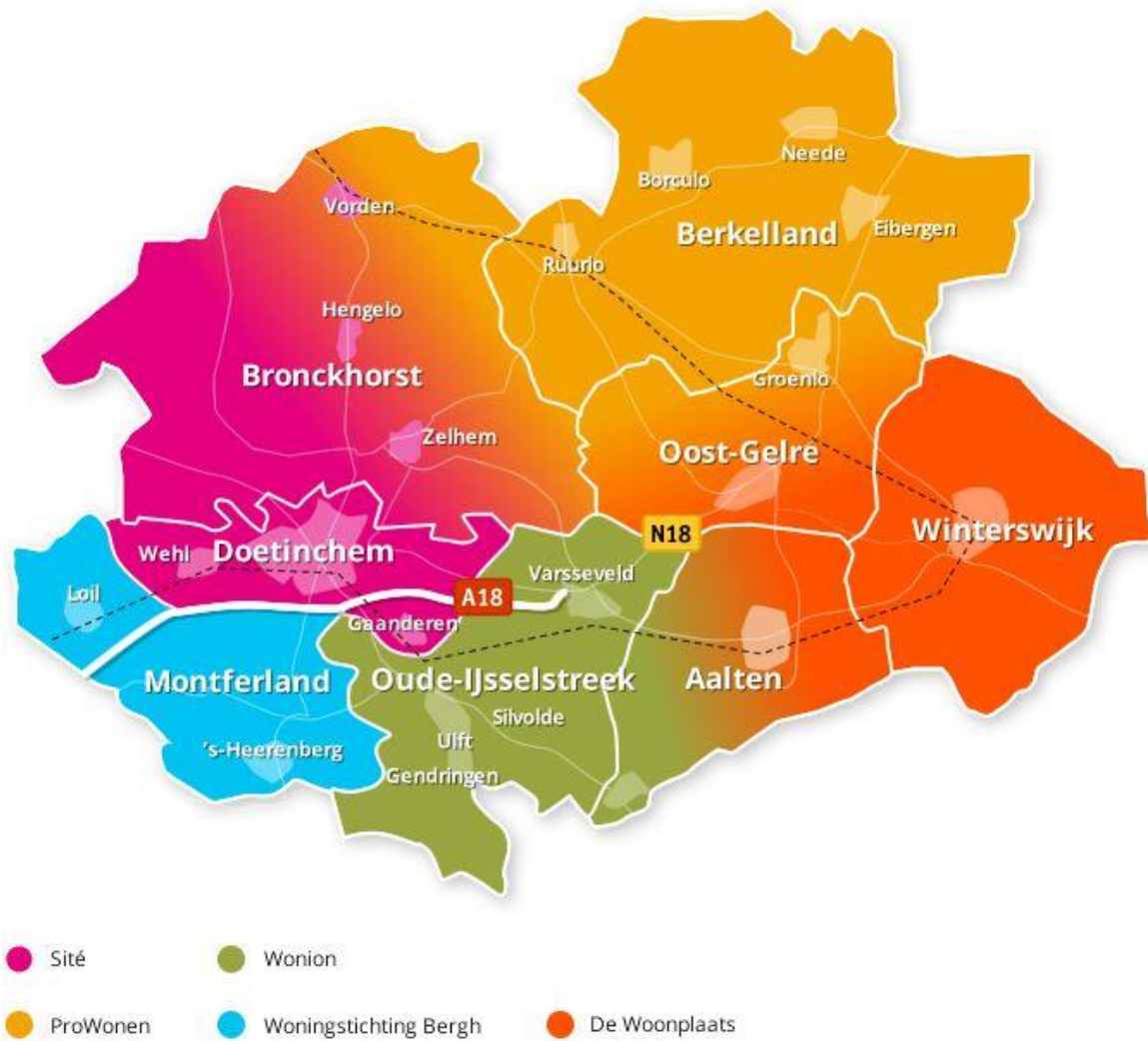
# woningen Wonion anno 2014	
gemeente Oude IJsselstreek	
Breedenbroek	7
Etten	90
Gendringen	558
Megchelen	43
Netterden	7
Silvolde	678
Sinderen	13
Terborg	607
Uift	1.250
Varsselder	22
Varseveld	652
Westendorp	13
gemeente Aalten	
Aalten	19
Totaal	3.959

De missie van Wonion luidt: 'Wonion realiseert vanuit de maatschappelijke behoefte duurzaam wonen voor mensen in en om de gemeente Oude IJsselstreek met aandacht voor zorg & welzijn.'
(bron: Strategienota 2013).

Anno 2014 werkten 49 medewerkers (40,89 fte's) aan de realisatie van de missie van Wonion. Zij staan onder leiding van een directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen. Deze bestond ultimo 2014 uit 5 leden.

Wonion werkt samen met de Huurdersvereniging Wij Wonen op basis van een samenwerkings-overeenkomst d.d. 14 april 2010. Wij Wonen heeft 1.600 leden en is actief in de gemeente Oude IJsselstreek.

In de Achterhoek zijn meerdere corporaties in de verschillende gemeenten actief. In onderstaande afbeelding is te zien welke corporaties dat zijn. De corporaties werken samen in ACo achterhoekse corporaties.



Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de Ambities in licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van Wonion

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Wonion gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2010 tot en met 2014. Deze opgaven zijn vooral gevonden in de prestatieafspraken met de gemeente IJsselstreek 2010-2014 en de Algemene prestatieafspraken tussen de gemeente Aalten, De Woonplaats, Woningstichting Dinxperlo en Wonion, 2010-2014. Daarnaast zijn er nog diverse overeenkomsten met andere partijen waarin afspraken over de inzet van Wonion zijn gemaakt (zie het overzicht documenten in de bijlagen).

3.3 Relevante ontwikkelingen

Naast deze formele opgaven spelen ook woonmarktonderzoeken en trends in andere sectoren een rol bij het bepalen van wat redelijkerwijs verwacht mag worden van de corporatie in haar werkgebied.

- De Achterhoek heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een steeds sterker dalende bevolking. De regio heeft de status van krimpregio. Er woonden in 2013 circa 300.000 mensen in de Achterhoek, en het aantal inwoners is in dat jaar afgenomen met 850 personen. In 2011 kende de streek nog een krimp van ongeveer 300 inwoners. Doetinchem groeide in 2013 met circa 100 inwoners. Aalten en Bronckhorst daalden het sterkst (250 elk). Hierdoor ontstaan nieuwe wetmatigheden, waar men zich in de sociale volkshuisvesting- met normaal gesproken een lange tijdshorizon- extra van bewust is. Het betekent prudent omgaan met het uitbreiden en transformeren van de voorraad; immers woningen toevoegen aan de voorraad kan het risico inhouden dat elders in de regio (nog meer) leegstand ontstaat. Er zijn regionale afspraken en verbindingen aan het ontstaan en er wordt intergemeentelijk beleid gemaakt.
- In de gemeente Oude IJsselstreek staan de politieke verhoudingen helaas al jaren op spanning, eigenlijk sinds de samenvoeging van Wisch en Gendringen in 2005. Het ontbreekt aan chemie in de gemeenteraad. Op het moment van visiteren wordt al 6 maanden zonder resultaat onderhandeld over een nieuw college, dat in maart 2015 naar huis is gestuurd door de raad.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De wachttijd is meer dan 50% verminderd ten opzichte van de opgave.
- De prestatie ‘opvang van statushouders’ overtreft de opgave behoorlijk. Wonion is helder op dit punt: statushouders zijn onderdeel van de doelgroep en uiteraard voldoen zij aan de opgaven.
- Binnen de doelgroepen hanteert Wonion de kwetsbare doelgroep dak- en thuislozen en zij formuleert hier specifieke ambities op, bijvoorbeeld in de samenwerkingsvorm (Het Pact) en het ontwikkelen van Tweede Kans beleid. In het begin van de visitatieperiode worden er al in de Achterhoek 30 woningen beschikbaar gesteld (gecoördineerd door Wonion). Wonion stelt in 2013 respectievelijk 2014 6 en 4 woningen toe in Pact-verband, naast – in 2013 en 2014 in totaal- 18 woningen voor medisch en sociaal urgenten.
- Er is door Wonion (nog) meer gedaan dan was afgesproken ten aanzien van keuzevrijheid: niet alleen voor interieur van de woning (Wonen naar Wens), maar vooral ook ten aanzien van de contractvorm (huur, of koop met kortingsvormen).
- Voor starters heeft Wonion de norm (5% van het aantal woningen onder de kwaliteitskortinggrens (bereikbaar voor jongeren/ starters) net niet gehaald en de wachttijd is daardoor iets minder kort dan gemiddeld (een aantal maanden meer).

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat Wonion op het gebied van woningtoewijzing en doorstroming goed heeft gepresteerd.

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Wonion overtreft de opgave ten aanzien van streefhuur onder de toeslaggrens (3.685 woningen ten opzichte van de opgave van 3.500 woningen)
- Wonion heeft een prestatie geleverd die de opgaven aanzienlijk overtreft. Wonion is er in geslaagd sectorbreed draagvlak (Aedes en het SEV/Platform31) te creëren voor een concept (inclusief concreet berekeningsmodel) voor varianten op huur, waardoor de totale woonlasten voor de huurder zouden dalen door lagere energielasten. De corporatie zou ruimte krijgen voor energetische investeringen en de Rijksoverheid zou niet geconfronteerd worden met hogere huurtoeslag uitgaven. Er kwam destijds een teleurstellend “nee” van de rijksoverheid, omdat het concept niet paste in het beleid. Inmiddels is overigens een variant (de energieprestatievergoeding) wel ontwikkeld door het Ministerie en als wetsvoorstel ingediend. De prestatie om tot zo’n vernieuwend concept (inclusief berekeningsmodel) te komen, vindt de commissie uitmuntend.

- Ten aanzien van de huurachterstanden is de prestatie gelijk aan de opgaven. Er is een wat verouderd convenant Schuldhulpverlening, maar de praktijk is wel aan de actualiteit aangepast. Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat Wonion op het gebied van betaalbaarheid zeer goed heeft gepresteerd.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	8
betaalbaarheid	9
Oordeel	8,5

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De prestatie ten aanzien van nieuwbouw en verbouw is gelijk aan de opgaven. Nieuwbouw en verbouw is niet alleen betaalbaar maar ook zorggeschikt.
- Het aandeel nultrede-woningen in het bezit is gelijk aan de opgave (78% van de 80%) en deze prestatie kan daarom als ruim voldoende worden beoordeeld.
- Wonion heeft – conform afspraak - deelgenomen aan een bijzonder project in de kleine kernen voor thuishetchnologie (samen met de provincie).

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat Wonion op dit gebied ruim voldoende heeft gepresteerd.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Wonion heeft lange termijn overeenkomst/contracten met Estinea ten behoeve van huisvesting van de doelgroep met een geestelijk/lichamelijke beperking; het betreft -om een beeld te geven- 100 woningen ten behoeve van bewoners met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking in zelfstandige woningen in verschillende wijken.
- Wonion heeft geplande nieuwbouw van zorgwoningen conform afspraak gerealiseerd.
- Wonion verhuurt 4 kangoerewoningen (mantelzorgwoningen) en heeft conform afspraak deelgenomen aan de voorbereidingen van het experiment van de gemeente voor 2 mobiele mantelzorgunits.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat Wonion op dit gebied ruim voldoende ten opzichte van de opgave heeft gepresteerd.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

De visitatiecommissie ziet geen aanvullende opgave of prestatie.

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	7
overige personen	-
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestatie is gelijk aan de opgaven en kan daarmee als ruim voldoende worden beoordeeld. De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

- De kwaliteit van de woningen wordt door de belanghebbenden met een hoge score beoordeeld.
- Woningbouwplannen worden gevraagd/ongevraagd door de Woon Advies Commissie beoordeeld en presenteert dit aan de gemeente en Wonion. Wonion stel hiervoor subsidie beschikbaar.
- De opgave is om twee vernieuwende woonconcepten te ontwikkelen (prestatieafpraak). Het project Lichtenberg (samen met Estinea) en het met een groep actieve senioren ontwikkelen van het project de Zwanenpoort in Varsseveld.

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- De opgave is niet kwantitatief; het betreft slechts de deelname aan KWH-label.
- De prestatie is dat Wonion er aan deel heeft genomen en hiermee scoort Wonion volgens de methodiek een ruim voldoende. De cijfers zijn goed (ongeveer een 8 over alle visitatiejaren).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

We beginnen met de opmerking dat de beschrijving van alle ambities en opgaven op het thema energie en duurzaamheid bij Wonion niet passen op 1 A4. De prestaties zijn navenant omvangrijk; we hebben duidelijk te maken met een corporatie die zich onderscheidt op dit punt. Samen met de Woningstichting Etten-Leur en Oost Flevoland Woondiensten hebben zij dan ook de Groene Huisvesters awards 2014 gewonnen (Groene Huisvesters is een samenwerking tussen corporaties, het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en Aedes om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te versnellen. Bestuurders werken samen aan het oplossen van knelpunten, het benutten van kansen en het beleid voor een duurzame woningvoorraad, betaalbare woonlasten, veilig en comfortabel wonen).

Wonion is de snelste stijger naar gemiddeld label B.

Volgens de methodiek van visitaties krijgt Wonion een 9. De visitatiecommissie noemt hieronder haar belangrijkste overwegingen.

De opgave/ ambities zijn:

1. Bij nieuwbouw worden waar mogelijk duurzame collectieve installaties gerealiseerd.
2. Wonion realiseert het energiezuinige project '0-energiewoningen'.
3. Gemeente en Wonion zullen in het project Biezenakker minimaal 150 energiezuinige woningen realiseren (minstens 60% zuiniger dan bestaande wijken).
4. Met de herstructurering van de wijk "Vogelbuurt" zal Wonion energiezuinige maatregelen treffen gericht op duurzaam materiaalgebruik en gericht op energieneutraal wonen.
5. Plan van aanpak voor energiereductie bestaande voorraad (met gemiddeld 2% per jaar), verduurzaming van de voorraad en duurzame stroomopwekking.
6. In 2021 gemiddeld label B, in 2017 bestaand bezit gemiddeld C.

Wonion realiseert deze allemaal, en bovendien:

- Energetische maatregelen worden aangebracht tegen huurverhoging van gemiddeld 50% van het te verwachten financiële voordeel op de energierekening van de huurder.
- Woningen gebouwd vanaf 2014 zijn energieneutraal.
- Wonion investeert actief in gedragsbeïnvloeding: bewoners worden gestimuleerd; ieder contactmoment wordt benut om bewoners aan te spreken op energieverbruik.
- 7,1 % van alle woningen heeft panelen; van alle grondgebonden bezit heeft 9,4% panelen. In totaal ligt op daken 162.880 Wp aan PV panelen.

De corporatie overtreft de opgaven hiermee behoorlijk.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	7
energie en duurzaamheid	9
Oordeel	7,7

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

- Alle 24 van de 32 projecten waarbij Wonion ontwikkelaar is of een bijdrage levert, zijn opgeleverd.
- Dit is conform prestatieafspraken met de gemeente en de regionale afspraken.

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Wonion sloopt conform (de in regionaal verband vastgestelde) opgave.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. De gemeentelijke opgave is de mogelijkheden te onderzoeken voor het aanpassen van de bestaande voorraad, zodat een realistische planning kan worden opgesteld. Het antwoord van Wonion is: “om het woningbezit geschikt te maken voor de toekomst, zijn grote investeringen nodig. Keuzes worden niet alleen gemaakt op basis van volkshuisvestelijke waarden, maar ook op basis van financiële waarden. Omvangrijke investeringen leiden tot een waardevermindering van het bezit en vinden alleen plaats bij die woningen die we duurzaam willen behouden”. Wonion investeert in de jaren 2010 tot en met 2014 24 miljoen euro aan planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, reparatieonderhoud, energetische maatregelen en Wonen naar Wens. De renovaties en vernieuwingen in de Vogelbuurt zijn hierbij niet meegeteld.

De commissie is van oordeel dat de corporatie zeer goed presteert.

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. De corporatie presteert geheel volgens opgave met de bouw van de multifunctionele accommodatie de Lichtenberg en de multifunctionele accommodatie en brede school de Rietborgh.

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. Van een opgave is geen sprake. Wonion presteert zoals de eigen ambitie aangeeft: Wonion maakt onderscheid in woningen die ze in de duurzame voorraad willen behouden en woningen die ze willen verkopen, alleen versnipperd bezit, met als doel opbrengstmaximalisatie.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	9
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	7,4

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel.

De opgave ten aanzien van leefbaarheid in deze regio is een belangrijk thema wat duidelijk beschreven staat in de afspraken met de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente investeert in een leefbaarheidsfonds (€40.000) en Wonion investeerde in 2009 eenmalig (€100.000), en met ingang van 2010 een jaarlijks bedrag. Zo is de afspraak en ook de praktijk.

Wijkgericht werken; daar ligt een intentieverklaring van gemeente, Wonion, Azora, Fidessa Welzijn en Sensire. Wonion draagt op actieve wijze bij aan het wijkgericht werken, door deelname van 4 wijkconsulenten.

Aanvullend zet Wonion soms uren in, of een beperkt budget dat bijdraagt aan de bevordering van een leefbare woonomgeving.

Wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. De gemeente benadrukt in de afspraken met Wonion de samenwerking in het werken aan de Centrumplannen van Uift, Varsseveld, Terborg en Gendringen. Daarnaast zijn de afspraken over de herstructurering van de Vogelbuurt gerealiseerd.

Wonion heeft belangrijke bijdragen geleverd aan de volgende wijken en centrumplannen:

- Vogelbuurt: sloop van woningen, (vervangende) nieuwbouw, ingrijpende vernieuwing en renovatie van een wijk van 450 woningen.

- De Lichtenberg Silvolde: sloop van woningen, (vervangende) nieuwbouw en de realisatie multifunctionele accommodatie.
- De Rietborgh Terborg: sloop van woningen (vervangende) nieuwbouw en de realisatie multifunctionele accommodatie en brede school.
- Centrum Terborg: sloop van woningen (vervangende) nieuwbouw van woningen, realisatie van commerciële functies.
- Centrum Varsseveld: nieuwbouw van woningen, bijdrage gemeenschapshuis Varsseveld.

Deze prestaties overtreffen in de ogen van de commissie de opgave.

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel. De prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek is wederom expliciet en vraagt aanzienlijke prestatie van Wonion. De opgave is aanzienlijk, de aantallen overlast nemen toe. Ook de complexiteit van de vraagstukken neemt toe. In de visitatieperiode zijn er zo'n 250 overlastzaken waar Wonion mee te maken heeft gehad.

De in 2008 aangestelde coördinator buurtbemiddeling wordt gezamenlijk gefinancierd door de gemeente en Wonion (50/50) en is in dienst bij Fidessa. De coördinator buurtbemiddeling begeleidt vrijwilligers die bemiddelen bij overlast. De afspraak was 3 jaar, en dan een evaluatie. Wonion heeft pas in 2013 besloten om - met de komst van het wijkgericht werken- het project Buurtbemiddeling met ingang van 2014 niet langer financieel te ondersteunen. Wonion ziet een coördinerende rol weggelegd voor de wijkteams zelf. In de ogen van de commissie voldoet Wonion ruim aan de afspraken, zeker gezien de bijdrage die nog is geleverd aan Buurtbemiddeling in de jaren 2011-2013.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid	7
wijk- en buurtbeheer	8
aanpak overlast	7
Oordeel	7,3

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie heeft geen prestaties gezien die niet al ergens anders beoordeeld zijn.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

De ambities van Wonion in de visitatieperiode liggen vast in de strategienota's 'duurzaam in Wonen' 2010, 2012 en 2013. Er is inzage in de regionale woningmarkt, en de keuzes liggen vast in de portefeuillestrategie en deelbeleid (bijvoorbeeld huurbeleid, kernenbeleid, verkoopbeleid, energiebeleid, vastgoedsturing, strategisch voorraadbeleid, complexbeleid, complexbeheerplannen). Daarnaast zijn er jaarlijks de begroting en het activiteitenplan.

Sinds 2012 kent Wonion de onderstaande indeling van activiteiten:

	Hoofdstuk 4		Hoofdstuk 5	
	Klant: Wonion geeft een thuis	Vastgoed: Wonion en duurzaam vastgoed	Geld en waarde: Wonion presteert naar vermogen	Organisatie: Wonion, een maatschappij gedreven organisatie
Huisvesten	Inzicht in klant- en woningbehoefte	Woningvoorraad aanpassen		
Betaalbaar	Voldoende woningen met betaalbare woonlasten	Behoud vastgoedwaarde	Opbrengst optimaliseren en lasten beperken	
Samenleving	Leefbare woonomgeving bevorderen			Investeren in netwerken
Duurzaam	Duurzaamheidsattitude bewoners versterken	Milieubelasting beperken	Financiële continuïteit	Voorbeeld gedrag vertonen
Kwaliteit	Keuzevrijheid bieden	Optimale woningvoorraad	Ondernemend en risicobewust handelen	Effectieve en efficiënte organisatie

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Wonion met een 8.

De corporatie heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet Wonion aan het ijkpunt voor een 6. De commissie geeft 2 pluspunten omdat Wonion haar beleid op actieve wijze hanteert, en in samenhang. Zij sluit aan op de signalen uit de omgeving. Er zijn in- en externe analyses bijgevoegd: jaarlijkse huishoudens- en inwonersprognoses (Primos), inkomensprognoses (periodiek ABF) en woningmarktontwikkelingen per kwartaal. Wat ten slotte opvalt is dat de ambities worden doorvertaald (verinnerlijkt) naar de eigen organisatie. Dit alles overziende vindt de commissie dat Wonion een goede ambitie heeft.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De normering (de prestatieafspraken, afspraken in regionaal verband, in ProSiWo-verband) is helder en strak. Wat daarnaast opvalt is dat de lat hoog ligt. Er worden hoge eisen gesteld aan de prestaties van Wonion. Gezien deze 'hoge' norm is het in de ogen van de commissie knap en bewonderenswaardig om gemiddeld te scoren van ruim voldoende tot zeer goed.
- Innovatieve vermogen. Een eigenschap sinds jaar en dag, die op dit moment bijvoorbeeld tot uiting komt in de manier van aanbesteden ('Soft Selection Methodology'). Dit wil zeggen dat de verschillende bouwconcepten naast objectieve criteria ook op subjectieve criteria worden beoordeeld. Daar gaat aan vooraf dat Wonion in haar rol van opdrachtgever een aantal marktpartijen (meestal bouwbedrijven) uitnodigt een consortium te vormen voor deelname aan de aanbestedingsprocedure (Prestatiegericht Aanbesteden). Een consortium bestaat bij voorbeeld uit een architect, een bouwbedrijf, installateurs en bepaalde leveranciers en adviseurs. Als opdrachtgever is het van belang eerst een bouwbudget te bepalen en de gewenste prestaties te formuleren. Bij renovatieprojecten betreft Wonion bewoners bij het opstellen van de prestatie-eisen. Ieder consortium dient een voorstel in. De selectie vindt plaats via de 'Soft Selection Methodology'.
- Effectieve en fraaie bouw op inbreidingslocaties: met eigen ogen heeft de commissie het geslaagde voorbeeld in het Centrum van Terborg gezien (de hele straat is opgeknapt, met behoud van het steenbreekvaren nog wel).
- Wonion heeft actief bijgedragen aan stimuleren en faciliteren van bewoners voor kleine WMO-aanpassingen (die de gemeente niet meer als WMO-aanpassing indiceert). Steeds meer huurders regelen en betalen dit dan ook zelf.
- Wonion is mede-deelnemer in het verband dat het DRU-complex een nieuwe bestemming heeft gegeven. Er zijn enkele bijzonder fraaie woningen gerealiseerd in dit industrieel erfgoed. Wonion houdt er zelf kantoor sinds 2011 en verhuurt sinds kort ook een etage aan Vluchtelingenwerk.

Verwonderpunt

- Wonion neemt voornamelijk een afwachtende houding aan ten opzichte van het lokaal bestuur, terwijl de onderlinge verhoudingen tussen raad en college al jaren niet goed zijn. De corporatie is betrokken en

kijkt toe, maar lijkt te voorzichtig of bescheiden om de conclusie te trekken dat Wonion in dit vacuüm mogelijk zelf voor een andere opstelling mag of moet kiezen.

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,7 op presteren naar opgaven en ambities.

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relaties tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	8,5	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7	
(des)investeren in vastgoed	7,4	
kwaliteit wijken en buurten	7,3	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,6	8
Gewogen oordeel		7,7

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelen.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

Wonion is werkzaam in de Achterhoek en dan met name de gemeente Oude IJsselstreek. De visitatiecommissie heeft met veel verschillende belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Uiteraard de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook een bredere range van overige belanghebbenden. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Oude IJsselstreek

Oude IJsselstreek is een gemeente in de provincie Gelderland. De gemeente is op 1 januari 2005 ontstaan door een gemeentelijke herindeling van de opgeheven gemeenten Wisch en Gendringen. Het grootste dorp is Ulft, het gemeentehuis bevindt zich echter in Gendringen. Oude IJsselstreek heeft oppervlakte van 138,09 km² en heeft per 31 maart 2015 39.512 inwoners (bron: CBS). Het is een landelijke gemeente met enkele industriële gebieden.

Oude IJsselstreek heeft zich bij de Europese kring van IJzersteden aangesloten vanwege haar ijzerhistorie. In de streek langs de rivier de Oude IJssel verrees omstreeks 1689 de eerste hoogoven. De grond in deze streek bevatte veel oer, ijzererts. In Ulft verrees in 1754 de tweede hoogoven in Nederland. Deze oven had de naam "Olde Hut". De streek was de geboorteplaats van een bloeiende ijzerindustrie waarvan DRU, ATAG en Etna bekende namen zijn (bron: Wikipedia).

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren B. Kuster (Lokaal Belang GVS) en P. van de Wardt (CDA), wethouders.

Gemeente Aalten

Aalten is een gemeente in het oosten van de provincie Gelderland en ligt tegen de Duitse grens. De gemeente had op 1 januari 2015 een inwoneraantal van 26.908, waarvan 12.724 in de kern Aalten en een oppervlakte van 97,04 km².

Buiten de plaats Aalten bevat de gemeente de kernen Dinxperlo en De Heurne en de stad Bredevoort. Bredevoort is de boekenstad van Nederland en trekt jaarlijks vele toeristen. Daarnaast vallen de volgende dorpen en buurtschappen onder de gemeente: Barlo, Dale, Haart, Heurne, IJzerlo, 't Klooster en Lintelo (bron: Wikipedia).

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer T. Kok, wethouder (CDA) en tevens voorzitter van de stuurgroep Regiovisie Wonen.

Huurdersvereniging Wij Wonen

Wij Wonen is de naam voor de in 2008 gefuseerde huurdersverenigingen Gendringen en Wisch. De dagelijkse leiding is in handen van het Dagelijks Bestuur, bestaande uit de voorzitter, vicevoorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast is er een aantal andere bestuursleden die het DB ondersteunen bij onder andere de ledenadministratie en de huurderskrant.

Wij Wonen behartigt de belangen van de huurders in de gemeente Oude IJsselstreek. Dit komt tot uiting in de diverse overleggen met Wonion waarin de vereniging opbouwend kritisch (meedenkend) naar het huurbeleid van Wonion kijkt. Daarnaast heeft de vereniging oog voor de gevolgen die het huurbeleid van Wonion heeft op de huurders als geheel of afzonderlijk.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw G. Jolink, voorzitter en de heer T. Menke, vicevoorzitter.

Azora

Azora is een organisatie die verschillende vormen van zorg biedt in de Achterhoek. Thuiszorg, verzorgd wonen, verpleeghuiszorg, dagactiviteiten en dagbesteding, advies- en behandelcentrum. Azora heeft 7 locaties in de gemeenten Oude IJsselstreek en Montferland: Verpleeg- en revalidatiecentrum Antonia in Terborg, Woonzorgcentrum en verpleeghuis De Bettekamp in Varsseveld, Psychogeriatrisch verpleeghuis Den Es in Varsseveld, Woonzorgcentrum en verpleeghuis Debbeshoek in Ulft, Woonzorgcentrum en verpleeghuis Gertrudis in 's-Heerenberg, Woonzorgcentrum Maria Magdalena Postel in Gendringen en Woonzorgcentrum en verpleeghuis De Schuylenburgh in Silvolde (bron: www.azora.nl).

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer H. Metzemaekers, bestuurder.

Aannemers van Wonion

Wonion werkt met diverse aannemers, die zij inschakelt voor nieuwbouwprojecten, renovaties en het reguliere onderhoud van haar bezit.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer V. van Zandvoort, Kwerreveld Dakbedekkingen (Winterswijk), de heer L. Smits, Schildersbedrijf Burgers van der Wal (Doetinchem), de heer G. Takkenkamp, voormalig Bouwbedrijf Klaassen (Dinxperlo) en de heer B. Klomps, Bouwbedrijf Klomps (Dinxperlo).

Toegevoegd aan de schriftelijke enquête en voorafgaand aan de gesprekken hebben de betrokken belanghouders een online factsheet (opgenomen in de bijlagen van dit visitatierapport) kunnen inzien, waarin de prestaties in de afgelopen vier jaar beknopt zijn samengevat.

Schriftelijke enquêtes

Ook de geïnterviewden hebben de schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. In totaal zijn 40 enquêtes uitgezet. Hiervan zijn 25 ingevuld teruggestuurd (63%). Naar het oordeel

van de visitatiecommissie is met alle verkregen informatie (gesprekken en schriftelijke enquêtes) een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van Wonion over Wonion. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten daarvan weer.

In de schriftelijke enquête is aan de belanghebbenden gevraagd Wonion in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven.



Wonion wordt gekenschetst als een innovatieve, vooruitstrevende partner, zeer betrokken bij de ontwikkelingen in het werkgebied en altijd aanspreekbaar. De kritieken zijn lovend om in theatertermen te spreken.

Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Wonion weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

De beide wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek zijn duidelijk in hun beeld over Wonion: positief en kritisch op onderdelen. Er zijn verschillen van mening over bijvoorbeeld de aanpak in het kader van zorg. De gemeente vindt dat Wonion sterker kan acteren in de vroegsignalering bij huurachterstanden. Met betrekking tot de wijkteams zou de gemeente zelf meer en sterker de regie kunnen oppakken. Maar het positieve beeld overheerst (dit is ook goed te zien in de hoge cijfers die gegeven zijn). Wonion is bijvoorbeeld zeer actief bij het huisvesten van statushouders. Tegelijkertijd erkennen de gemeenten dat het

de gemeente tot nu toe niet gelukt is om een duidelijke woonvisie op tafel te krijgen waar alle partijen, waaronder Wonion, samen met de gemeente aan kunnen werken. Naar hun idee zou Wonion of een andere corporatie op iets meer afstand, hier een helpende hand bij kunnen bieden. De visitatiecommissie heeft dit opgevat als een duidelijk verzoek om ondersteuning en hulp bij dit vraagstuk.

De gemeente zou graag over meer onderwerpen met Wonion in gesprek willen. Nu gaat het vaak alleen maar over aantallen nieuwbouwwoningen. Dat is te beperkt, dat zien zij ook in.

Bij de scores voor 'overige prestaties' zijn geen concrete voorbeelden genoemd.

De vertegenwoordigers van de huurders (Wij Wonen) zijn over het algemeen ook zeer tevreden. Dit is goed in de cijfers te zien die door huurders gegeven zijn. Het viel de visitatiecommissie wel op dat de beide vertegenwoordigers nog erg in het pre-Wonion tijdperk denken terwijl dat ondertussen al vele jaren geleden is. Hier zou deze organisatie wel een stap in moeten maken.

Wij Wonen vertegenwoordigt 1.600 leden. Dit zijn niet alleen huurders maar ook bewoners die het belang van de woonomgeving belangrijk vinden. Veel leden hebben vooral met de wijkconsultanten te maken. En daar valt nog wel wat te verbeteren. Zij zijn niet altijd goed van elkaars werk en afspraken op de hoogte en dat zorgt voor verwarring bij de huurders en bewoners.

Bij de scores voor 'overige prestaties' is bijvoorbeeld genoemd dat de klantgerichtheid van Wonion is verbeterd.

Naast de gemeente en de huurders heeft de visitatiecommissie met meer belanghebbenden gesproken zoals met een selectie van bouwbedrijven en een zorgpartij waar Wonion meer mee werkt. Deze partijen roemen vooral de vooruitstrevendheid en toenaderbaarheid van Wonion. Altijd bereid om te praten als er vraagstukken in het werkgebied liggen en altijd bereid mee te zoeken naar oplossingen. Het tempo mag wel iets hoger liggen in deze discussies.

Met de aannemers heeft de commissie vooral gesproken over het aanbestedingsbeleid, zoals dit al op meerdere plekken in dit rapport aan de orde is gekomen.

Bij de scores voor 'overige prestaties' is bijvoorbeeld genoemd dat de organisatie van Wonion zich blijft ontwikkelen.

4.3 Relevante ontwikkelingen

In de context van de relatie van Wonion met belanghebbenden is vooral de complexe politieke en bestuurlijke situatie relevant. Ook op andere plekken in dit rapport is er al aan gerefereerd dat vooral in de gemeente Oude IJsselstreek nauwelijks sprake is van een gemeente in woord en daad maar dat vele bewoners en politici blijven spreken en handelen op basis van oude scheidslijnen tussen dorpen en kernen. Dit belemmert een afgewogen visie op de ontwikkeling van het gebied.

Ook in regionaal verband is nog onvoldoende sprake van een gelijklopende visie op de krimp. Veel gemeenten proberen zo lang als mogelijk hun eigen koers te blijven varen. Niet alleen voor de corporaties maar ook voor andere organisaties, is dit niet effectief. Want waar werken we naar toe?

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Wonion

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer	
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>n = 4</i>	<i>n = 4</i>	<i>n = 17</i>	<i>n = 25</i>	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	7,3	7,5	7,6	7,5	7,7
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,3	7,5	7,6	7,5	
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	7,8	8,3	8,2	8,1	
	4. (des)investeren vastgoed	7,5	8,0	8,1	7,9	
	5. kwaliteit wijken en buurten	7,5	8,3	7,8	7,8	
	6. overige / andere prestaties	6,5	8,0	7,6	7,4	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met Wonion		7,3	8,0	8,2	7,8	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van Wonion		7,3	8,0	7,7	7,6	

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Wonion. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- De goede samenwerking komt niet altijd tot uiting op projectniveau.
- Soms hebben details de overhand in de discussie.
- Evalueren van huidige samenwerking en formuleren/uitvoeren van verbetervoorstellen.
- Verbeteren afstemming / uitvoering in de dagelijkse praktijk t.a.v. sociaal/maatschappelijk gerelateerde vraagstukken van huurders (In het gesprek met de wethouders bleek dat dit vooral het vroegsignaleren van huurachterstanden betreft).

Huurders

- Communicatie.

Overige belanghebbenden

- Nog transparanter zijn in de wijze waarop een budget voor nieuwbouw of renovatie tot stand komt.
- Soms nog iets sneller contact opnemen in geval van vragen en/of overleg.
- Actievere opstelling richting kleine kern overlegstructuur.
- Nadenken over beleidsbijekomsten met externen en het nut daarvan voor die externen.
- Strategie bepalen met belangrijke stakeholders.
- Blijven communiceren en adviseren in de ambities en plannen voor de toekomst.
- Meewerken aan leefbaarheid in buurten.
- Nog integraler kijken naar wijken.
- Een podium vinden waarop burger/onderneming stakeholderparticipatie vorm krijgt.

4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

De visitatiecommissie heeft een aantal sterke en zwakke punten geconstateerd met betrekking tot de relatie met de belanghebbenden.

Bewonderpunt

- Het eenvormige positieve beeld dat externe van Wonion hebben. Het lukt Wonion blijkbaar goed zichzelf zeer consequent en helder 'neer te zetten' door de jaren heen.

Verwonderpunten

- Het pre-Wonion denken van de huurdersverenging Wij Wonen.
- De ongemakkelijke situatie tussen Wonion en de gemeente Oude IJsselstreek.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Wonion voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

Gedurende deze visitatieperiode is de corporatiesector geconfronteerd met een parlementair onderzoek, de verhuurderheffing, werd het garantiestellingsbeleid door het WSW aangescherpt, heeft het CFV haar toezicht verscherpt en zijn banken in het kader van hun risicobeheer beperkt bereid om (gedeeltelijke) financiering voor niet-DAEB activiteiten te verstrekken. Deze nieuwe situatie vereiste aanpassingen in het beleid van bijna alle corporaties en ook van Wonion.

5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe Wonion haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het managementteam en leden van de raad van commissarissen. Dit nadat de commissie management stukken, de beschikbare cijfers en beoordelingen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het oordeel van de accountant en het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) heeft gelezen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De commissie komt tot dit oordeel op basis van de onderstaande waarnemingen.

Wonion voldeed aan de normstellingen van externe toezichthouders

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion heeft voldaan aan al de normstellingen van de externe toezichthouders en daarmee voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De beoordeelde aspecten staan weergegeven in het schema hieronder. De solvabiliteit van Wonion is voldoende. Wonion heeft een aantal passende (toegestane) derivaten. Het CFV heeft er bij Wonion op aangedrongen de voorwaarden gewijzigd te krijgen. Bij de BNG is daaraan invulling gegeven, de besprekingen met de ING lopen nog. De ICR is de rentedekkingsgraad en geeft aan hoe vaak de rente over aangetrokken leningen uit de operationele kasstroom kan worden betaald. Wonion voldeed in 2011 aan de eis, maar kende maar een kleine marge naar de grenswaarde. Maatregelen om de ICR te herstellen waren dan ook noodzakelijk, waardoor de ICR van jaar tot jaar is toegenomen. De Loan to Value geeft aan hoeveel geld een corporatie heeft geleend ten

opzichte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. Het beleid van WSW is dat een corporatie maximaal 75 procent van de bedrijfswaarde aan leningen mag aantrekken. Wonion leende minder dan maximaal toegestaan is door het WSW. De DSCR is de schuld-verdien ratio die aangeeft of er voldoende operationele kasstromen binnenkomen voor de rente en aflossing die de corporatie moet betalen. De DCR neemt geleidelijk toe. Op basis van het bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat de financiële continuïteit van Wonion in de hele gevisiteerde periode voldoende gewaarborgd was.

Ratio's	2011	2012	2013	2014
Continuïteitsoordeel CFV (Oordeel A1: De voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie).	A1	A1	Geen interventies	Geen interventies
Solvabiliteitsoordeel CFV	Voldoende	Voldoende	Voldoende	Voldoende
Interest Coverage Rate: norm is > 1,4.	1,6	1,7	1,8	2,1
Loan to Value: norm is < 75%.	48,1	61,1	62,9	58,8
Debt Service Coverage Ratio: norm is >1.	nvt	nvt	1,35	1,48

De visitatiecommissie heeft 2 pluspunten toegekend op basis van de volgende constatering.

Wonion zal ook de komende jaren voldoen aan de normstellingen van externe toezichthouders

Wonion is niet rijk, maar wel financieel gezond, waarbij het vermogen zit in het bezit. En zo hoort het ook. Het volkshuisvestelijk vermogen is door overheidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing afgenomen. Er is bijgestuurd. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat verwacht mag worden dat Wonion's financiële positie de komende jaren verder zal verbeteren. In de meerjarenprognose laten de kentallen een positieve ontwikkeling zien.

Wonion zet haar vermogen om in haar bezit en is in control over haar financiële toekomst

Wonion heeft haar financiële beleid en bewaking op orde. Het financiële beleid, treasury statuut en beleid, risicobeleid en het interne controleplan vormen voorbeelden van goed geschreven en doordachte beleidsinstrumenten. De risico's zijn prima in kaart gebracht en de effecten van beleidskeuzen worden voor tenminste 10 jaar doorgerekend.

Wonion handelt conform haar financiële beleidsvoornemens

Er is fors geïnvesteerd, woningen zijn verkocht en er wordt gestuurd op kasstromen. Het aantal personeelsleden/vhe als de bedrijfslasten/vhe zijn conform plan naar beneden toe bijgesteld.

Wonion past haar strategisch voorraadbeleid en beleidsplannen regelmatig aan

Wonion voert haar beleid uit en past het daar waar nodig aan gewijzigde omstandigheden aan. Er is een regionale woonvisie vastgesteld met aandacht voor krimp, duurzaamheid en vergrijzing, die voor gemeenten de basis vormt om hun plannen tot een realistisch lager niveau bij te stellen en die door Wonion wordt gebruikt om haar strategisch voorraad beleid op te baseren en haar voorraad te herstructureren. De stichtingskosten voor nieuwe vhe zijn met 30% verlaagd tot onder het niveau van referentiecorporaties en het sectorgemiddelde.

Wonion heeft de kasstromen verhoogd en de woonlasten per vhe verlaagd

Wonion heeft haar kasstroombeheersing in de visitatieperiode in belangrijke mate verbeterd en op een hoger peil gebracht. Wonion zoekt een bewuste balans tussen de kwaliteit van haar vastgoed, de betaalbaarheid daarvan voor de huurder en haar financiële positie. Wonion vraagt minder huur voor haar woningen dan ze wettelijk gezien mag en kijkt daarbij nadrukkelijk naar de woonlasten.

Stel - 65 jaar, 25.000 euro

	Bouwbesluit (A)	Energie neutraal gas (A++)	Energie neutraal all electric (A++)	Energienota nul (A++++)
Gemiddelde bruto huurprijs	610	640	640	640
Huurtoeslag	222	234	234	234
Netto huurprijs	388	406	406	406
Gasverbruik	57	23	0	0
Electriciteitsgebruik/vastrecht	57	57	57	50
Totale woonlast	502	486	463	456

Gezin met 2 kinderen, 25.000 euro

	Bouwbesluit (A)	Energie neutraal gas (A++)	Energie neutraal all electric (A++)	Energienota nul (A++++)
Gemiddelde bruto huurprijs	610	640	640	640
Huurtoeslag	181	181	181	181
Netto huurprijs	429	459	459	459
Gasverbruik	57	23	0	0
Electriciteitsgebruik/vastrecht	80	80	80	50
Totale woonlast	566	562	539	509

Gezin met 2 kinderen, 33.000 euro

	Bouwbesluit (A)	Energie neutraal gas (A++)	Energie neutraal all electric (A++)	Energienota nul (A++++)
Gemiddelde bruto huurprijs	610	640	640	640
Huurtoeslag	0	0	0	0
Netto huurprijs	610	640	640	640
Gasverbruik	57	23	0	0
Electriciteitsgebruik/vastrecht	80	80	80	50
Totale woonlast	747	743	720	690

Voorbeeld van een woonlasten-scenario uit een business case van Wonion

Wonion werkt intensief samen om te komen tot een duurzamer product, met meer kwaliteit, voor dezelfde of lagere woonlasten

Wonion formuleert prestatie-eisen (de 'wat'-vraag) en beoordelingscriteria (functie, duurzaamheid, architectuur en onderhoud) en de markt mag bepalen 'hoe' zij die eisen gemeenschappelijk realiseren. De onderhoudslasten/vhe zijn mede hierdoor sterk verlaagd tot 1.083 euro/vhe in 2013.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van commissarissen en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De commissie komt tot dit oordeel op basis van de onderstaande waarnemingen.

Wonion heeft en werkt succesvol aan een doelmatige en sobere bedrijfsvoering

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion daarmee voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

	netto bedrijfslasten		ontwikkeling netto bedrijfslasten		vhe per fte		Ontwikkeling Personeelskosten/fte	
	Wonion	referentie	Wonion	referentie	Wonion	referentie	Wonion	referentie
2011	€1.199	€1.253	-19,1%	+4,3%	84	97	100%	100%
2012	€1.157	€1.265	-11,5%	+2%	88	101		
2013	€1.049	€1.300	-16,9%	+5,3%	96	104		109,7%
2014	€1.024	nbn	nbn	nbn	97	nbn	105%	nbn

1): 2008–2011, 2): 2009–2012, 3): 2010–2013

De visitatiecommissie heeft 2 pluspunten toegekend op basis van de volgende constatering.

Wonion heeft qua doelmatigheid in haar bedrijfsvoering meer bereikt dan referentiecorporaties

De netto bedrijfslasten van Wonion hebben zich ontwikkeld zoals Wonion zich dit had voorgenomen. De bedrijfslasten liggen ver onder het niveau van de referentiecorporaties en ontwikkelen zich meerjarig procentueel bekeken ook aanmerkelijk gunstiger. Wonion is qua personele bezetting ten opzichte van het aantal vhe gekrompen en is bezig het verschil met de referentiecorporaties te overbruggen. De ontwikkeling van de personele lasten (+5% ten opzichte van 2011) is eveneens gunstig ten opzichte van de ontwikkeling van de personeelskosten van de referentiecorporaties (+9,7% ten opzichte van 2011).

Wonion bespaarde fors op haar bedrijfslasten

Als concreet doel is geformuleerd de bedrijfslasten te laten dalen naar €1.000 per vhe. De samenwerkingsrelaties zijn mede vormgegeven om aan de realisatie van dit doel bij te dragen.

Wonion is qua personele bezetting fors gekrompen en heeft het de arbeidsvoorwaarden tegelijkertijd aan de moderne tijd aangepast. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat hiervoor bij personeel en OR draagvlak bestaat mede omdat bestuurder en het MT qua bezetting en arbeidsvoorwaarden ook zelf bijdragen aan de bezuiniging. Het is Wonion gelukt de bedrijfslasten met 26 procent omlaag te brengen tot het gestelde doel. Daarvoor verdient Wonion naar de mening van de visitatiecommissie complimenten.

Wonion heeft een visie en doelstellingen voor kosten en baten op vele terreinen van de bedrijfsvoering en werkt op vele terreinen aan het verhogen van efficiency, vaak op innovatieve wijze.

Wonion werkt aan een uniek lasten besparend samenwerkingsproces met Sité en ProWonen

De ProSiWo corporaties willen de bedrijfslasten naar beneden brengen maar tegelijkertijd - in een krimpgebied - de kwaliteit op peil te houden. Het gezamenlijk inrichten van een showroom voor douche, keuken en toiletrenovatie levert in drie jaar tijd een forse besparing op. Waar het betreft de kleinschalige bereikbaarheid in de kernen en gemeenten wordt bewust niet samengewerkt. Dat laat onverlet dat de samenwerking binnen ProSiWo aanzienlijk verder gaat dan bij andere woningcorporaties. De administratieve processen op zijn door de drie corporaties gemeenschappelijk op leanheid (lichtheid, vlugheid en precisie) bekeken en geharmoniseerd. Er is een gezamenlijke ICT visie opgesteld die heeft geleid tot een gezamenlijke technische infrastructuur (inkoopvoordeel) en de keuze voor hetzelfde ERP systeem (inkoop, implementatie en beheervoordeel). De harmonisatie biedt mogelijkheden voor nog intensievere samenwerking en uitwisseling van personeel en vergelijking en consolidatie op begroting (voornemens) en rekening niveau (de realisatie).

Het leggen van een dergelijke basis kan op mensen binnen de organisatie bedreigend overkomen en leiden tot fusieangst, maar in de gesprekken die de commissie met mensen van binnen de organisatie heeft gevoerd blijkt hiervan niets. Zowel het MT, medewerkers en OR spreken met trots en enthousiasme over ProSiWo. ProSiWo doet momenteel studie naar een gezamenlijke visie op klantbehandeling en een daarop ingericht klantportaal inclusief callcenter.

De visitatiecommissie vindt de samenwerking binnen ProSiWo, waarbij de bedrijfsprocessen voor een belangrijk deel zijn geharmoniseerd als basis voor uitwisselbaarheid, kwaliteit en kostenreductie, uniek en getuigen van visie en van moed. Diepgang in de samenwerking is indrukwekkend en levert kostenbesparing, meer kwaliteit en vergelijkingsgegevens oplevert.

De samenwerking in ProSiWo is niet in formele zin vastgelegd en tegelijkertijd zo bepalend voor de bedrijfsvoering van deze corporaties dat de visitatiecommissie adviseert om aan deze uniek intensieve en toekomstgerichte samenwerking een formeel fundament ten grondslag te leggen. De toekomstverkenning die met externe begeleiding in 2015 wordt afgerond zou hier de basis voor kunnen vormen.

Wonion zoekt voortdurend naar partners en nieuwe werkwijzen om beter te functioneren

De visitatiecommissie heeft binnen Wonion een cultuur aangetroffen waarbij men voortdurend zoekt naar het betere, ook door bewust te participeren in een netwerk van opdrachtgevers, marktpartijen, kennis- en onderwijsinstellingen die samenwerken om de innovatie binnen de bouwsector te versnellen, en daarmee een hogere maatschappelijke meerwaarde te creëren, door praktijkgerichte pilots en experimenten.

De onderhoudslasten daalden en zijn gunstig ten opzichte van referentiecorporaties

De onderhoudslasten daalden van €1.396 / vhe in 2011 tot €1.083 / vhe in 2013. Daarmee zijn de lasten lager dan die bij de referentiecorporaties (€1.376 / vhe) en het sectorgemiddelde (€1.287 / vhe).

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Wonion de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Wonion zet haar vermogen om in haar bezit en is in control over haar financiële toekomst

Wonion is financieel gezond, waarbij het vermogen zit in het bezit. En zo hoort het ook. Wonion heeft haar financiële beleid en bewaking op orde. Het financiële beleid, treasury statuut en beleid, risicobeleid en het interne controleplan vormen voorbeelden van goed geschreven en doordachte beleidsinstrumenten. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion de normen van het CFV en WSW hanteert, maar daarnaast ook eigen normen voor Loan to Value en schuld/vhe te hanteert. Daarmee voldoet Wonion aan het ijkpunt voor een 6.

De visitatiecommissie heeft 2 pluspunten toegekend op basis van de volgende constatering.

Wonion wil rijkdom zichtbaar maken in haar bezit (en niet op de bank) en in lage woonlasten

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Wonion gezond is, niet rijk is en dat ook niet wil zijn. Wonion is zich herkenbaar bewust van de omvang en ontwikkeling van het eigen vermogen in relatie tot de eigen maatschappelijke doelen. In de ondernemingsplannen, maar ook in de jaarverslagen en op haar internetsite is dit uitgangspunt beschreven, verantwoord en gemotiveerd en in de dagelijkse bedrijfsvoering en bedrijfssystemen is dit herkenbaar verankerd.

Wonion paart een op regionaal behoefteonderzoek gebaseerde actueel onderbouwde visie op haar maatschappelijke prestaties aan actueel inzicht in de omvang en de ontwikkeling van het eigen vermogen en de verhouding EV/VV. Wonion toetst investeringen op de consequenties voor de omvang en de ontwikkeling van het vermogen en de verhouding EV/VV, maar ook op de totale woonlasten voor de toekomstige huurders. Wonion baseert haar visie op vermogensinzet op onder meer op actuele meerjaren-onderhoudsramingen en voorgenomen mutaties in het bezit en maakt deze zichtbaar in meerjarenramingen.

Wonion is transparant over de inzet van haar vermogen

De visitatiecommissie heeft motivatie en verantwoording aangetroffen in onder meer de bedrijfsplannen, interne bedrijfssystemen, jaarverslagen en op internet. Dit maakt keuzes met betrekking tot het (des)investeren van het vermogen in maatschappelijke projecten, duurzaamheid, vergrijzing, de centra van de kernen en leefbaarheid herkenbaar. Daarbij kijkt Wonion ook vooruit.

5.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Wonion is financieel gezond, niet rijk en wil dat ook niet wil zijn. Wonion maakt in haar uitingen, in haar plannen en in haar beleid duidelijk(er dan veel andere corporaties) 'rijkdom' zichtbaar te willen maken in de kwaliteit van haar bezit (en niet op de bank) en in lage woonlasten voor haar doelgroep.
- Wonion is zeer actief om het niveau van de bedrijfslasten te verlagen. Wonion is daarin succesvoller dan de referentiecoperaties en het gemiddelde binnen de sector.
- De systemen van de ProSiWo corporaties zijn op leanheid getoetst, herijkt en geharmoniseerd. Controlling kan zo in de toekomst bijstuuringsvermogen paren aan bedrijfsvergelijking of zelfs bedrijfsconsolidatie waardoor risico's en kansen beter kunnen worden beoordeeld.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 8,0:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	8
doelmatigheid	8
vermogensinzet	8
Oordeel	8,0

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

De governance-structuur van Wonion bestaat uit de volgende organen: een directeur-bestuurder en raad van commissarissen van 5 personen.

6.2 Relevante ontwikkelingen

De krimpstatus van de Achterhoek noodzaakt in de ogen van de directeuren-bestuurders van Wonion, ProWonen en Sité Woondiensten tot inhoudelijke afstemming van bijvoorbeeld huurbeleid en strategisch voorraadbeleid. Deze drie collega's hebben afspraken ook over de samenwerking en kennisuitwisseling van verschillende afdelingen van hun corporaties. Gezamenlijk is tot de aanschaf en inrichting van een ERP-systeem besloten voor de financiële administratie en – rapportage. Idem en in samenhang met het ERP-systeem is er gekozen voor de inrichting van één Klantcontact Centrum (eKC).

In het zogenaamde Koersdocument 'ProSiWo onderweg naar 2020' wordt de governance ook enigszins aangestipt: "de organische weg vraagt om goede samenwerking tussen de directeuren en raden van commissarissen". Voor de ondernemingsraden zijn al raamafspraken gemaakt voor de medezeggenschap in ProSiWo verband. Met de raden van commissarissen is er nog niet een dergelijke raamovereenkomst. Op het moment van visiteren staat een verkenning op dit terrein met een externe organisatieadviseur op de planning (medio november).

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie. Om tot een oordeel te komen heeft de visitatiecommissie de volgende documenten in haar onderzoek betrokken: alle financiële beleidsstukken, interne controlerapporten, het Managementstatuut en de procuratieregeling, Risicomanagement, Treasuryjaarplannen en – statuten, Investerings- en Verbindingenstatuut, Initiatiefvoorstel en Businesscase DRU-terrein, jaarlijkse overzichten van belanghouders, begrotingen, activiteitenplannen, jaarverslagen, strategienota's, Prognoses, Woningmarktgegevens, Portefeuillestrategie, Regionale visies, (ProSiWo) Huurbeleid, Evaluaties, kwartaal- en tertaalrapportages, Toezichtsbrieven, WSW-brieven, Verkoopbeleidsplan, Energiebeleidsplan, Startersonderzoek.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar Wonion een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. De commissie kent 2 extra punten toe. De redenen zijn hieronder beschreven:

- De verantwoording van de visie is zeer goed is te noemen. Niet alleen relevante ontwikkelingen, kansen en bedreigingen zijn in kaart, maar er wordt ook consequent aan doorgerekend (financieel) en worden strategische keuzen doorgewerkt in het voorraadbeleid en risicomanagement. Indien nodig wordt stelling genomen vanuit de waarden van Wonion.
- De visie wordt actief gehanteerd bij de besluitvorming, maar ook actief bijgesteld indien nodig (bijvoorbeeld als gevolg van de nieuwe wetgeving). Een voorbeeld: de forse investering in de hoofdstraat in Terborg (nog) wel, verdere investeringen in de hoofdstraat van Gendringen worden nadrukkelijk tegen het licht gehouden van de huidige mogelijk- en wenselijkheden.
- De visie is goed bekend bij raad van commissarissen, medewerkers en belanghebbenden. Innovatie en duurzaamheid bijvoorbeeld zijn een belangrijk motief voor handelen. Iedereen noemt dat, van aannemer tot huurdersvereniging: zo is Wonion.
- Wonion loopt voorop in een aantal ontwikkelingen: in 2011 bood Wonion al 60 huishoudens aan zonnepanelen te plaatsen (waarvan 44 gebruik hebben gemaakt), in 2015 zijn de eerste 32 nul-op-de-meter-woningen gerealiseerd. Wonion heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. De bouw van de nul-op-de-meter-woningen aan DRU-laan komt voort uit deze ambitie.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 10.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar niet alleen is voldaan aan het ijkpunt (visie is vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten en naar financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn). De commissie vindt dat het maximale aantal pluspunten op zijn plaats is voor dit onderdeel:

- De vertaling van de visie is in hoge mate consequent en precies, en toch wendbaar. In de beoordeling vanuit het perspectief Opgaven en Ambities is er ook al aan gerefereerd. De normen die de corporatie hanteert zijn hoog, en in hoge mate gedetailleerd en expliciet (prestatieafspraken, afspraken in regionaal verband, in ProSiWo verband, ten aanzien van specifieke projecten).
- In een krimpregio luistert het in de ogen van de commissie extra nauw om signalen op te vangen en bij te sturen, dus daarom oogst het ook in deze situatie waardering dat er niet alleen een consistent stelsel van afspraken is -dat bovendien goed te monitoren is- maar dat dat ook in hoge mate actief gebeurt. Bij Wonion is iedere kleine schroef in het grote raderwerk is belangrijk. Een voorbeeld: "Om de positie van jongere woningzoekenden te verbeteren hebben we de volgende maatregelen getroffen: In het streefhuurbeleid wordt rekening gehouden met een minimaal woningaanbod tot de kwaliteits-

kortingsgrens. Dit heeft zich bij Wonion vertaald in aandeel woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van 5% van het totale bezit (de effecten daarvan nog niet bekend, maar worden gemonitord).”

- De aansluiting tussen de verschillende doelen en plannen wordt bijvoorbeeld aangetoond door de jaarlijks terugkerende actualisatie van het financieel beleid bijvoorbeeld als gevolg van nieuwe wetgeving (in samenhang: financiële sturing, fiscale aangelegenheden, risicomanagement, treasury en informatievoorziening).
- Wonion heeft een resultaat- en samenwerkingsgerichte manier van ontwikkelen en onderhouden van vastgoed ontwikkeld waarmee zij haar duurzaamheidsambitie kan waarmaken. Het besluitvormings-traject is zo ingericht, dat vanuit strategisch-, markt- en financieel perspectief tijdens verschillende fasen van projecten de voortgang wordt beoordeeld. In 2010 was Wonion met deze manier van aanbesteden en werken al maatgevend in de corporatiesector te noemen (o.a. winnaar van KWI i-opener in 2010 en tweede plaats landelijk bij de ‘meest vernieuwende opdrachtgever in de bouwsector’, georganiseerd door Platform 31). Wonion heeft dit in de jaren verfijnd en consequent toegepast.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 9,0:

Besturing / plan	Beoordeling visitatiecommissie
visie	8
vertaling doelen	10
Oordeel	9,0

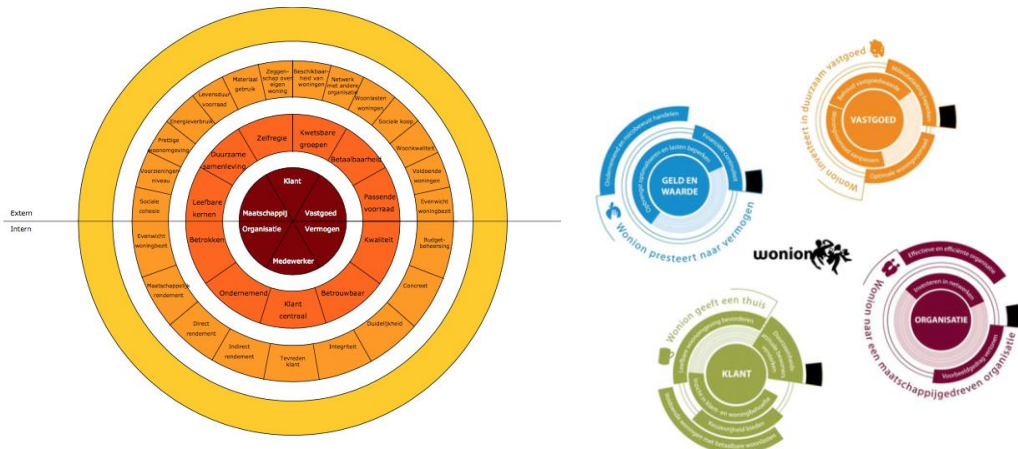
6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van bedrijfsvoering) vorderen. Wonion voldoet aan het ijkpunt en de commissie kent drie pluspunten toe, op basis van de volgende overwegingen:

- De Business Score Card heeft een dusdanig leesbare en begrijpelijke woordkeuze en gelaagde inhoud dat ze zowel voor de raad van commissarissen, managementteam als medewerkers interessant is. Voor de raad van commissarissen is het interessant via welke doelstellingen aan de strategische doelen wordt gewerkt. Voor de medewerker is het interessant hoe hij of zij met zijn specifieke werkpakket bijdraagt aan de strategische doelen. Of je nu commissaris bent of medewerker, je ziet in één oogopslag hoe de strategische doelen samenhangen en worden doorvertaald naar thema’s.



Voorbeeld uit de eerste kwartaalrapportage van 2010 (links) & het jaarverslag van 2013 (rechts)

- Het systeem is in hoge mate compleet. Per kwartaal staat per prestatieveld de score en de trend (gestegen, gelijk gebleven, gedaald) ten opzichte van de doelstelling, uitgesplitst tot op een niveau dat activiteiten er aan kunnen worden gelinkt, zonder in details te verdrinken.
- Met ingang van 2013 is overigens gekozen voor een tertaal frequentie in plaats van de kwartaalrapportage, in combinatie met een versterking van de maandrapportage. Er is een beleidsdocument opgesteld ter onderbouwing van deze keuze, waaruit blijkt dat er een goede relatie wordt gelegd tussen de urgentie van de doelen, projecten en plannen, de financiële risico's en de frequentie van de monitoring en rapportages.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel daar zij heeft geconstateerd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt. Wonion stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: 1. in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren en 2. Door de doelen zelf aan te passen (in 2^e instantie). De visitatiecommissie geeft een pluspunt vanwege de zorgvuldigheid waarmee wijzigingen worden opgepakt en doorgevoerd.

Een voorbeeld van die tweede orde sturing is, dat er in aanvulling op de lange termijn portefeuillestrategie die jaarlijks wordt getoetst aan de nieuwe Primos prognose er in 2014 een aparte notitie wordt geschreven, waarom een uitgebreidere herijking van de portefeuillestrategie nodig is. Hieruit blijkt dat de sturing niet alleen aansluit bij visie en doelen, maar ook op actuele / relevante ontwikkelingen in de omgeving. In de managementletters wordt her en der een klein puntje opgemerkt; in de eerstvolgende rapportage zie je dat dit is opgepakt. Er wordt in de ogen van de commissie steeds opnieuw de goede discussie wordt gevoerd zodat onderbouwde keuzes worden gemaakt in het MT: hoe moet worden bijgestuurd (1^e of 2^e orde), in welke mate, waarom, wat is de impact op onze doelen et cetera. In het geval dat de conclusie is: we gaan de plannen wijzigen, dan wordt dat zorgvuldig opgenomen in de nieuwe plannen en indicatoren.

De visitatiecommissie het prestatieveld besturing met een 8,3:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	9,0
check	9
act	7
Oordeel	8,3

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van toezicht: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt op drie onderdelen beoordeeld: samenstelling, roloppvatting en zelfreflectie van de raad van commissarissen.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen heeft een profielschets vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie en die voorziet in ervaring met volkshuisvestingsaangelegenheden en financiële expertise. Zij werft nieuwe leden buiten de eigen kring en openbaar. De raad van commissarissen besteedt aandacht aan de deskundigheid van haar leden. Bij de wisselingen in de afgelopen jaren is de invulling bewaakt en steeds goed op peil gehouden. In het begin was het even puzzelen met het rooster van aftreden, vanwege de fusie, maar inmiddels is het helemaal ingevoegd. De raad van commissarissen van Wonion voldoet hiermee aan het ijkpunt. De commissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- Er is expliciete aandacht voor het introductieprogramma van nieuwe leden.
- Er wordt actief aan deskundigheidsbevordering en reflectie gedaan, bijvoorbeeld ook door de deelname aan de intervisiegroepen van de VTW.
- Bij de laatste werving is actief naar de inhoud en eventuele combinatiemogelijkheden van de profielen gekeken.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, houdt de rollen scherp in de gaten, heeft de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. De relatie tussen de raad van commissarissen en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. Hiermee wordt voldaan aan het ijkpunt. De commissie kent een pluspunt toe, omdat:

- De wijze waarop de toezichtrol wordt opgepakt is actief en gedegen. Naast de reguliere vergaderingen zijn er regelmatig themabijeenkomsten waar raad van commissarissen en de bestuurder en het MT de tijd nemen om thema's uit te diepen of om het bezit te bekijken.
- De klankbordrol is soms ook 'hands-on': bijvoorbeeld bij het nadenken over een eventuele alternatieve vorm van de Belanghoudersraad. Twee leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder en de manager Strategie vanuit de werkorganisatie vormen een werkgroep die zal bezien of en hoe er input kan worden gevraagd aan belanghouders en of via de VTW informatie beschikbaar is over hoe andere corporaties dit oppakken.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt tot dit oordeel omdat is aangetoond dat de raad van commissarissen tenminste eenmaal per jaar, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen bespreekt (inclusief de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid) en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden. Zij voldoet hiermee aan het ijkpunt. Een extra punt kent de visitatiecommissie toe vanwege het feit dat de raad in de visitatieperiode twee keer externe begeleiding heeft gehad bij de zelfevaluatie en dat zij de aanbevelingen uit de zelfevaluatie continue opvolgen. Ook volgen enkele leden van de raad intervisiebijeenkomsten van de VTW.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 7,0:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
samenstelling	7
rolopvatting	7
zelfreflectie	7
Oordeel	7,0

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen hanteert een actueel toetsingskader en kan daar inzicht in geven. In het jaarverslag staat onder het kopje ‘toetsingsinformatie’ een exacte opsomming van alle bronnen die zij aantoonbaar gebruikt. Hiermee voldoet zij aan het ijkpunt. De commissie kent een pluspunt toe, omdat:

- Het toetsingskader alle essentiële documenten bevat.
- Deze documenten doorspekt zijn met duidelijke normen en marges waarbinnen de corporatie zelf wil bewegen (en beweegt).
- De raad dit kader hanteert als basis voor het overleg met de bestuurder en daar op doorvraagt.

6.4.3 Governancecode

Naleving governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie leeft de Governancecode na: zij past de bepalingen toe en indien zij op toegestane punten afwijkt, meldt zij dat in het jaarverslag. Zij voldoet hiermee aan het ijkpunt. De commissie kent –wederom– een pluspunt toe, omdat:

- De naleving van de code betreft niet een papieren exercitie; de commissie heeft geconstateerd dat de raad van commissarissen zich goed bewust is van de code en deze heeft doorleefd.
- De afwijkingen staan in het jaarverslag en (dus) op de site.
- De volledige en actuele governancestructuur staat op de website.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7,0:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren raad van commissarissen	7,0
toetsingskader	7
governancecode	7
Oordeel	7,0

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt omdat de corporatie (conform de eisen van de Governancecode) belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid voert. De visitatiecommissie geeft Wonion een punt extra aangezien zij het structurele overleg met de huurdersvereniging WijWonen ook contact heeft met de zogenaamde Belanghoudersraad. Hierin zijn lokale belanghebbenden vertegenwoordigd. Ook heeft Wonion regelmatig overleg met verschillende bewonerscommissies en dorps- en wijkraden over lokale aangelegenheden. Ook goed om te vermelden is het feit dat Wonion heeft meegedaan aan ‘Wie toetst het toezicht?’ van de VTW.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De corporatie voldoet aan het ijkpunt omdat de corporatie (conform de eisen van de Governancecode) inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante betrokkenen. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, op basis van de volgende overwegingen:

- De informatievoorziening is zeer goed leesbaar en op de doelgroepen afgestemd.
- De informatie is op de website aanwezig en de website scoort landelijk zeer hoog op het vlak van gebruiksvriendelijkheid, vindbaarheid en functionaliteit (Wonion staat in de KWH-Webmonitor op de achtste plaats van de woningcorporaties in de categorie van 4.000 tot 10.000 woningen. De KWH-Webmonitor is een tool waarbij alle corporatiewebsites in Nederland (dit zijn er 367) langs de digitale meetlat zijn gelegd).
- De uitleg van de voorgenomen en gerealiseerde prestaties is zeer samenhangend en uitgebalanceerd doordat de diverse perspectieven (klant, organisatie, geld & waarde en vastgoed) voortdurend en consequent met elkaar in verband worden gebracht.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,5:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimering	7
openbare verantwoording	8
Oordeel	7,5

6.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- In de raad heeft men elkaars persoonlijkheidsprofiel verkend en deze kennis en dit gezichtspunt bij de werving bewust toegepast; er is niet alleen gekeken naar de diversiteit van de raad van commissarissen (zoals bijvoorbeeld de man-vrouw verhouding), maar ook naar de pluriformiteit (verschillende rollen in het team).
- De factsheet voor de belanghebbenden is bewust in digitale vorm aangeboden (aanpassingen makkelijker dan in print; herbruikbaar voor op de site). Bovendien ziet het er aantrekkelijk en uitnodigend uit.
- Er wordt soberheid betracht in de werkgeversrol.
- Het compliment voor de website is door KWH al gemaakt. De visitatiecommissie heeft daarnaast een aanzienlijke hoeveelheid schriftelijke documentatie gezien en het valt haar op, dat Wonion een buitengewoon heldere verzorgde stijl van communicatie ‘op papier’ hanteert, in een mooie consequente vormgeving.

Verwonderpunten

- De directeuren van Wonion, Sité Woondiensten en ProWonen en hun organisaties hebben een hechte samenwerkingsrelatie. De gemeenten in de Achterhoek zoeken elkaar ook in toenemende mate op. De samenwerking van de raden van commissarissen beperkt zich nog tot een voorzittersoverleg en er is geen visie op nadere samenwerking of kennisuitwisseling, visie-ontwikkeling of ten aanzien van het toetsingskader.
- Waarom is de visitatie niet eerder ingezet? Dat had in 2014 moeten gebeuren en niet in 2015.
- De bestuurder is aanwezig bij de zelfevaluatie en er vinden geen voorvergaderingen plaats in de raad van commissarissen zonder bestuurder. Het wordt door de raad als een teken van vertrouwen geïnterpreteerd dat de bestuurder overal bij is. De raad constateert zelf dat ze op natuurlijke wijze toegroeit naar een zogenaamde one-tier-structuur (directie en toezichthouders zitten samen in het bestuur).

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 7,6:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	8,3
intern toezicht	7,0
externe legitimatie en verantwoording	7,5
Oordeel	7,6

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper

Position Paper Wonion

Wonion is met circa 4.000 woningen een lokaal verankerde en betrokken wooncorporatie. Wij bieden in samenwerking met onze maatschappelijke partners een 'thuis' aan mensen in de gemeente Oude IJsselstreek. Een thuis geven betekent voor ons: een woning met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving. Duurzaam denken en handelen hebben wij hoog in ons vaandel staan en wij werken aan een efficiënte en effectieve organisatie.

Waar staan wij voor

Wij willen onze klanten een 'thuis' bieden en wij richten ons met name op mensen met een kleine portemonnee, op mensen die door een zorgvraag geen passende woning kunnen vinden en op bijzondere doelgroepen. We richten ons daarbij niet alleen op de individuele bewoner, maar samen met onze partners ook op het collectief. Wij gaan uit van zelfregie en bieden waar mogelijk keuzevrijheid. Dit doen we o.a. door voldoende goede en betaalbare woningen aan te bieden in verschillende typen en op verschillende plaatsen.

Wij investeren in duurzaam vastgoed wat voor ons betekent dat we onze woningen afstemmen op de wensen van huidige en toekomstige generaties met oog voor mens en milieu. We willen onze woningen ook in de toekomst betaalbaar houden zodat we investeren in woningen met lage energielasten, waarbij we het gebruik van groene energie stimuleren. Naast het investeren in vastgoed richten we ons ook op de directe woonomgeving ten behoeve van leefbare buurten en wijken .

Wij doen dit alles met oog voor de financiële continuïteit op de korte en lange termijn, waarbij de nadruk blijft liggen op kostenreductie en -beheersing. Vergaande samenwerking met collega-corporaties draagt o.a. bij aan een meer efficiënte organisatie.

Wij zijn een maatschappij gedreven organisatie, die weet wat er speelt en staan daarom midden in de samenleving. We werken nauw en goed samen met partners en we betrekken onze belanghouders bij het ontwikkelen van beleid

Wat willen we bereiken

We leveren op een efficiënte manier een relevante bijdrage aan het 'goed wonen' in de gemeente Oude IJsselstreek, samen met onze partners. We doen dat door een woningaanbod te hebben en te houden, die voorziet in de behoefte en betaalbaar is. We werken aan onze ambitie om in 2030 een energieneutrale woningvoorraad te hebben. Tegen de achtergrond van een voortdurend veranderende omgeving (krimp, wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen zoals bijv. digitalisering) is dit een continue proces van sturen, monitoren, analyseren en bijsturen.

Waar staan we nu

De gemiddelde wachttijd voor onze klanten bedraagt een half jaar, onze voorraad heeft inmiddels een energie index van 1.35, de relatie met alle relevante belanghouders is prima en ons strategisch voorraadbeleid is goed op orde zodat we weten wat ons de komende 5 tot 10 jaren te doen staat. Ons maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het prettig wonen in onze wijken/dorpen. Het kostenbewustzijn is enorm toegenomen de laatste jaren, de bedrijfslasten dalen en onze financiële positie is voldoende.

Ben ik daar tevreden over

Ik ben zeker tevreden over de ontwikkeling welke we hebben doorgemaakt de laatste jaren. Tevens constateer ik dat wij in een sterk veranderende sector werken. Onder andere de gewijzigde financiële omstandigheden, de nieuwe Woningwet en passend toewijzen maken dat wij doorgaan met bijsturen op de kwaliteit en huurprijs van onze woningen en op onze bedrijfslasten.

Opgaven en ambities

De belangrijkste opgave aan het begin van de visitatie was om zorg te dragen voor een transformatie in ons woningbezit. De regio Achterhoek zal de komende periode worden geconfronteerd met een afname van de bevolking en daarna ook een daling van het aantal huishoudens. De huishoudensomvang en de leeftijd hebben invloed op de woningbehoefte waardoor wij ons vrij eenzijdige woningaanbod (veel eengezinswoningen) aan dienen te passen aan de toekomstige behoefte. Hiervoor is al voor 2010 een strategie voor nieuwbouw, sloop en renovatie gestart die in de afgelopen jaren is doorgezet en heeft geresulteerd in grote investeringen in het woningbezit. Hierbij hebben wij ook de duurzaamheid verhoogd, met de ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben.

De betaalbaarheid heeft bij deze ingrepen in het woningbezit steeds voorop gestaan en ondanks de verhuurdersheffing hebben wij de investeringen door kunnen laten gaan met behoud van de betaalbaarheid voor onze huurders. We zoeken in toenemende mate naar een juiste balans tussen prijs (betaalbaarheid), kwaliteit (beschikbaarheid) en onze financiële situatie (continuïteit). We zijn er in geslaagd de huren beperkt te verhogen, woningen te realiseren met een laag energieverbruik en een stabiele financiële positie te behouden.

De externe invloeden zoals de economische situatie en de verhuurdersheffing hebben ons er niet van weerhouden onze ambities te volgen. Wij hebben het tempo enigszins moeten bijstellen, maar tegen de achtergrond van de financiële kaders ben ik uitermate tevreden over de bijstellingen welke wij in de achterliggende periode hebben gedaan en de resultaten welke zijn bereikt.

Cijfer: 8

Belanghebbenden

Een goede relatie met onze belanghebbenden zien wij als noodzakelijk om ons werk goed te kunnen doen. Wij investeren dan ook veel tijd in onze relaties, netwerken en een transparante informatievoorziening. De relatie van Wonion met haar belanghebbenden was goed, is goed en dit willen wij ook behouden. Doelstelling in de afgelopen jaren was het continueren van de bestaande verhoudingen. Wij hebben korte lijnen met alle relevante belanghouders en op de verschillende niveaus zijn de contacten goed. We hebben zeer regelmatig informele contacten en gestructureerd formeel overleg. We hebben het functioneren van de (formele) Belanghoudersraad geëvalueerd en samen met de belanghouders zijn we tot de conclusie gekomen dat dit gremium gecontinueerd moet worden. Wel hebben we bewust de keuze gemaakt om naast een vaste kern van belanghouders (huurdersvereniging, gemeente en belangrijkste zorgpartijen) de overige belanghouders uit te nodigen op basis van hun rol/positie in relatie tot de agenda van de bijeenkomst.

Ontwikkelingen met name binnen de gemeentepolitiek waren en zijn relevant. Wisseling van de wacht, een (nagenoeg) nieuw college, inmiddels een plaatsvervangende burgemeester en wethouders die hun portefeuille ter beschikking hebben gesteld. Binnen deze wisselingen

hebben wij bewust ingezet om de bestaande korte lijnen en de prettige samenwerking te behouden. Hierin zijn we geslaagd en de relatie is en voelt goed.

Met het bestuur van de Huurdersvereniging Wij Wonen zijn wij in gesprek over verbreding van de participatie. Samen met Wij Wonen werken wij eraan een meer brede en gevarieerder voeding te krijgen op onze beleidsvoorstellen en ideeën.

Cijfer: 7

Vermogen

Wonion had en heeft een goede vermogenspositie. De vermogenspositie in 2010 was zonder meer goed. Wonion stuurt en bewaakt haar vermogenspositie door middel van de solvabiliteitsratio. Vanwege forse investeringen in het bezit is de solvabiliteit afgenomen, maar is nog altijd ruim voldoende.

Gedurende de onderhavige periode is de verhuurdersheffing geïntroduceerd en is de af te dragen saneringsheffing hoog geweest. Dit had uiteraard grote invloed op onze solvabiliteit, kasstromen en op onze investeringsmogelijkheden. De schuld per vhe is opgelopen en ligt tegen de bovengrens van wat wij mogelijk achten. Wij hebben onze ambities niet bijgesteld, maar de wijze waarop en het tempo waarin we daaraan invulling geven enigszins bijgesteld.

Kasstromen waren en blijven positief, evenals andere relevante kengetallen. Deze voldoen allen aan de normen van ons eigen financieel beleid en die van de toezichthouder.

Om onze financiële continuïteit te waarborgen hebben wij sterk bijgestuurd op onze bedrijfslasten. Per vhe zijn de bedrijfslasten in de afgelopen jaren sterk gedaald (ruim 26%).

Cijfer: 7

Governance

Het toezicht bij Wonion is sinds de fusie evenwichtig en op een goed niveau ingevuld. Alle expertises en een brede kennis, ervaring en maatschappelijke betrokkenheid is vertegenwoordigd. Bij de wisselingen in de afgelopen jaren is deze brede invulling bewaakt en steeds goed op peil gehouden. Er is een sfeer waarin positief kritisch naar de verrichtingen van Wonion wordt gekeken. Er is regelmatig overleg tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder waarin alle ter zake doende onderwerpen worden besproken. Indien nodig zijn hierbij managers aanwezig om een nadere toelichting te geven. In themabijeenkomsten wordt extra diepgang gerealiseerd op verschillende onderwerpen. Tijdens deze bijeenkomsten is er de mogelijkheid om dieper door te praten over strategie, beleid en externe ontwikkelingen. Hierin komt in hun vraagstellingen de brede kennis en betrokkenheid van de commissarissen naar voren.

De commissarissen dienen individueel soms ook als klankbord op basis van hun expertise op verschillende onderwerpen. Door opleidingen en het bijwonen van informatiebijeenkomsten zorgen zij dat ze op de hoogte zijn van relevante ontwikkelingen.

Cijfer: 7

Uift, 1 september 2015
Harrie Kuypers

Factsheet maatschappelijke prestaties

Over Wonion

 <p>Even voorstellen: Wooncorporatie Wonion</p>	 <p>Huisvesting van bijzondere doelgroepen</p>	 <p>Investerings in vastgoed</p>	 <p>Wonion in de maatschappij</p>
 <p>Huisvesting van de primaire doelgroep</p>	 <p>Kwaliteit van de woningen en woningbeheer</p>	 <p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>	 <p>Wonion presteert naar vermogen</p>

Even voorstellen: Wooncorporatie Wonion

Wij gaan voor het geven van een thuis aan mensen die een steuntje in de rug nodig hebben in Oude IJsselstreek. Wij stellen ons graag aan u voor.

[LEES MEER](#)



Wonion geeft een thuis 

Huisvesting van de primaire doelgroep

[LEES MEER](#)

 Wonion geeft een thuis

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

[LEES MEER](#)



Wonion investeert in duurzaam vastgoed 

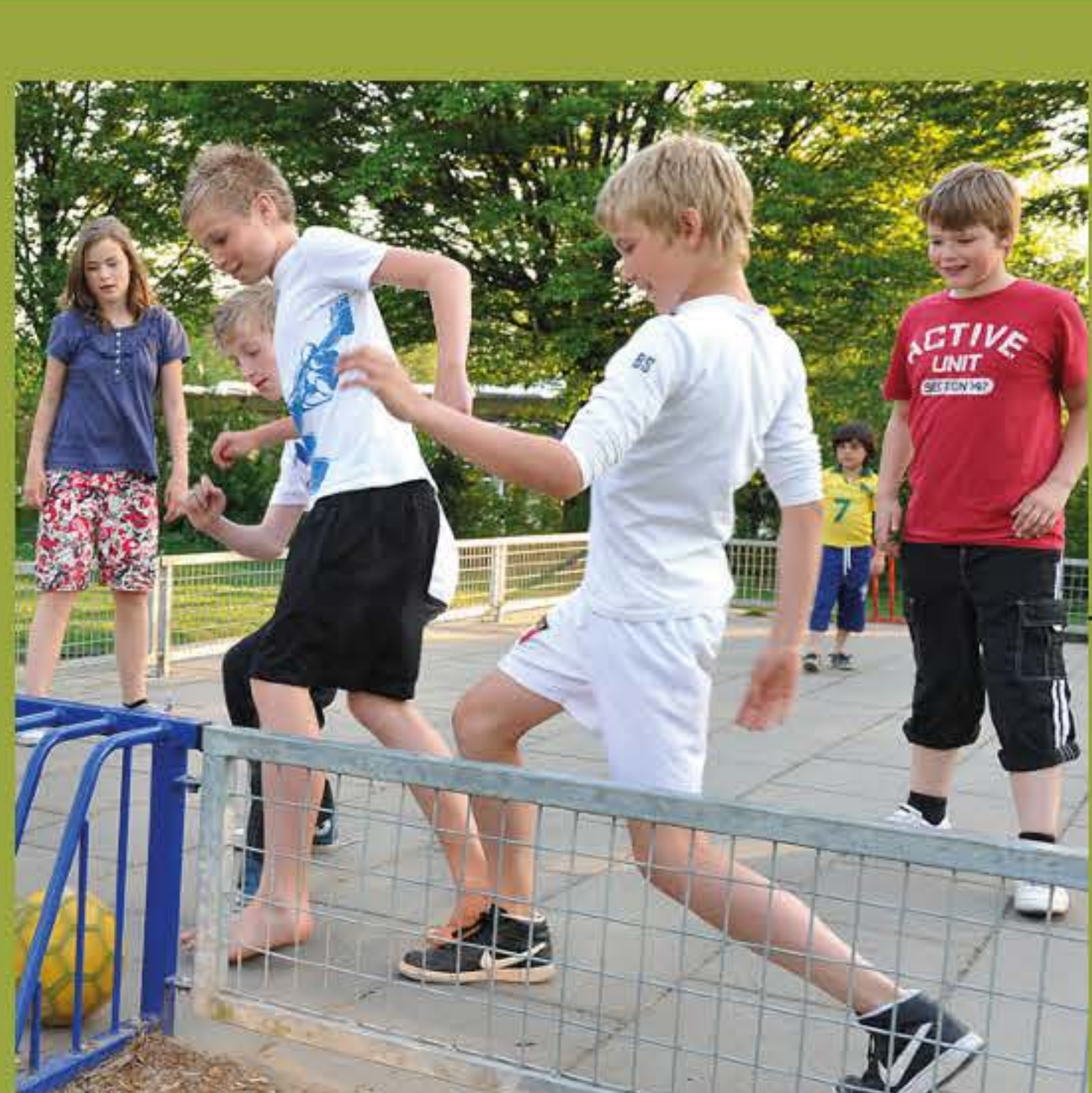
Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

[LEES MEER](#)

Wonion investeert in duurzaam vastgoed

Investerings in vastgoed

[LEES MEER](#)



Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie 

Kwaliteit van wijken en buurten

[LEES MEER](#)

Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie

Overige/andere prestaties

[LEES MEER](#)



Wonion presteert naar vermogen 

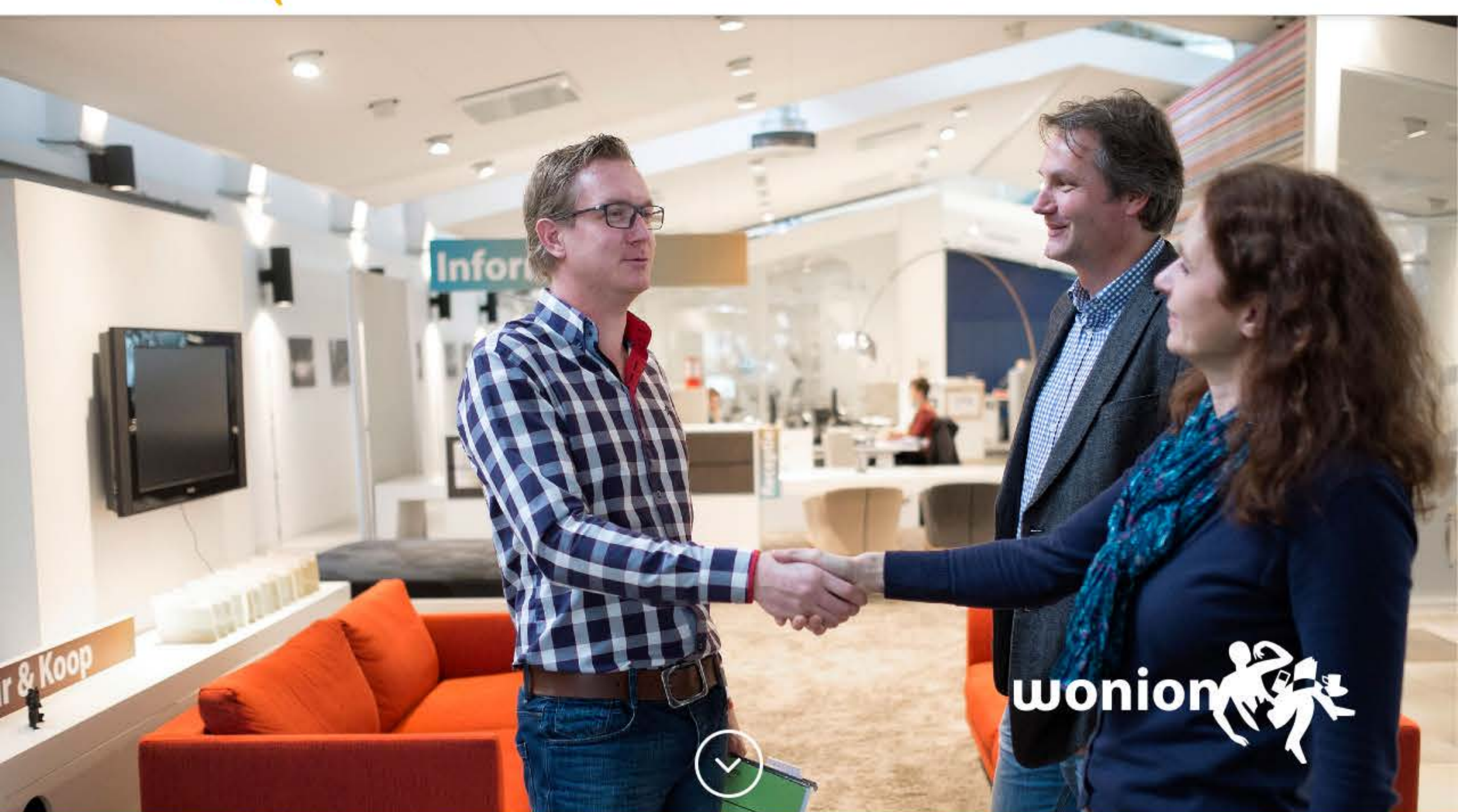
Overige/andere prestaties

[LEES MEER](#)

Enquête

Wij vragen u, als belangrijke partner van ons, om onze prestaties te beoordelen. Uw mening vinden wij van groot belang. Wij vragen u 15 minuten van uw tijd om de enquête in te vullen. De resultaten worden anoniem verwerkt. U gaat naar de enquête door op de rechter button te klikken.

[ENQUETE](#)



Even voorstellen:

Wooncorporatie Wonion

Wij stellen ons graag aan u voor. Met ongeveer 4.000 woningen in Oude IJsselstreek, bezit Wonion circa 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente. Hiermee is Wonion dé partner op het gebied van verhuur en ontwikkeling van woningen in Oude IJsselstreek.

Missie: waar wij voor staan

Wij bieden goede en betaalbare woningen aan mensen in de gemeente Oude IJsselstreek. Daarbij zetten wij ons extra in voor mensen met een kleine portemonnee en voor mensen die door een zorgvraag geen passende woning kunnen vinden. Wij realiseren betaalbare woningen, door te investeren in energiemaatregelen en duurzaamheid. Vanuit het besef dat een thuis meer is dan alleen een woning, werken wij samen met onze partners aan leefbare buurten en wijken.

Weblog Harrie Kuypers, directeur-bestuurder Wonion, over waar Wonion voor gaat



Gerenoveerde woning in De Vogelbuurt, Ulft



Wonen in Walstaete, Terborg

Visie: waar wij voor gaan

Wij gaan voor het geven van een thuis aan mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Dat doen wij door keuzevrijheid te bieden en samen met partners te werken aan leefbare buurten en wijken. We staan midden in de samenleving en kennen onze klant. Dit alles doen we vanuit een financieel gezonde organisatie: we wenden onze financiële middelen zo goed mogelijk aan.

Kernwaarden: hoe wij werken

- ➔ **Klant centraal:** De behoefte die klanten hebben zijn bij Wonion bekend en hieraan wordt, binnen onze mogelijkheden, invulling gegeven.
- ➔ **Betrokken:** We staan dichtbij klanten en belanghouders en gaan met hen in dialoog, zodat wij goed in kunnen spelen op de maatschappelijke opgave.
- ➔ **Kwaliteit:** De kwaliteit van producten en diensten is in balans met de prijs die hiervoor betaald moet worden.
- ➔ **Betrouwbaar:** Wonion staat voor dat ze doet wat ze zegt.
- ➔ **Ondernemend:** We zijn actief op zoek naar nieuwe ontwikkelingen binnen een gezonde bedrijfsvoering, zodat we nog beter de maatschappelijke opgave kunnen vervullen.

Ons werkterrein en onze woningen

Wij gaan voor betaalbaar wonen in Oude IJsselstreek. We hebben woningen in diverse dorpen: Ulft, Bontebrug, Gendringen, Megchelen, Netterden, Varsselder-Veldhunten, Sinderen, Etten, Silvolde, Terborg, Varsseveld en Westendorp. Daarnaast hebben we een beperkt aantal woningen in de gemeente Aalten.





Wonion geeft een thuis:

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Wij hebben extra aandacht voor mensen die zelf niet of moeilijk in woonruimte kunnen voorzien. Wij helpen huurders die door persoonlijke omstandigheden (financieel) in de knel komen. We zoeken een passende woning, bieden hulp en zorgen samen met onze partners voor een sociaal netwerk.

Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen

Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen. We bieden een helpende hand aan woningzoekenden met een zorgbehoefte, medische of sociale urgentie, woningzoekenden met een indicatie voor verzorging of verpleging en daarnaast aan statushouders (ook wel asielzoekers genoemd) en dak- en thuislozen. Zo hebben we de afgelopen jaren:

56

WONINGEN BESCHIKBAAR GESTELD VOOR HET HUISVESTEN VAN STATUSHOUDERS.

Weblog Harrie Kuypers, directeur-bestuurder Wonion, over asielzoekers

Aantal woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders



Wij werken met gemeenten, welzijnsinstellingen en andere Achterhoekse corporaties samen om dak- en thuislozen in de regio te helpen. Deze samenwerking behelst de organisatie van afstemming met en samenwerking bij de aanpak voor opvang en huisvesting van zwerfjongeren en dak- en thuislozen, waarvoor regionaal 30 woningen per jaar beschikbaar worden gesteld.

Krantenartikel dak- en thuislozen

Wij verhuren woningen aan onder andere Estinea, Azora, ZoZijn, De Lichtenvoorde en enkele kleinere zorginstellingen. We verhuren 335 zorgwoningen aan deze zorgpartijen of rechtstreeks aan huurders die gebruik maken van voorzieningen van deze zorginstellingen.



Wonion investeert in duurzaam vastgoed: Investerings in vastgoed

Wij (ver)bouwen duurzaam, zodat we betaalbare woningen hebben die zijn afgestemd op de wensen van huidige én toekomstige generaties. Woningen die geschikt zijn voor jong en oud hebben onze voorkeur. We dragen bij aan leefbare dorpskernen, want ook de woonomgeving draagt bij aan prettig wonen. Tevens zijn leefbare, dynamische dorpskernen extra van belang in een krimpgedebied.

Onze woningen sluiten aan bij de (toekomstige) marktvraag

Wij vinden het belangrijk dat onze woningvoorraad aansluit bij de toekomstige marktvraag, waarbij de regionale woonagenda leidend is. Deze regionale woonagenda is opgesteld in samenwerking met collega corporaties en gemeenten in de Achterhoek en behelst onder andere een visie en aanpak hoe om te gaan met de bevolkingskrimp. We investeren in verschillende projecten om onze woningen aan te passen. Een voorbeeld hiervan is de herstructurering van de Vogelbuurt in Ulf. Deze wijk uit de jaren 60 voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. In de Vogelbuurt hebben we:

- Woningen gesloopt en nieuwe woningen terug gebouwd;
- Woningen (ingrijpend) gerenoveerd;
- Groot onderhoud gepleegd aan woningen;
- De openbare ruimte op de schop genomen zodat het aansluit bij de nieuwe wijk.

- Facebook update vogelbuurt
- Krantenartikel Start vernieuwing wijk Vogelbuurt/Biezenakker
- Krantenartikel Woningen Vogelbuurt zijn na opknopbeurt zeer energiezuinig

Bekijk hieronder een filmpje over de Vogelbuurt



Woningen met betaalbare woonlasten

Van 2010 tot en met 2014 hebben we 364 nieuwe woningen gebouwd. We investeren daarbij in energiezuinige woningen. We gaan voor betaalbare woonlasten voor onze huurders en daarom bouwen we zelfs energieneutraal. Bij een traditionele woning stijgen de woonlasten van bewoners immers ieder jaar, omdat onder andere de energieprijzen stijgen. Woon je in een energieneutrale woning, dan stijgen die kosten minder omdat de woning zelf energie opwekt én minder energie verbruikt.

Een energieneutrale woning kan in eerste instantie wat duurder zijn, maar dat verschil verdienen bewoners terug op de energierekening. Wonion heeft in Bomenbuurt, onderdeel van wijk Vogelbuurt/Biezenakker in Ulf, 39 energieneutrale sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit was de eerste energieneutrale buurt binnen de sociale huursector in de Achterhoek die gerealiseerd werd. De afgelopen jaren (2010 t/m 2014) hebben we 106.420.000 euro geïnvesteerd in vastgoed.

- Facebookupdate over energie besparen in Bomenbuurt
- Krantenartikel Bomenbuurt primeur voor de Achterhoek
- Krantenartikel Grootste energieneutrale woningbouw

VAN 2010 TOT EN MET 2014 HEBBEN WE
364
NIEUWE WONINGEN GEBOUWD

DE AFGELOPEN JAREN (2010 T/M 2014) HEBBEN WE
106
MILJOEN EURO GEÏNVESTEERD IN VASTGOED

Bekijk hieronder een filmpje over energieneutraal wonen



We investeren in leefbare dorpskernen

Prettig wonen gaat verder dan alleen een fijn huis. Ook de woonomgeving draagt bij aan het ervaren van het 'thuis-gevoel'. Daarom investeren wij in leefbare dorpskernen.

Twee voorbeelden van onze inzet op dit vlak:

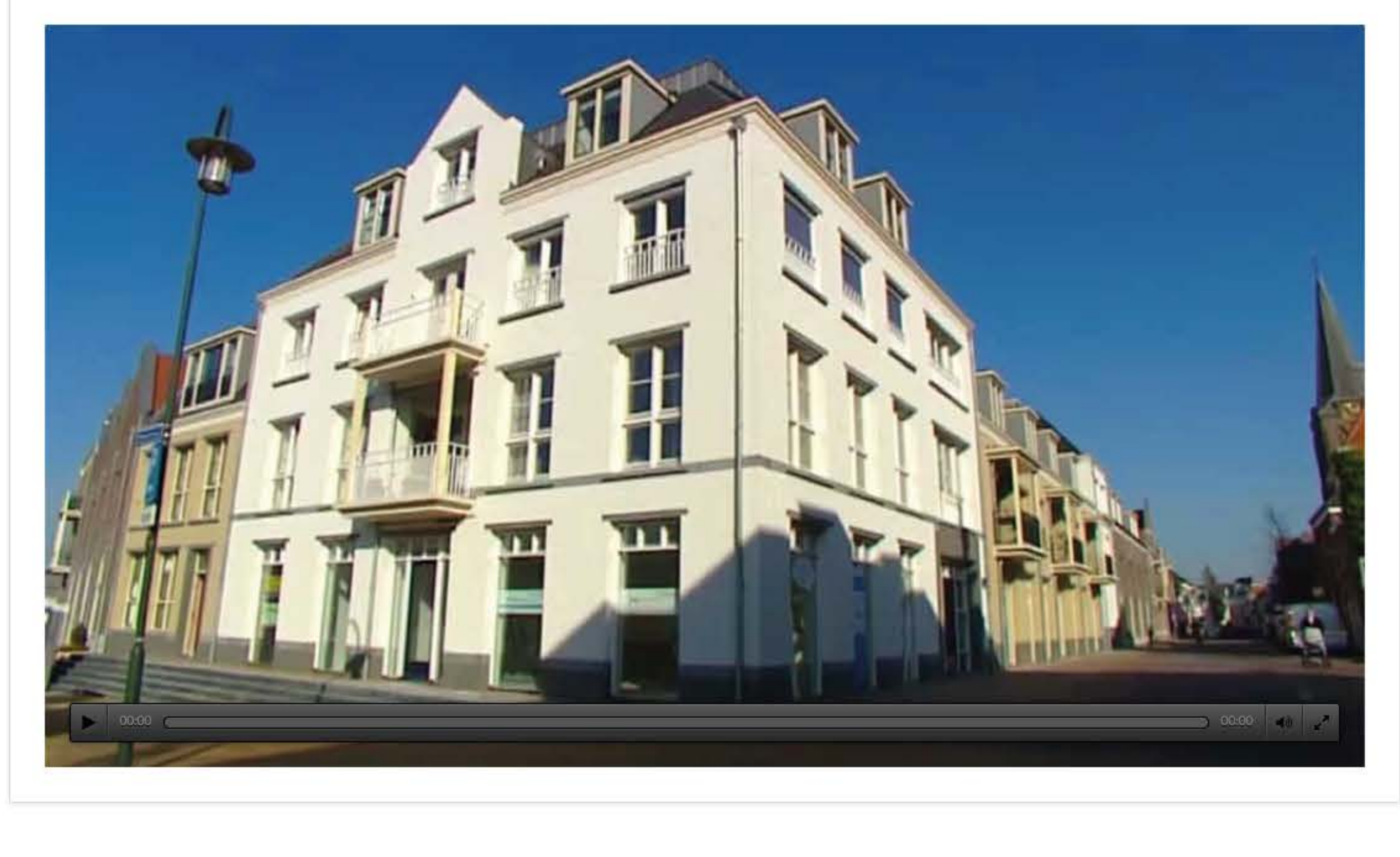
- Revitalisering centrum Terborg
- Het centrum van Terborg was in het verval geraakt en om Terborg uit die neerwaartse spiraal te halen werd door verschillende partijen, waar onder Wonion, intensief samen gewerkt met als doel het versterken van de leefbaarheid en de economische dynamiek in Terborg, zodat wonen en werken in Terborg weer aantrekkelijk zou worden. En dat is gelukt. Wonion heeft geïnvesteerd in tal van vernieuwingsprojecten in Terborg, zowel aan de Walstraat als aan de Hoofdstraat.

- Krantenartikel Beste plan panden Hoofdstraat
- Krantenartikel Woningen voor starters en alleenstaanden
- Krantenartikel Proefwonen in Walstaete

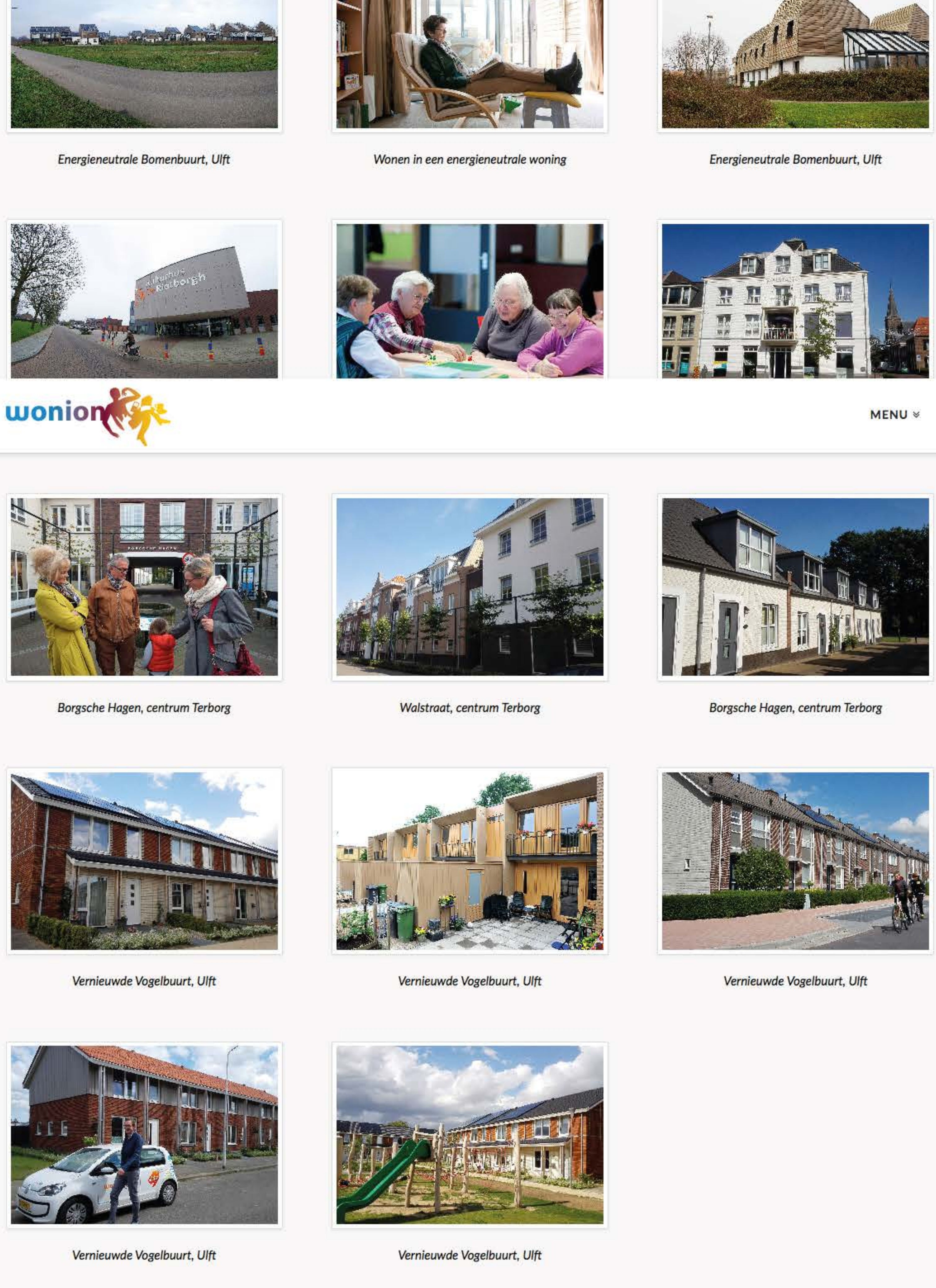
- Realisatie van ontmoetingscentra De Lichtenberg in Silvolde en De Rietborgh in Terborg
- De realisatie van multifunctioneel centrum 'De Lichtenberg' in Silvolde en Kulturhus 'De Rietborgh' in Terborg. Wijkcentrum De Lichtenberg is ontstaan door een samenwerkingsverband tussen Wonion, gemeente Oude IJsselstreek en tal van organisaties op het gebied van welzijn en kinderopvang. Boven het multifunctioneel centrum bevinden zich 15 appartementen die wij hebben verhuurd aan Estinea, waar mensen met een verstandelijke beperking zoveel mogelijk zelfstandig kunnen leven. Kulturhus De Rietborgh is ontstaan door een samenwerkingsverband tussen gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en tal van organisaties op het gebied van onderwijs, welzijn en kinderopvang. Met het Kulturhus in Terborg is er een centrale plek in Terborg gerealiseerd waar wonen, leren en ontmoeten onder één dak mogelijk wordt gemaakt. Alle scholen, alle vormen van kinderopvang en sport- en recreatieverenigingen onder één dak. Samen organiseren en ontwikkelen zij activiteiten en delen zij kennis en ervaring.

- Krantenartikel Opening De Rietborgh
- Krantenartikel MFA De Lichtenberg

Bekijk hieronder een filmpje over de revitalisering Terborg



Wij investeren in ons vastgoed





Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie: Overige/andere prestaties

Wonion is een maatschappelijke organisatie. Een goede maatschappelijke verankering door goed contact met onze belanghouders is voor ons vanzelfsprekend. Wij willen onze werkzaamheden uitvoeren in het belang van onze (toekomstige) huurders en lokale omgeving. Daarom werken wij samen met onze belanghouders en betrekken wij hen bij de ontwikkeling van onze strategische keuzes en beleid.

Wij betrekken belanghouders bij beleid

Wij willen weten wat er speelt in de samenleving, zodat we onze maatschappelijke taak zo goed mogelijk kunnen uitvoeren. Daarom betrekken we onze belanghouders bij beleid. Dit doen we onder andere door:

→ Om tafel met huurders

De huurdersvereniging is voor ons meer dan een adviesorgaan. We betrekken hen vroeg bij allerlei beleidsontwikkelingen. Zo spreken wij regelmatig met huurdersvereniging Wij Wonen over diverse onderwerpen zoals het huurbeleid, het participatiebeleid en de begroting. Ook zitten we vaak aan tafel met de gemeente Oude IJsselstreek en stellen we samen met gemeente en huurdersvereniging Wij Wonen prestatieafspraken op om onze volkshuisvestelijke taak in Oude IJsselstreek zo goed mogelijk te vervullen.

→ Verbinding met lokale organisaties

We leggen verbinding met lokale organisaties die voor ons van belang zijn. Door het jaarlijks organiseren van een bijeenkomst met onze belanghouders en gesprekken met politieke partijen, proberen wij inzicht te krijgen in thema's die voor ons werk van belang zijn.


→ Klanten tevreden over onze dienstverlening

Wij meten de kwaliteit van onze dienstverlening op verschillende manieren. Bij onze laatste meting hebben klanten onze dienstverlening beoordeeld met een 7,7.

 [Krantenartikel samenwerkingsovereenkomst Wij Wonen en Wonion](#)

Regionale samenwerking van belang

Om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de lokale volkshuisvesting, kijken wij verder dan de gemeentegrenzen waarin wij actief zijn. Een regionale woonvisie is van belang. Wij werken daarom samen met onze collega corporaties en gemeenten in de Achterhoek op het vlak van wonen. De ontstane samenwerking op het gebied van wonen is sterk en maakt het mogelijk om goed in te spelen op de ontwikkelingen in de Achterhoek, zodat er nu en in de toekomst kwaliteit op het gebied van wonen kan worden geboden.

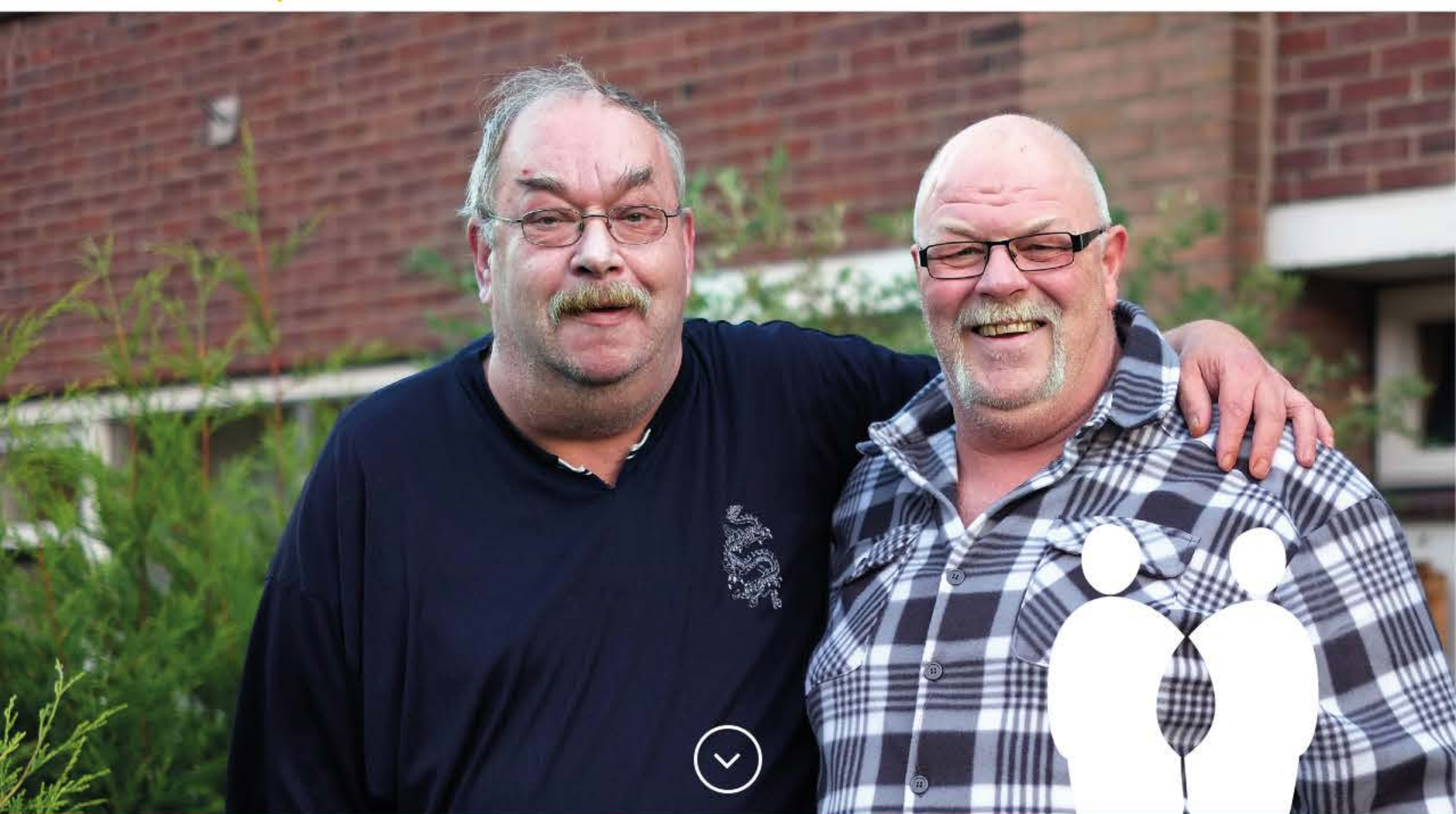
 [Krantenartikel samenwerking corporaties regionale woonagenda](#)

Energieadvies huurders

Het advies van huurdersvereniging Wij Wonen weegt voor ons zwaar. Mede dankzij hun advies en inzet hebben wij samen met hen en gemeente Oude IJsselstreek het project 'Energie besparen loont!' opgestart in Oude IJsselstreek. Een project dat inwoners van Oude IJsselstreek aanzet tot energiebesparing met als doel hen te helpen de woonlasten betaalbaar te houden. Binnen dit project hadden we speciale aandacht voor mensen met lage inkomens. Daarnaast werken we zelf ook continu aan het verbeteren van de bewustwording rondom energiegebruik. Daarom geven wij al enkele jaren persoonlijk energieadvies aan huurders bij verhuur van een woning en lenen wij energiemeters uit, om bewoners inzicht te geven in hun energieverbruik.

Bekijk hieronder een filmpje over de Energieadvies voor huurders





Wonion geeft een thuis:

Huisvesting van de primaire doelgroep

Wij vinden het belangrijk dat iedereen goed kan wonen in Oude IJsselstreek. Daarom gaan we voor betaalbaar wonen, zodat de woonlasten nu én in de toekomst betaalbaar blijven. Wij zijn er voor mensen met een kleine portemonnee en hebben extra aandacht voor mensen met een financiële beperking of een zorgvraag. Prettig wonen is belangrijk om het thuisgevoel te ervaren. Daarom zetten wij ons optimaal in voor goede en comfortabele woningen.

Wij zijn er voor mensen met een kleine portemonnee

Wij zijn er voor mensen met een kleine portemonnee. Dit doen we op verschillende manieren. Een paar voorbeelden:

→ Betaalbare woonlasten

We zorgen voor voldoende woningen met betaalbare woonlasten. Dit is onze kerntaak en daar gaan we voor. Daarom valt 79% van onze woningen ook in de categorie goedkoop of betaalbaar. 95% van onze woningen heeft een huur die valt onder de huurtoeslaggrens en is daarmee bereikbaar voor mensen met een kleine portemonnee.

VERDELING WONINGBEZIT NAAR HUURPRIJSCATEGORIEËN

GOEDKOPE WONINGEN (TOT 389,05 EURO)

344

BETAALBARE WONINGEN (TOT 596,75 EURO)

2.778

DURE WONINGEN TOT HUURTOESLAGGRENEN (TOT 699,48 EURO)

631

DURE WONINGEN BOVEN DE HUURTOESLAGGRENEN (BOVEN 699,48 EURO)

206

→ Beperkte huurverhoging

Wonion voert al een aantal jaren een beperkte huurverhoging door. Betaalbaar wonen is en blijft uitgangspunt voor ons, daarom hebben wij de huurverhogingsmogelijkheden die het Rijk bood, mede op advies van huurdersvereniging Wij Wonen, beperkt benut.

Artikel WonionMagazine over de beperkte huurverhoging voor huurders

Krantenartikel huurverhoging

→ De woonlasten inzichtelijk voor de klant

Wij kijken naar woonlasten, in plaats van enkel naar de huurlasten. Niet alleen de huurprijs bepaalt de kosten voor een woning. De woonlasten worden ook bepaald door de kosten voor elektriciteit, gas en water. Om onze (toekomstige) huurders inzicht te geven in wat wonen kost, laten wij bij onze te verhuren woningen, op www.thuisindeachterhoek.nl zien wat de woonlasten zijn van deze woning.

Voorbeeld woonlastenberekening op www.thuisindeachterhoek.nl

Artikel WonionMagazine over woonlasten

→ Hulp bij betaling

Wonion heeft per 1 januari 2014 de incasso van de huur versimpeld en Wonion zet extra in op hulp bij betalingsachterstand. Bij betalingsachterstand zoeken we persoonlijk contact om een verdere achterstand te voorkomen en samen met de huurder naar oplossingen te zoeken.

Artikel WonionMagazine over hulp bij betalingsachterstand

Krantenartikel over huurbetaling en hulp bij betalingsachterstand

We maken het zoeken naar een woning makkelijk

Wij vinden het belangrijk dat woningzoekenden snel aan een geschikte woning kunnen komen. Daar zetten we ons voor in. Dit doen we onder ander door:

→ Heel makkelijk

Het woningzoekenden zo makkelijk mogelijk te maken. Hiertoe is Wonion samen met collega corporaties uit de Achterhoek in 2012 gestart met een regionale aanpak van de woonruimteverdeling: Thuis in de Achterhoek. Woningzoekenden vinden op www.thuisindeachterhoek.nl het grootste aanbod van huurwoningen in de Achterhoek. Inmiddels hebben circa 14.000 personen zich ingeschreven als woningzoekende en meer dan 10.000 personen hebben een zoekprofiel aangemaakt.

Artikel WonionMagazine over Thuis in de Achterhoek (1/2)

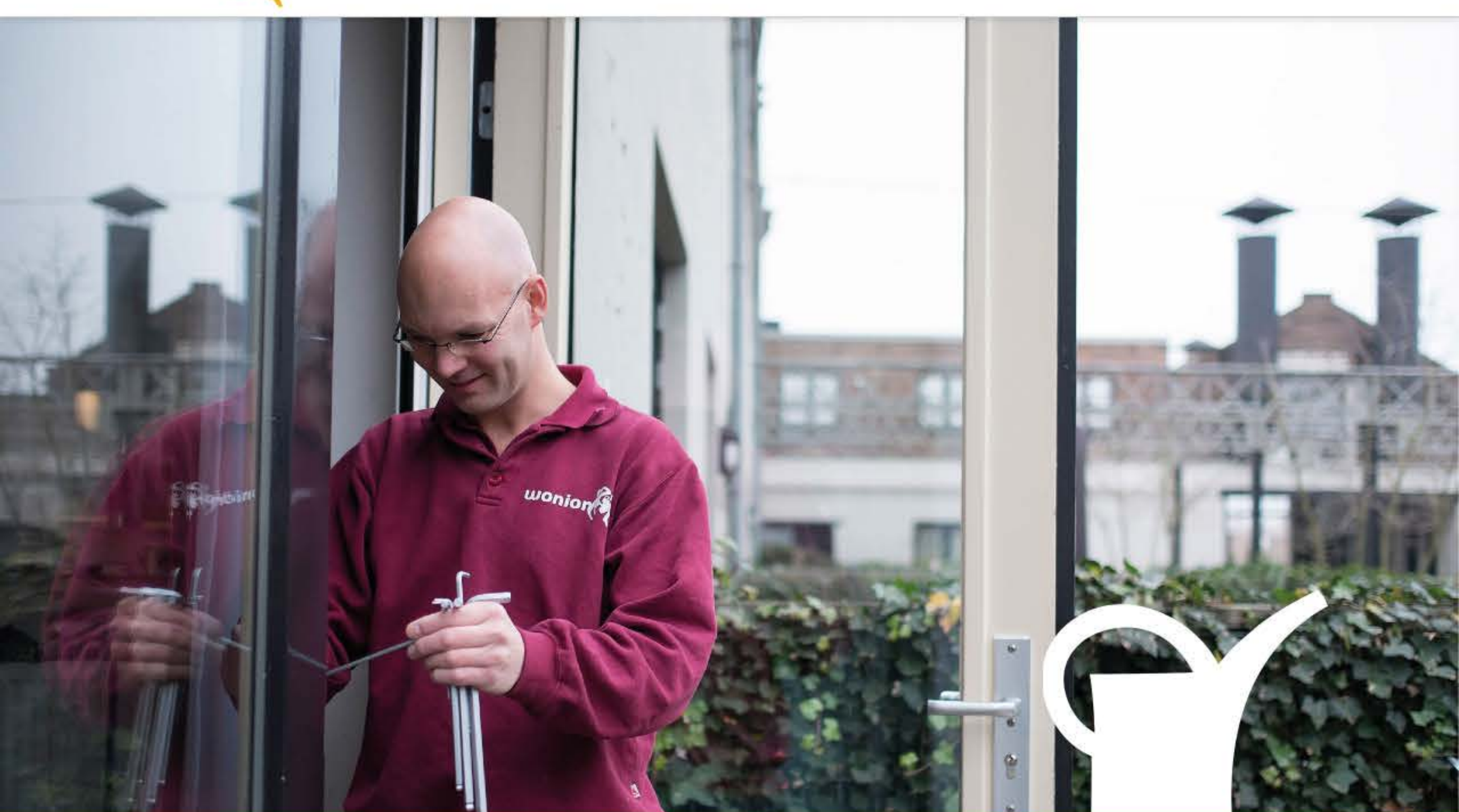
Artikel WonionMagazine over Thuis in de Achterhoek (2/2)

Krantenartikel Aanbod huurwoning in gezamenlijke bak

→ Onze inzet

We zetten ons in om de tijd die woningzoekenden moeten wachten op een woning zo kort mogelijk te houden. Een actief woningzoekende heeft bij Wonion binnen een half jaar een woning. Het is ons gelukt om de wachttijd voor actief woningzoekenden in vijf jaar tijd terug te brengen van 1,5 jaar naar een half jaar.





Wonion investeert in duurzaam vastgoed:

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Het bieden van kwalitatief goede woningen is ons uitgangspunt. Daarom investeren wij in comfortabele en energiezuinige woningen. Dit doen wij om de woonlasten voor onze huurders nu én in de toekomst betaalbaar te houden. Ook kijken we naar mogelijkheden voor het opwekken van groene energie. We (ver)bouwen duurzaam, met oog voor mens en milieu.

Wij investeren in kwaliteit

Wij gaan voor goede en comfortabele woningen. Daar investeren we in en daar maken we ons hard voor. Zo hebben wij de afgelopen jaren:



Wij hebben ingezet op resultaatgericht onderhoud van woningen. We hebben onze samenwerkingspartners uitgedaagd tot meer creativiteit en meer innovaties door ketensamenwerking te stimuleren. Ketensamenwerking leidt tot minder faalkosten en we sturen op een LEAN werkwijze, waardoor processen efficiënter worden ingericht en een optimaal resultaat kan worden behaald. Wij zien het als onze plicht om het geld van onze huurders zo goed mogelijk in te zetten en dit is daar een onderdeel van. Resultaatgericht onderhoud draagt bij aan innovatie ideeën lagere kosten én een kwalitatief goed eindproduct voor onze huurder: een comfortabele woning.

Krantenartikel Wonion stuurt op samenwerking onderhoudsbedrijven

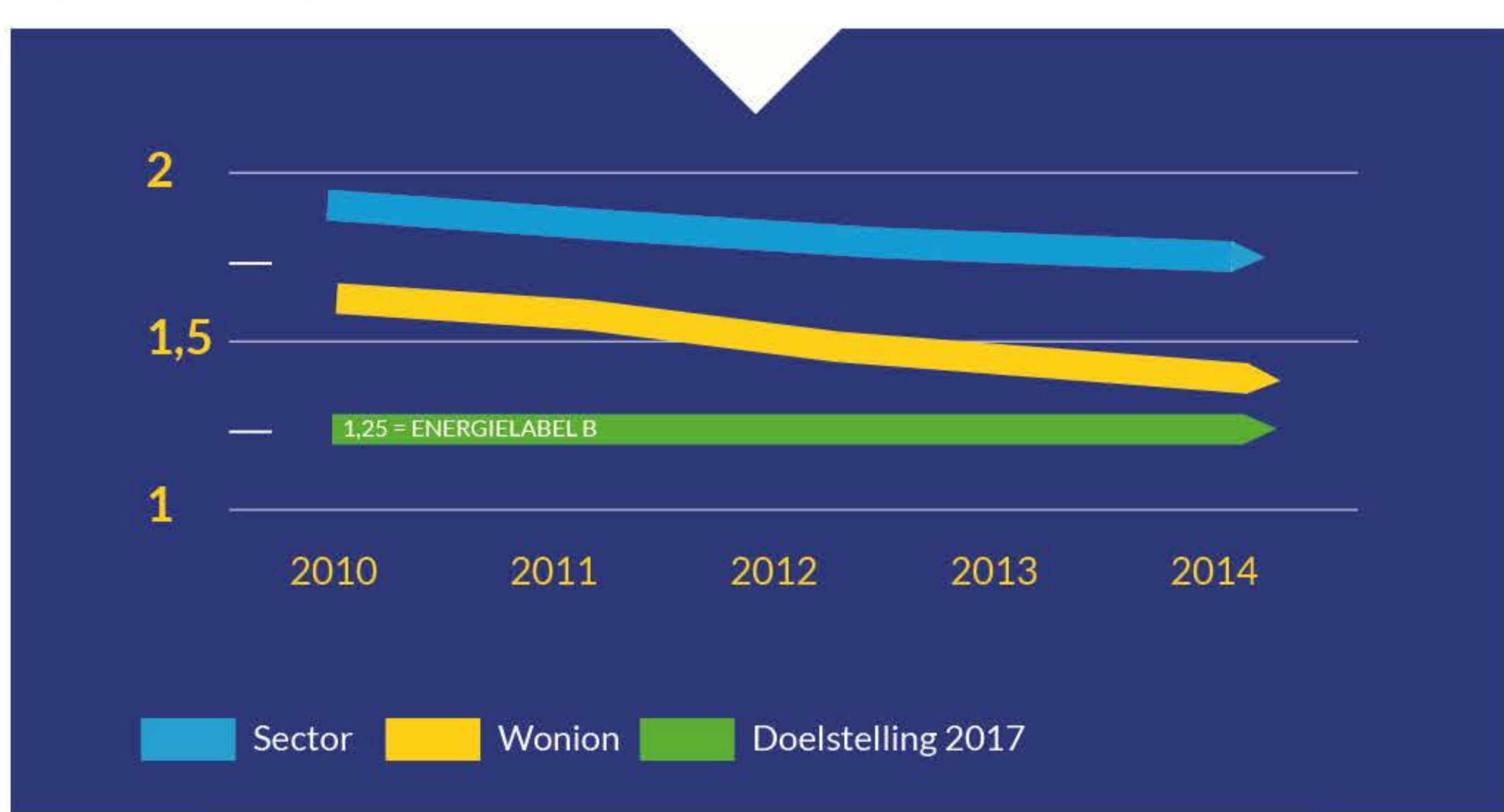
Krantenartikel Wonion wil afspraken onderhoud voor 20 jaar

Wij gaan voor energiezuinige woningen



Op weg naar gemiddeld energielabel B in 2020

Wij verbeteren het energielabel van onze bestaande woningen. Onze ambitie is dat onze woningen gemiddeld energielabel B hebben in 2020 en dat we energieneutraal zijn in 2030. In onderstaande grafiek wordt de energieindex van onze woningen weergegeven, afgezet tegen de rest van de corporatiewoningen in Nederland en afgezet tegen onze eigen doelstelling (gemiddeld energielabel B in 2017). Een energie-index van 1,25 staat gelijk aan gemiddeld energielabel B. De afgelopen jaren hebben wij flink wat stappen gezet om deze doelstelling te bereiken.



Bekijk hieronder een filmpje waarin Gerrie Jolink, voorzitter van Huurdersvereniging Wij Wonen, vertelt over energiezuinig wonen



Wij investeren in het opwekken van groene energie. Wij bieden onze huurders zonnepanelen aan. De afgelopen jaren hebben wij op de daken van 281 woningen zonnepanelen gelegd. Daarnaast hebben we ook zonnepanelen gelegd op de daken van een aantal gebouwen zoals het dak van ons eigen kantoor en de daken van complexen in Bongerdt en Hutten-Zuid in Ulfst en op multifunctioneel centrum 'De Lichtenberg' in Silvolde. Ook hebben we op 39 nieuwbouwwoningen in Bomenbuurt zonnecollectoren gelegd. Bij alle duurzaamheidsmaatregelen geldt dat de huurverhoging die we ervoor rekenen, lager is dan hetgeen huurders besparen op hun energierekening. Onze huurders gaan er altijd op vooruit.

Krantenartikel zonnepanelen helpen 140 euro per jaar besparen

Kennis delen en samenwerken

Wij delen onze kennis voor deel te nemen aan de Groene Huisvesters. Dit is een samenwerkingsverband tussen een aantal vooruitstrevende corporaties, het Ministerie van BZK en Aedes om de verduurzaming van woningen te versnellen. We werken met het benutten van kansen voor het verduurzamen van onze woningvoorraad, betaalbare woonlasten en veilig en comfortabel wonen.





Wonion naar een maatschappij gedreven organisatie:

Kwaliteit van wijken en buurten

Wij investeren in prettige buurten en wijken, want wonen is meer dan alleen een huis. Wij staan midden in de samenleving en willen weten wat er speelt. Daarom zijn wij aanwezig in de buurten en wijken waar onze woningen staan.

Wij werken aan leefbare wijken

Wij werken aan leefbare wijken: wijken waar het prettig wonen is. Dit doen we op verschillende manieren. Onder andere door:

→ Aanwezig te zijn in de wijk.

Onze wijkconsulenten zijn veelal in de wijk te vinden. Zij zijn het aanspreekpunt voor bewoners. Achter de schermen werken zij samen met de gemeente en netwerkpartners in wijkteams, om zo vraagstukken van bewoners zo goed mogelijk op te kunnen lossen. Naast het oplossen van individuele vragen van bewoners is er veel aandacht voor leefbaarheidsvraagstukken in de wijk. Enkele voorbeelden van de resultaten van verschillende wijkteams zijn de samenwerking rondom jongerenproblematiek in Silvolde, de extra aandacht die in Varsseveld geschonken is aan inbraakpreventie en het gezamenlijk aanpakken van het openbaar groen aan het Fazantplein in Silvolde.

Krantenartikel De wijkteams van Oude IJsselstreek

Krantenartikel Wijkteams samen met inwoners aan de slag

→ Wij zetten in op overlastbeperking

Wij zetten in op overlastbeperking door in gesprek te gaan met bewoners. Het aantal ernstige overlastsituaties is licht gedaald, wel neemt de complexiteit van de vraagstukken toe. Alleen de betreffende bewoner(s) aanspreken is daarbij vaak niet voldoende. Daarin werken de verschillende partijen zoals de gemeente, politie, welzijns- en zorginstellingen en ook Wonion samen voor een effectieve aanpak. Daarnaast leveren wij een bijdrage aan het project 'buurtbemiddeling Oude IJsselstreek'. Vrijwilligers spelen een onpartijdige rol in overlastzaken.

Facebook update buurtbemiddeling

Artikel WonionMagazine over eerste hulp bij burenrुzie (1/2)

Artikel WonionMagazine over eerste hulp bij burenrुzie (2/2)

→ Stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven

We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven van bewoners. Daarom stellen we ieder jaar een bedrag beschikbaar vanuit het Leefbaarheidsfonds. Bewoners kunnen aanspraak maken op een bijdrage hieruit. Een voorbeeld hiervan is het plaatsen van buurtbanken die verspreid door de Vogelbuurt in Ulft geplaatst zijn. De buurtbanken vormen een ontmoetingsplek in de buurt. Een ander voorbeeld is onze deelname aan de landelijke opschoondag. Medewerkers van Wonion hebben meerdere jaren op rij de handen uit hun mouwen gestoken door, samen met bewoners, bewonersverenigingen, leerlingen van scholen, gemeente en andere vrijwilligers, zwerfafval op te ruimen in buurten en wijken.

Facebook update Social Sofa

Krantenartikel Bank voor nieuwe wijk

Krantenartikel Record aantal vrijwilligers opschoondag



Wonion presteert naar vermogen:

Overige/andere prestaties

Wonion vindt het belangrijk om het geld van huurders zo goed mogelijk te besteden. Wij hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in onze woningen. Om dit ook in de toekomst te kunnen doen, moeten we kritisch blijven omgaan met de beschikbare financiële middelen. De financiële sturing is zo ingericht dat wij aan onze verplichtingen kunnen blijven voldoen, maar ook aan het toetsingskader van onze toezichhouders. Kortom, we presteren naar vermogen en we streven naar een effectieve en efficiënte organisatie.

We zijn financieel gezond

Wonion is financieel gezond en wil dit ook blijven. De afgelopen jaren hebben echter diverse overheidsmaatregelen geleid tot een aanzienlijke lastenverzwaring voor Wonion. Om deze lastenverzwaring op te vangen en voldoende middelen beschikbaar te houden om in onze woningen te investeren, hebben wij onze financiële bedrijfsvoering aangepast en sturen we op positieve kasstromen.

Onze solvabiliteit



De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Eind 2014 was onze solvabiliteit 35%. De norm die we destijds hanteerden in ons eigen financieel beleid was 23%. Daar zaten we ruim boven.

- De ICR (rentedekkingsgraad: de mate waarin wij aan onze toekomstige rente-uitgaven kunnen voldoen) is 2,1 (het moet hoger zijn dan 1,3);
- Daarnaast zijn de kasstromen uit operationele activiteiten positief;
- Wonion is hiermee een financieel gezonde corporatie.

We verminderen onze bedrijfslasten

Om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de lokale volkshuisvesting, kijken wij verder dan de gemeentegrenzen waarin wij actief zijn. Een regionale woonvisie is van belang. Wij werken daarom samen met onze collega corporaties en gemeenten in de Achterhoek op het vlak van wonen. De ontstane samenwerking op het gebied van wonen is sterk en maakt het mogelijk om goed in te spelen op de ontwikkelingen in de Achterhoek, zodat er nu en in de toekomst kwaliteit op het gebied van wonen kan worden geboden.

Netto bedrijfslasten per verhuureenheid	2010	2011	2012	2013	2014
Wonion	1.393	1.199	1.157	1.049	1.024
Landelijk	1.257	1.299	1.296	1.316	Nog niet bekend

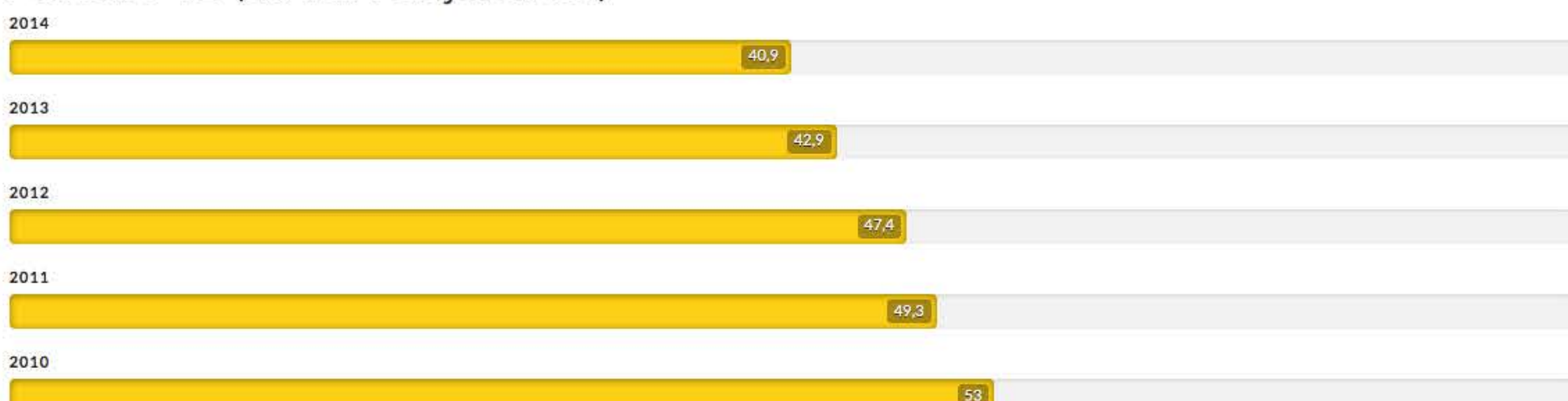
Bron: CiP 2010 t/m 2013 en jaarverslag 2014

Krantenartikel Bedrijfslasten verlagen

We werken samen om efficiënter te werken

Wonion is enkele jaren geleden een intensieve samenwerking gestart met collega corporaties Sité Woondiensten uit Doetinchem en ProWonen uit Borculo met als doel processen efficiënter en effectiever te kunnen inrichten om de bedrijfskosten naar beneden te kunnen brengen en de kwaliteit voor klanten in stand te kunnen houden. Dit heeft onder andere geleid tot uitwisseling van personeel, het komen tot gezamenlijk beleid voor verschillende onderwerpen, het gezamenlijk aanbieden van zonnepanelen, het realiseren van gezamenlijke automatisering en gezamenlijke inkoop en plaatsing van badkamers, keukens en sanitair. Het laatste voorbeeld levert Wonion een besparing van circa 200.000 euro per jaar op. Een volgende belangrijke stap in de samenwerking is de implementatie van een automateringssysteem voor alle drie de corporaties. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat we de werkzaamheden op een zelfde manier zullen gaan doen. In samenhang met keuzes vanuit de samenwerking willen we komen tot een afslanking van de organisatie, waarbij we eind 2015 al onder de 39 FTE uitkomen. De afgelopen jaren zijn al belangrijke stappen gezet. Daarbij is de kwaliteit van onze dienstverlening op peil gebleven.

Aantal FTE (aantal voltijdbanen)



Krantenartikel Corporaties slaan handen ineen

Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

raad van commissarissen

de heer P. van Waning, voorzitter
de heer J. Seegers
mevrouw M. van Dooremalen
mevrouw I. Canter Cremers - Rijsdorp

directeur-bestuurder

de heer H. Kuypers, directeur-bestuurder

ondernemingsraad

de heer F. Jansen, voorzitter
de heer B. Wiendels, secretaris

managementteam

de heer G. Ooijman, manager strategie en vastgoed
de heer A. ten Berge, manager wonen
de heer C. te Brake, manager financiën

medewerkers

de heer L. Klein Gunnewiek, projectleider
de heer R. Bomers, senior medewerker planning & control
mevrouw E. Helming, communicatieadviseur
de heer B. Wassink, coördinator vastgoedbeheer

gemeente Oude IJsselstreek

de heer B. Kuster, wethouder
de heer P. van de Wardt, wethouder

gemeente Aalten

de heer T. Kok, wethouder en tevens voorzitter van de stuurgroep Regiovisie Wonen

Huurdersvereniging Wij Wonen

mevrouw G. Jolink, voorzitter
de heer T. Menke, vicevoorzitter

Azora

de heer H. Metzemaekers, bestuurder

Aannemers van Wonion

de heer V. van Zandvoort, Kwerreveld Dakbedekkingen (Winterswijk)

de heer L. Smits, Schildersbedrijf Burgers van der Wal (Doetinchem)

de heer G. Takkenkamp, voormalig Bouwbedrijf Klaassen (Dinxperlo)

de heer B. Klomps, Bouwbedrijf Klomps (Dinxperlo).

Schriftelijke enquetes hebben plaatsgevonden met:

mevrouw M. Vreman, adviseur volkshuisvesting en grondzaken, gemeente Oude IJsselstreek

de heer B. Konings, projectmanager, gemeente Oude IJsselstreek

mevrouw I. Schweig, Wij Wonen

mevrouw S. van Londen, Wij Wonen

de heer H. Epping, directeur De Dobbelsteen

de heer J. Hoogeveen, locatiemanager Azora

de heer W. Klompenhouwer, voorzitter Vereniging Dorpsbelangen V-V

de heer R. Wamelink, directeur Thesor

de heer G. Hol, Schuldhulpmaatjes

de heer H. Meulenkamp, directeur-bestuurder ProWonen

mevrouw T. Dijenborgh, Vluchtelingenwerk Oost Nederland

de heer S. Rooks, manager bedrijfsvoering & financiën, Estinea

de heer R. Geerdink, directeur Geas Energiewacht

de heer A. ter Bogt, directeur-bestuurder Plavei

mevrouw M. Boerbooms, energieambassadeur Groene Huisvesters

Korte cv's visitatoren

Hans Schönfeld (voorzitter) is de persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de nationale politie. Hij is daar tevens Chief Innovation Officer. Innovatie, co-creatie en leiderschap evenals exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn expertisegebieden van hem. Daarnaast schrijft hij gedichten, essays en wekelijks een column voor SubLime FM. Enkele tientallen dagen per jaar werkt hij als adviseur, docent, examinator en visitator voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallingerland en als visitator en voorzitter van visitatiecommissies. Na de politieacademie heeft Hans diverse studies afgerond, waaronder bestuurs-, organisatie- en veranderkunde.

Gemma Oosterman (lid) werkt als management- en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar, regisseert en legt duidelijk verslag van de keuze-uitkomsten. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Sinds 2012 is zij voorzitter van de Raad van Commissarissen van stichting Woonpalet Zeewolde en lid Raad van Commissarissen bij Patrimonium Barendrecht. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als adviseur bij de stichting Stad & Natuur Almere, een centrum voor natuur- en milieueducatie. Hiervoor werkte hij als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Jan opereerde daar vooral in de woningbouwsector en volkshuisvesting. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonion** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 24 september 2015

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, Directeur Cognitum



Hans Schönfeld verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonion** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hans Schönfeld heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

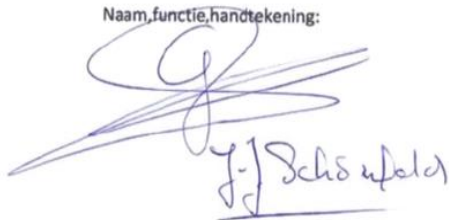
In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum: 2 oktober 2015

Naam, functie, handtekening:



Hans Schönfeld

Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonion** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

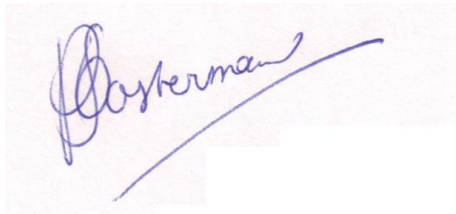
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 1 oktober 2015

Naam, handtekening:

Gemma Oosterman



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **Wonion** in 2015 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Wachtmeester heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

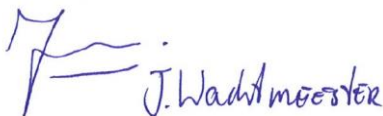
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 1 oktober 2015

Naam, handtekening:

Jan Wachtmeester



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.

- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn
Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.
- de frequente of mate van actualiseren
Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.
- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden
Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Statuten Stichting Wonion, 2007
- Integriteitscode Wonion, november 2013
- Klokkeluidersreglement Wonion, 2007
- Bestuursreglementen, 2010 en 2012
- Bestuursreglement Wonion Energie BV, 2010
- Profielschets raad van commissarissen, 2012, 2013 en 2015
- Reglement auditcommissie raad van commissarissen, 2008
- Reglement overleg met belanghouders, 2008
- Reglement remuneratiecommissie raad van commissarissen, 2008
- Reglement raad van commissarissen, 2013
- Reglement voordracht huurderscommissaris, 2010
- Rooster van aftreden raad van commissarissen, 2014 en 2015
- Notulen raad van commissarissen 2010 t/m 2014
- Notulen auditcommissie raad van commissarissen, 2010 t/m 2014
- Diverse stukken (agenda's, programma's en uitnodigingen) voor themabijeenkomsten raad van commissarissen, 2010 t/m 2014
- Verslagen zelfevaluaties raad van commissarissen 2013 en 2015
- Diverse documenten met betrekking tot de wijziging van het bestuur, 2012
- Position Paper Wonion, september 2015
- Visitatierapport 2006-2009, Ecorys, januari 2011
- Terugblik op vorige visitatie, september 2015

Opgaven en Ambities

- Factsheet Wonion, september 2015
- jaarverslagen 2010-2014 (inclusief de populaire versies)
- Prestatieafspraken 2009-2014 met gemeente Oude IJsselstreek
- Prestatieafspraken 2010-2014 met gemeente Aalten
- Prestatieafspraken 2014 en 2015 met gemeente Oude IJsselstreek en huurdersvereniging
- Koersplan ProSiWo 2014
- Strategienota 'Duurzaam in Wonen' 2010-2013
- Interne en externe analyse
Jaarlijkse huishoudens en inwoners prognose (Primos)
Inkomensprognoses (periodiek, ABF)
Woningmarktontwikkelingen per kwartaal
- De regionale woningmarkt:
Regionale Woonvisie
Regionaal woningmarktonderzoek

- Kernenfoto's
- Regionale Woonagenda
 - Jaarlijkse woningmarktmonitor
 - Aco visie
 - Stand van zaken aco visie
- Portefeuillestrategie en deelbeleid
 - Portefeuillestrategie 2009
 - Portefeuillestrategie en kernenbeleid 2014
 - Huurbeleid lange termijn deel I 2011 keuzes op hoofdlijnen
 - Huurbeleid lange termijn deel II 2011 Uitwerking
 - Huurbeleid lange termijn 2013 e.v.
 - Huurbeleid lange termijn 2014 e.v.
 - ProSiWo huurbeleid december 2014
 - Evaluatie pilot Woonlasten
 - Onderzoek betaalbare woonlasten Wonion/ProWonen en NIBUD
 - Energiebeleidsplan Wonion 2010-2017
 - Stand van zaken energiebeleid 2013
 - Huurders met energie
 - Verkoopbeleid 2013
 - Verkoopbeleid 2014
 - Beleid vastgoedbeheer 2014
 - Startersonderzoek (kwalitatieve deel)
 - Startersonderzoek (kwantitatieve deel)
 - Notitie vastgoedsturing (programmamanagement) 2014
- Voorraadbeleid:
 - Notitie strategisch voorraad beleid 2014
- Complexbeleid:
 - Vertaling voorraadbeleid naar complexbeleid
 - Complexbeheerplannen
- Monitoren complexbeleid:
 - Complexmonitor
- Convenant energiebesparing huursector, 28 juni 2012
- Akkoord van Groenlo, 2009
- Bijdrage van de Achterhoekse corporaties aan de Regionale Woonagenda, 2015
- Convenant buurtbemiddeling met gemeente Oude IJsselstreek, 2012
- Convenant henneppteelt met gemeente Aalten, 2011
- Regionaal convenant henneppteelt Oost-Nederland, 2014
- Regionale Woonagenda 2015-2025
- Convenant gemeentelijke basisadministratie met gemeente Oude IJsselstreek, 2013
- Convenant Woon Advies Commissie met gemeente Oude IJsselstreek, 2010
- Intentieverklaring wijkgericht werken Oude IJsselstreek, 2013
- Overeenkomst regionale woonbemiddeling, 2012
- plan Achterhoekse corporaties, 2010
- Samenwerkingsovereenkomst over wisselwoning met gemeente Oude IJsselstreek, 2014

- Diverse stukken over taakstelling huisvesting statushouders, 2010-2015

Belanghebbenden

- Belanghouderslijst 2010, 2011, 2012, 2013 en 2015
- Verslagen bijeenkomst Belanghoudersraad, 2009-2014
- Notitie inzake verleden en heden Belanghoudersraad, 2013
- Notitie Participatie door Huurdersvereniging, 2013
- Samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging Wij Wonen, 2010

Vermogen

- Meerjarenbegrotingen 2010-2014, 2011-2015, 2012-2016, 2013-2017, 2014-2018
- Activiteitenplannen 2010-2015
- Begrotingen 2010-2015
- Jaarverslagen 2010-2014 (inclusief de populaire versies)
- Accountantsverslagen 2010-2014
- Managementletters 2010-2014
- Beleidsnotities financieel beleid 2011, 2012, 2014 en 2015
- Intern controleplan 2013
- Managementstatuut en Procuratieregeling, maart 2012
- Handboek risicomanagement, 2013
- Risicomanagement, 2011
- Treasurystatuut, 2012, 2013, 2015
- Treasuryjaarplan, 2011-2015
- Decharge directeur-bestuurder treasuryproces, 2008-2014
- Investeringsstatuut, 2012 en 2014
- Verbindingsstatuut, 2012
- Corporatie in Perspectief, 2010-2014
- Continuïteits oordeel CFV, 2010-2012
- Solvabiliteitsoordeel CFV, 2010-2012
- Toezichtsbrieven CFV, 2013 en 2014
- Kwartaal- en tertiaalrapportages 2010-2014
- Oordeelsbrieven ministerie, 2010-2013
- Diverse stukken over de business case DRU-laan, 32 woningen
- Diverse stukken van het WSW over borgingsplafond, faciliteringsruimte en kredietwaardigheid, 201-2015
- Wonion ontwikkelt zich, maart 2013
- Communicatieplan toekomstontwikkeling Wonion, juni 2013
- Organisatieontwikkeling Wonion, augustus 2014

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Wonion is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities. De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

COGNITUM

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche-organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven.

In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Inhoud

1. Huisvesting primaire doelgroep	4
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming	4
1.1.1 Beschikbaarheid	4
1.1.2 Passend toewijzen aan primaire doelgroep	4
1.1.3 Huisvesting statushouders	5
1.1.4 Toewijzing bijzondere, kwetsbare doelgroepen en urgenten	5
1.1.5 Starters/jongeren	6
1.1.6 Keuzevrijheid/Te Woon	7
1.1.7 Keuzevrijheid: Wonen naar Wens	9
1.1.8 Vraaguitval/leegstand	10
1.2 Betaalbaarheid	10
1.2.1 Betaalbaarheid, kernvoorraad en huurprijsbeleid	10
2 Huisvesting specifieke doelgroepen	15
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	15
2.1.1 Nieuwbouw en verbouw t.b.v. senioren	15
2.1.2 Begeleiding en ondersteuning van senioren bij woningaanpassing	16
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking	17
2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen	17
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer	18
3.1 Woningkwaliteit	18
3.1.1 Vernieuwende woonconcepten en particulier opdrachtgeverschap	20
3.2 Kwaliteit dienstverlening	20
3.3 Energie en duurzaamheid	21
4. (Des)investeren in vastgoed	26
4.1 Nieuwbouw	26
4.2 Sloop	29
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)	29
4.4 Maatschappelijk vastgoed	30
5. Kwaliteit wijken en buurten	32
5.1 Leefbaarheid	32
5.2 Wijk- en buurtbeheer	33
5.3 Aanpak overlast	34
6. Overige / andere prestaties	35
6.1 Participatie belanghouders	35
6.2 Voldoen aan opgaven en ambities: businesscontrol, toetsing maatschappelijk rendement, programmamanagement, Interne controle en het activiteitenplan.	36
6.3 Lasten beperken	37
6.4 Financiële continuïteit, ondernemend en risicobewust handelen	39
6.5 Effectieve en efficiënte organisatie	39

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven																		
1. Huisvesting primaire doelgroep																						
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming																						
1.1.1 Beschikbaarheid																						
<p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek:</u> Maximale wachttijden voor de groep met een inkomen tot € 33.000 (primaire doelgroep): Wonion ontwikkelt haar woningvoorraad zodanig dat de wachttijden voor woningzoekenden met een inkomen tot € 33.000 in 2014 is teruggebracht tot een wachttijd van een jaar (van eerste reactie tot en met acceptatie). <i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.1)</i></p> <p><u>Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten</u> Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.</p> <p>Doel: de maximale wachttijd voor actief woningzoekende (van eerste reactie tot tekenen huurcontract) voor de groep huishoudens met een inkomen tot € 34.612 mag niet meer bedragen dan 1 jaar.</p> <p><i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p><u>Ambitie/specifiek beleid</u> n.v.t.</p> <p><u>Prestaties:</u> Wachttijd actief woningzoekenden eind 2010: 1,5 jaar <i>(bron: jaarverslag 2010)</i>. Wachttijd actief woningzoekenden eind 2014: 0,5 jaar <i>(bron: jaarverslag 2014)</i>.</p>																						
1.1.2 Passend toewijzen aan primaire doelgroep																						
<p><u>Opgave:</u> 90% EU-norm</p> <p><u>Ambitie:</u> n.v.t.</p> <p><u>Ambitie: specifiek beleid</u> n.v.t.</p> <p><u>Prestaties:</u></p> <table border="1" data-bbox="157 1612 789 1843"> <thead> <tr> <th></th> <th>Toegewezen aan primaire doelgroep</th> <th>Norm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2010</td> <td>92%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>93%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>97%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2013</td> <td>92%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>97%</td> <td>90%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(bron: jaarverslagen)</i></p>						Toegewezen aan primaire doelgroep	Norm	2010	92%	90%	2011	93%	90%	2012	97%	90%	2013	92%	90%	2014	97%	90%
	Toegewezen aan primaire doelgroep	Norm																				
2010	92%	90%																				
2011	93%	90%																				
2012	97%	90%																				
2013	92%	90%																				
2014	97%	90%																				

1.1.3 Huisvesting statushouders

Opgave: afspraak GS van de provincie Gelderland

Op grond van artikel 28 Huisvestingswet 2014 dienen gemeenten zorg te dragen voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Gedeputeerde Staten houden op grond van artikel 124 Gemeentewet toezicht op de realisering van de taakstelling door de gemeenten.
(bron: GS, o.b.v. gemeentewet)

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek

- In het gezamenlijke evaluatieoverleg op 8 januari 2009 is geconstateerd dat Wonion in 2008 ruim voldoende woningen beschikbaar heeft gesteld voor opvang in het kader van de Reguliere taakstelling en de Pardonregeling. Op basis daarvan is afgesproken dat Wonion tot 1 juli 2009 1 woning per maand beschikbaar stelt voor statushouders.
 - In juli 2009 zal opnieuw worden geëvalueerd en wordt een nieuwe afspraak gemaakt.
- (bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.5)

Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.
(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/ specifiek beleid

n.v.t.

Prestaties:

Taakstelling huisvesting statushouders (personen)

Wonion heeft haar taakstelling altijd zeer serieus genomen en veel inzet gepleegd op het bereiken van die doelstelling. Dit heeft als resultaat dat we per 1 juli 2015 een voorsprong hebben bereikt in de huisvesting van statushouders (9 personen).

Stand eind 2014 (min is voorsprong)	Taakstelling 1 ^e helft 2015	Taakstelling 1e helft 2015 inclusief voor/achter	Realisatie tot 1 juli 2015	Voor/achter realisatie tot 1 juli	Achterstand realisatie tot 1 juli	Voorsprong realisatie tot 1 juli
-4	33	29	38	-9		-9

(bron: overzicht huisvesting statushouders COA)

Woningen toegewezen aan statushouders:

	2010	2011	2012	2013	2014
Toegewezen woningen aan statushouders	5	8	4	21	18

(bron: jaarverslagen)

1.1.4 Toewijzing bijzondere, kwetsbare doelgroepen en urgenten

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek:

Kwetsbare doelgroepen

- Opvang en begeleiding van kwetsbare doelgroepen zoals dak- en thuislozen, multiprobleemgezinnen en mensen met schulden is een gezamenlijke verantwoording van de gemeente en Wonion in sociale en financiële zin.
- Gemeente en Wonion nemen deel aan het regionale traject 'Achterhoeks Kompas bestrijding dakloosheid'.
- In aanvulling op 6B heeft Wonion in 2008 met betrokken partijen de notitie 'Maatschappelijke opvang' voor het niveau van de gemeente Oude-IJsselstreek ontwikkeld. Deze notitie is het uitgangspunt van Wonion bij samenwerking met de betrokken instellingen.

(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.6)

Opgave: realisatie Plan voor bestrijding dak-en thuisloosheid (Het Pact)

Door Wonion is in samenwerking met de gemeente, welzijnsinstellingen en andere Achterhoekse corporaties een plan opgesteld om de dak- en thuislozen in de regio te helpen. Het in 2010 door de ACo-directeuren goedgekeurde plan behelst de organisatie van afstemming en samenwerking bij de aanpak voor opvang en huisvesting van zwerfjongeren en dak- en thuislozen, waarvoor regionaal 30 woningen per jaar beschikbaar worden gesteld. Ook onderdeel van het plan zijn preventie huisuitzetting, tweedekans beleid en een pilot skeave huse. Dit plan wordt in 2011 door alle corporaties uitgevoerd en gecoördineerd door Wonion.

(bron: Plan Achterhoekse corporaties i.s.m. de instellingen, (het Pact), bijlage 2)

Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Prestaties:

Dak- en thuislozen, multiprobleemsituaties e.d..

Met de uitvoering en werkwijze van het Pact wordt volledig inhoud gegeven aan de prestatie afspraken rondom de kwetsbare doelgroepen. In de onderstaande tabel staan de door Wonion geleverde prestaties (en daarmee de bijdrage aan de regionale opgave). Het Pact is in 2013 gestopt/gewijzigd. Tot die tijd werd de coördinatie van vraag en aanbod van woningen gedaan door een wijkconsulent van Wonion. De samenwerkende corporaties zijn tot de conclusie gekomen dat dit geen aparte taak meer was en gewoon onderdeel is van de reguliere taken van elke corporatie afzonderlijk.

	2010	2011	2012	2013	2014
Realisatie Het Pact	Ondertekening	Evaluatie en goedkeuring vervolg			
Beschikbaar gestelde woningenvolgens Pact	n.v.t.	n.v.t.	4	6	4
Contracten Tweedekans beleid	5	2	13	7	9
Pilot skeave huse	De gemeente Doetinchem heeft in 2012 als centrumgemeente de rol naar zich toegetrokken om een project voor Skaeve Huse te realiseren. Door veel weerstand vanuit de gemeenteraad is dit uiteindelijk niet doorgegaan en komt er in de Achterhoek (voorlopig) geen voorziening Skaeve Huse.				

(bron: jaarverslagen)

Toewijzing bijzondere doelgroepen/urgenten

In de onderstaande tabel is weergegeven hoeveel woningen Wonion heeft toegewezen aan bijzondere doelgroepen/urgenten.

Toegewezen woningen aan	2010	2011	2012	2013	2014
Medisch urgenten	2	2	2	5	5
Sociaal urgenten	8	7	6	5	3
Herstructureringsurgenten	22	28	8	38	0
Statushouders	5	8	4	21	18

(bron: jaarverslagen)

1.1.5 Starters/jongeren

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek:

- Wonion komt met Te Woon en haar reguliere verkoopprogramma voor een belangrijk deel tegemoet aan betaalbare koopwoningen voor starters. Een onderzoek naar starters (zie B) zal uitwijzen of en welke aanvullende projecten hieraan worden toegevoegd.
- Wonion doet in 2009 onderzoek naar de woonwensen van starters. Het gaat hierbij om gedragspatronen, woning- en locatiewensen.

(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.2)

Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid: huurbeleid

Aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (bereikbaar voor jongere/starters): 5%

(bron: ProSiWo huurbeleid 2014, verwerking in huurbeleid 2015, begroting 2016)

Ambitie/specifiek beleid: portefeuillestrategie

Kleine appartementen zonder lift worden gelet op de goede verhuurbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep zoveel mogelijk langer doorgeëxploiteerd.
(bron: 'Portefeuillestrategie en kernenbeleid 2014')

Prestaties:

Realisatie kwantitatief en kwalitatief startersonderzoek (2009/2010)

Het startersonderzoek is in 2009 uitgevoerd met medewerking van de gemeente Oude IJsselstreek (maakte deel uit van de projectgroep). De resultaten van het onderzoek zijn in 2010 in eigen organisatie doorgevoerd in beleid, dienstverlening en (communicatie rondom) projecten. De resultaten worden door gemeente gebruikt in eigen beleid en notities.

Koopgarant (binnen Te Woon) en reguliere koop.

Wonion heeft vanaf 2009 het product Koopgarant aangeboden, binnen het concept 'Te Woon', zowel voor zittende een bestaande huurders. Hiermee hebben starters de mogelijkheid gekregen een woning met 25% korting te kopen en met een gegarandeerde terugkoop door Wonion (zie ook keuzevrijheid/Te Woon). Daarnaast heeft Wonion een deel van haar bezit te koop aangeboden, zie ook onderdeel 4.5 'verkoop'.

Toewijzing

Verhoudingsgewijs zijn de kansen voor jongeren wat lager, aangezien zij gemiddeld genomen het kortst staan ingeschreven als woningzoekende (bron: *tertiaalrapportage Thuis in de Achterhoek, derde tertiaal*). Hieruit blijkt dat er regionaal in 2014 3,5% van de woningen onder de kwaliteitsgrens (de grens waarbij jongeren tot 23 jaar Huurtoeslag krijgen), zijn toegewezen aan jongeren tot 23 jaar, terwijl 8,1% zoekt.

Om de positie van jongere te verbeteren hebben we de volgende maatregelen getroffen:

- In het streefhuurbeleid wordt rekening gehouden met een minimaal woningaanbod tot de kwaliteitskortingsgrens. Dit heeft zich bij Wonion vertaald in aandeel woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van 5% van het totale bezit (de effecten daarvan nog niet bekend, maar worden gemonitord).
- Bij geschikte woningen tot de kwaliteitskortingsgrens krijgen jongeren tot 23 jaar die aanmerking komen voor Huurtoeslag voorrang.
- De kansen voor deze doelgroep worden blijvend gemonitord in de tertiaalrapportages van Thuis in de Achterhoek. Daarbij wordt gekeken in hoeverre het aanbod aansluit bij vraag.
- Er is vanuit Thuis in de Achterhoek een campagne uitgevoerd waarbij jongeren op een ludieke wijze zijn gewezen op het belang van tijdig inschrijven als woningzoekende zodat zij meer kans maken.

1.1.6 Keuzevrijheid/Te Woon

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek:

Wonion biedt vanaf 2008 75% van haar bezit 'Te Woon' aan. Er kan worden gekozen uit de varianten (reguliere) huur, Huurvast, Koopgarant en Koopcomfort. Het doel is om Keuzevrijheid te bieden aan klanten en de mogelijkheid te bieden om een betaalbare koopwoning (tegen korting) te verkrijgen.

(bron: *prestatieafspraken, Afspraak 1.2*)

Ambitie/Strategienota: keuzevrijheid

Kernactiviteiten

Keuzevrijheid, ook voor de laagste inkomens, vinden we belangrijk. Keuzevrijheid mag echter niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van de woning. Met de dienst Wonen naar Wens bieden we in de basis ruime keuze in keukens, badkamers en toiletten. Ook bieden we keuze in contractvorm met Te Woon: in de huur of een koopvorm met korting.

Aanvullende activiteiten

Wij bieden met de dienst Wonen naar Wens ook meer keuze boven de basisvoorziening. Bewoners die meer te besteden hebben en bereid zijn eenmalig hiervoor te betalen, kunnen hiervan gebruik maken mits dit niet leidt tot ongewenste prijsopdrijving van de woning.

(bron: *Strategienota 'Duurzaam in Wonen'*)

Ambitie/specifiek beleid: doelstellingen Te Woon

De doelstelling van Te Woon voor de klant zijn (bron: *diverse notities Te Woon/verkoopbeleid*):

- Keuzevrijheid tussen huur en koop;
- Flexibiliteit;
- Bereikbaarheid maken van een koopwoning voor de doelgroep;
- Zekerheid (o.a. door terugkoop bij Koopgarant).

Bij de introductie van Te Woon in 2006 waren dit de keuzes binnen het pakket:

- Huurvast (vaste huurprijs voor een periode van 5 jaar);
- Huurzeker (gelijke jaarlijkse huurverhoging);
- Koopgarant (kopen met korting tot 25%, terugkoopplicht);
- Koopcomfort (kopen zonder korting, met terugkooprecht van de corporatie);
- Reguliere verkoop.

Jaarlijks en voor het laatst in 2014 worden de inhoud van Te Woon en de woningen die daarvoor in aanmerking komen bepaald. Dit (en gewijzigde rijksregelgeving) heeft geleid tot enkele aanpassingen in het keuze pakket en het aandeel (nieuwe) huurders dat van het volledige pakket gebruik kon maken:

- Huurzeker werd als gevolg van de invoering van een inflatievolgend huurbeleid door het Rijk in 2007 niet meer mogelijk.
- In 2010 is na evaluatie gebleken dat het product 'Koopcomfort' niet voldeed aan de wensen van de markt en is deze indien de klant dat wenste, omgezet naar een van de andere bestaande koopvariant binnen Te Woon.
- Voor appartementen is gebleken dat deze slechts mondjes in Koopgarant werden verkocht en dat de kosten van een VVE niet opwogen tegen de voordelen voor de klant. In 2010 is bepaald Koopgarant niet meer aan te bieden bij appartementen.
- Vanwege het beslag dat de verplichte terugkoop van Koopgarant legt op de financiën van Wonion (voor aantallen zie resultaten), is vanaf 2011 besloten om de voorraad Koopgarant woningen niet verder uit te breiden.
- Sinds 2012 is reguliere verkoop alleen mogelijk bij woningen die we niet meer in de voorraad willen behouden;
- Nieuwe contracten van Huurvast zijn sinds 2013 niet meer mogelijk, aangezien de inkomensafhankelijke huurverhoging werd toegepast door Wonion.

Gelet het belang dat Wonion hecht aan keuzevrijheid zijn alternatieven van Koopgarant (dus zonder de verplichte terugkoop) zoals Kopen naar wens onderzocht. In 2013 besloten we deel te nemen aan de ontwikkelgroep 'Koopstart', gecoördineerd vanuit de Stichting Koopgarant. Van deze varianten heeft Wonion echter besloten dat de volkshuisvestelijke voordelen op dat moment niet opwogen tegen de kosten of de voorwaarden in de markt van de Oude IJsselstreek.

Vanaf 2014

De huidige bepalingen zijn in 2014 als volgt bepaald:

- Te Woon woningen behoren tot de strategische voorraad (woningen zijn kwalitatief goed en willen we behouden voor de primaire doelgroep). Vanuit het oogpunt van de klant blijft keuzevrijheid evenals bereikbaarheid voor het kopen van een woning voor de doelgroep het uitgangspunt.

Dit heeft er in geresulteerd dat dat eind 2014 een (nieuwe) huurder in een 'Te Woon gelabelde woning' kiezen uit:

- Huur;
- Koopgarant.

Woningen die voor verkoop gelabeld zijn kunnen regulier worden verkocht (zie ook onderdeel 4.5 verkoop).

Woningen waarvan we er een beperkt aantal hebben (zoals zorgwoningen) of woningen waarvoor plannen zijn in het kader van het strategisch voorraad beleid worden alleen voor verhuur aangeboden.

(bron: notitie verkoopbeleid 2014).

Prestaties:

Bij woningen met het label 'Te Woon' is het mogelijk voor zowel zittende als nieuwe huurder te kiezen uit dit pakket. Alle zittende huurders zijn vanaf 2006 in verschillende tranches (voor het laatst in 2010) aanschreven met een persoonlijk aanbod voor een van de varianten.

Op het 'hoogtepunt in 2012' was het bezit van voor 62% als 'Te Woon' gelabeld (o.b.v. opgave aan de Stichting 'Op maat'. In de perioden daarna zijn om markt- en financiële redenen en als gevolg van veranderende Rijksregelgeving keuzes en aantallen niet verder uitgebreid (zie 'ambities'). Eind 2014 was het percentage 'Te Woon' gelabelde woningen nog steeds 60% (bron: jaarverslag 2014).

Eind 2014 waren 265 Koopgarant contracten afgesloten en waren er nog eens 119 lopende Huurvastcontracten. Eind 2014 had zo'n 15% van de huishoudens die woonachtig is in een woning met een 'Te Woon label', gekozen voor een variant binnen Te Woon.

	2010	2011	2012	2013	2014
Verkoop regulier	5	5	2	4	7
Verkoop Koopgarant	39	47	44	26	13
Verkoop Koopcomfort	1	0	0	0	0
Terugkoop Koopgarant	0	2	6	12	10
Saldo toe-/afname door verkoop	-45	-50	-40	-18	-10

(bron: jaarverslagen)

Totaal Koopgarant verkocht eind 2014	265
Totaal lopende Huurvastcontracten medio 2014	119

(bron: notitie huurverhoging 2014, jaarverslag 2014)

1.1.7 Keuzevrijheid: Wonen naar Wens

Opgave:

N.v.t.

Ambitie/Strategienota: keuzevrijheid

Kernactiviteiten

Keuzevrijheid, ook voor de laagste inkomens, vinden we belangrijk. Keuzevrijheid mag echter niet ten koste gaan van de betaalbaarheid van de woning. Met de dienst Wonen naar Wens bieden we in de basis ruime keuze in keukens, badkamers en toiletten. Ook bieden we keuze in contractvorm met Te Woon: in de huur of een koopvorm met korting.

Aanvullende activiteiten

Wij bieden met de dienst Wonen naar Wens ook meer keuze boven de basisvoorziening. Bewoners die meer te besteden hebben en bereid zijn eenmalig hiervoor te betalen, kunnen hiervan gebruik maken mits dit niet leidt tot ongewenste prijsopdriving van de woning.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid: Wonen naar Wens

Huurders van Woning hebben vergaande keuzes bij het veranderen van het interieur van hun woning. Met het programma Wonen naar Wens kunnen ze keuken, badkamer of toilet naar eigen smaak aanpassen. Hiervoor bezoeken de bewoners onze showroom om een keuze te maken uit het keuken- en sanitairprogramma, die onder regie van Woning worden gerealiseerd. Hiervoor hoeft niet de afschrijvingstermijn te worden afgewacht. Bewoners kunnen tegen betaling eerder over gaan tot een nieuwe keuken, badkamer of toilet. In de loop van de jaren zijn voorwaarden aangescherpt, om te voorkomen dat relatief te dure keukens worden aangeschaft t.o.v. de kwaliteit van de woning. Bewoners kunnen bijvoorbeeld extra luxe boven op de basis alleen in een keer betalen en wordt dit bij verhuizing niet verrekend. Daarnaast is de dienstverlening rondom Wonen naar Wens (showroom en de specialist) uitbesteed in gezamenlijk verband met Sité en ProWonen.

(bron: startnotitie Wonen naar Wens 2004 en latere wijzigingen in de uitvoering)

Prestaties:

Onderstaand overzicht geeft de aanvragen (realisatie) Wonen naar Wens weer van zittende huurders. Ook bij nieuwbouw krijgen nieuwe huurders de mogelijkheid van Wonen naar Wens gebruik te maken (investeringen vallen onder onderhoud).

	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvragen WnW	263	342	298	225	133

1.1.8 Vraaguitval/leegstand		
<u>Opgave: afspraak Regio Achterhoek</u>		
We monitoren vraaguitval in de Monitor. Alle gemeenten en corporaties. 2010-2020. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 18)</i>		
<u>Opgave: afspraak Regio Achterhoek</u>		
Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de grens van maximaal 2%. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan de genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn. <i>Dit is een regionale afspraak en wordt opgenomen in de regionale woningmarktmonitor. Momenteel wordt alleen nog op het totaal van 3% gemonitord.</i> <i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling D).</i>		
<u>Ambitie/strategienota</u>		
(Potentiële) leegstand is een steeds belangrijker aandachtspunt. In de huidige markt leidt een verkeerde prijs/kwaliteitsverhouding eerder tot langere leegstand bij mutatie. Het is van belang hier goed op te sturen. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i>		
<u>Ambitie/portefeuillestrategie</u>		
Bij een doorgaande afname van de reactiegraad in de tweede helft van 2014 en begin 2015 zullen we beoordelen of onze strategie (en woningbouwplannen) nog passend zijn en of deze aanpassing behoeft.		
We monitoren en analyseren halfjaarlijks de verhuurbaarheid van woningen. Dit geldt mede als input m.b.t. het programma van te onttrekken woningen. <i>(bron: 'Portefeuillestrategie en kernenbeleid 2014')</i>		
<u>Prestaties</u>		
<i>Regionaal (meting tot op gemeentelijk niveau)</i>		
Jaarlijks wordt er in de Regio Achterhoek een woningmarktmonitor opgesteld, waarvoor alle gemeente en corporaties de input leveren. Het onderdeel leegstand maakt hier sinds 2012. Daarnaast worden ook andere indicatoren gemeten, zoals de reactiegraad tot het niveau van de gemeente. <i>(bron: Regionale Woningmarktmonitor)</i>		
<i>Thuis in de Achterhoek (meting tot op gemeentelijk niveau)</i>		
Ook binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in de Achterhoek' wordt gemeten op de verhuurbaarheid tot het niveau van de gemeente. <i>(bron: Jaar- en tertiaalrapportages Thuis in de Achterhoek)</i>		
<i>Intern (meting gehele bezit)</i>		
Leegstand is en vast onderdeel in de (tertiaal)rapportages. Leegstand wordt daarbij uitgesplitst naar mutatie leegstand, leegstand bij verkoop, leegstand bij sloop en leegstand bij herstructureringsleegstand, zowel in geld als in dagen. Ook de verhuurbaarheid (reactiegraad, weigeringsgraad) wordt hierbij gemeten. Daaruit is gebleken dat de reactiegraad in het eerste tertiaal na een daling in de voorgaande jaren weer een opgaande lijn vertoont (zie ambitie/portefeuillestrategie). <i>(bron: Tertiaalrapportages Wonion)</i>		
<i>Intern (meting per complex)</i>		
Sinds 2013 maakt Wonion gebruik van een complexmonitor, waarbij de prestaties op volkshuisvestelijk (o.a. reactiegraad, weigeringsgraad en leegstandsdagen) en financieel vlak (o.a. reparatiekosten) op het niveau van het woningbouwcomplex worden gemeten. <i>(bron: Complexmonitor Wonion)</i>		
1.2 Betaalbaarheid		
1.2.1 Betaalbaarheid, kernvoorraad en huurprijsbeleid		
<u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> - Wonion zorgt voor voldoende woningen voor de primaire doelgroep: tot en met 2014 beslaat de voorraad onder de Huurtoeslaggrens minimaal uit 3500 woningen. - Jaarlijks wordt door Wonion beoordeelt of dit aantal voldoet aan de vraag en of dit naar beneden of boven moet worden bijgesteld. 		
<i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.1)</i>		

Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/strategienota: prijs/kwaliteit

De huurprijs van onze woningen past bij de kwaliteit in deze markt en zijn leveren voldoende rendement om belangrijke investeringen te kunnen doen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid: huurbeleid

Aantal bereikbare woningen voor de primaire doelgroep

Het aantal woningen dat Wonion binnen de voorraad wil hebben voor bereikbaar voor de Huurtoeslagdoelgroep dient tussen de 3.450 en 3.750 te bedragen (en waarvan de streefhuur onder de Huurtoeslag ligt), van zowel bestaande woningen als de nieuwbouw.

Uitgangspunten:

- We hanteren een basis streefhuur van 71% van de woningwaardering bij mutatie.
- We hanteren voor sommige complexen (voornamelijk grote, gerenoveerde woningen) een lagere streefhuur bij harmonisatie in verband met de betaalbaarheid);
- Voor nieuwe appartementen wordt een hogere streefhuur gehanteerd van 71%-90%, afhankelijk van de kwaliteit en verhuurbaarheid.

Doelstelling verdeling huurprijscategorieën 2011-2014

- Woningen tot de aftoppingsgrenzen (goedkoop en betaalbaar): minimaal 2.150-2.450
- Woningen van aftoppingsgrenzen tot Huurtoeslaggrens: maximaal 1.150-1.450
- Totaal aantal woningen boven de Huurtoeslaggrens: maximaal 550

Jaarlijks wordt wijzigingen of aanscherpingen in het huurbeleid opnieuw vastgelegd.

(bron: huurbeleid Wonion 2011 e.v.)

Aanscherping gewenste huuropbouw i.k.v. passendheidsnorm.

In 2014 zijn de uitgangspunten voor de gewenste huuropbouw aangescherpt. De gewenste voorraad onder de aftoppingsgrenzen (voor de Huurtoeslagdoelgroep) wordt groter (van 2.300 naar plusminus 3.000 woningen). Daarmee wordt de gewenste opbouw gebaseerd op de verdeling van de doelgroepen bij verhuring (2014 is basis) en op basis van de nieuwe woningwaardering (o.b.v. de WOZ waarde). Het doel is aanpassing in het kader van de passendheidstoets.

(bron: ProSiWo huurbeleid, verwerking in huurbeleid 2015 en begroting 2016).

Ambitie/specifiek beleid: jaarlijkse huurverhoging

Sinds de mogelijkheden voor de jaarlijkse huurverhoging zijn verruimd na enkele jaren van inflatievolgend huurbeleid, heeft Wonion zich ten doel gesteld om de huurprijs van de woning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. Het behouden van een goede betaalbaarheid van de doelgroepen is echter een belangrijke randvoorwaarde. Dit heeft geleid tot een huursombenadering (de verhoging is daarbij afhankelijk van de streefhuur), maar gemaximeerd o.b.v. het inkomen. In combinatie met een juiste realisatie van het streefhuurbeleid groeien we langzaam toe naar een woningbezit waarbij de prijs in overeenstemming is met kwaliteit. Als die prijs/kwaliteit eenmaal in overeenstemming is met de kwaliteit volgt een inflatievolgend huurbeleid.

(bron: notitie jaarlijkse huurverhoging 2012 e.v.)

Prestaties:

Huren i.r.t. de opgaven

Eind 2014 was het aantal woningen met een streefhuur onder Huurtoeslaggrens: 3.542 *(bron: BSC 2014, versie december)*. Het aantal woningen met een contracthuur lager dan de Huurtoeslaggrens bedroeg 3.753 *(bron: jaarverslag 2014)*.

Streefhuren onder de Huurtoeslaggrens	<i>Prestatieafspraken gemeente</i>	<i>Huurbeleid Wonion</i>	<i>Eind 2010</i>	<i>Eind 2014</i>
	>3.500	3.450 - 3.750	3.663	3.685

<i>Woningen naar prijsklasse (contracthuren, prijspeil 2014)</i>	<i>2010</i>		<i>2014</i>	
Goedkoop (tot €389,05)	572	14%	344	9%
Betaalbaar (tot €596,75)	3.091	77%	2.778	70%
Duur tot huurtoeslaggrens (tot €699,48)	195	5%	631	16%
Duur boven Huurtoeslaggrens (tot €699,48)	147	4%	206	5%
	4005	100%	3959	100%

(bron: jaarverslag 2010 en 2014).

Huren i.r.t. de ambities: streefhuren tot en met 2014

<i>Streefhuren naar prijsklasse, prijspeil 2014</i>	<i>Gewenst o.b.v. huurbeleid</i>	<i>Streefhuur</i>
Goedkoop en betaalbaar (tot €596,75)	2.150-2.450	2.278
Duur tot huurtoeslaggrens (tot €699,48)	1.150-1.450	1.407
Duur boven Huurtoeslaggrens (tot €699,48)	maximaal 550	276

(bron: huurbeleid 2011 e.v. en BSC, derde tertiaal 2014)

In 2014 zijn de uitgangspunten voor de gewenste huuropbouw i.h.k.v. de passendheidstoets aangescherpt tot de onderstaande verhouding.

<i>Streefhuren naar prijsklasse, prijspeil 2014</i>	<i>Gewenste opbouw vanaf 2016</i>
Goedkoop en betaalbaar (tot €596,75)	Plusminus 3000
Duur tot huurtoeslaggrens (tot €699,48)	Plusminus 800
Duur boven Huurtoeslaggrens (tot €699,48)	Plusminus 200

(bron: ProSiWo huurbeleid 2014, verwerking in huurbeleid 2015 en begroting 2016)

Jaarlijkse huurverhoging

	<i>2010</i>		<i>2011</i>		<i>2012</i>		<i>2013</i>		<i>2014</i>	
	<i>Wonion</i>	<i>Toegestaan</i>	<i>Wonion</i>	<i>Toegestaan</i>	<i>Wonion</i>	<i>Toegestaan</i>	<i>Wonion</i>	<i>Toegestaan</i>	<i>Wonion</i>	<i>Toegestaan</i>
Gehanteerde maximale huurverhoging groep <€34.000 (80%)							4,0%	4,0%	3,6%	4,0%
Gehanteerde maximale huurverhoging groep <€34.000-€43.000 (10%)	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	2,3%	2,3%	4,5%	4,5%	4,1%	4,5%
Gehanteerde maximale huurverhoging groep >€43.000 (10%)							6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
Gemiddelde huurverhoging	1,05%		1%		1,90%		3,40%		3,25%	

(bron: jaarverslagen)

1.2.2 Van Huurbeleid naar Woonlastenbeleid

Opgave: afspraak Regio Achterhoek

Wonion start een pilot met betrekking tot woonlasten in 2011.

(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 21)

Ambitie/Strategienota: Voldoende woningen met betaalbare woonlasten

Onze belangrijkste activiteit is het verhuren en realiseren van voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor de doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen tot € 34.612, statushouders, dak- en thuislozen en zelfstandig wonende zorgbehoevenden. In onze woningportefeuille willen we daarom altijd voldoende woningen hebben onder de Huurtoeslag- en aftoppingsgrenzen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid

Met behulp van de Woonlastenpilot (in 2010) willen we bepalen of twee door Wonion ontwikkelde verhuurvarianten (o.b.v. woonlasten en inkomen) goede mogelijkheden boden voor:

- het sturen op woonlasten i.p.v. huurlasten, zodat we een betere verdeling krijgen van de lasten per woning. Nu hebben energetisch slechte woningen te hoge woonlasten.
- het sturen op inkomen, zodat we eerlijkere woonquotes krijgen voor de verschillende doelgroepen;
- het genereren van extra huuropbrengsten die we kunnen inzetten voor energie investeringen om de woonlasten terug te dringen.

Het principe:

- de huurprijs van woning werd bepaald o.b.v. de kwaliteit van de woning (WWS)
- vervolgens werd een korting verleend aan de hand van het inkomen, de energieprestatie van de woning en de NIBUD normen voor een betaalbare huur.
- tijdens deze pilot werden voor een jaar lang de huurprijzen van elke verhuring o.b.v. de nieuw ontwikkelde varianten berekend en vergeleken met het geldende huurbeleid.

(bron: naar betaalbare woonlasten via het huurbeleid 2010)

Prestaties:

Pilot Woonlasten

De pilot heeft ons veel waardevolle informatie opgeleverd: met de nieuwe huurvarianten konden we de woonlasten voor onze bewoners betaalbaar houden en konden we op een 'eerlijke' manier de huur verhogen waar het kan (aan de hand van NIBUD normen voor betaalbare huren).

Om de pilot in de praktijk te kunnen brengen, was het noodzakelijk dat het Ministerie van BZK voor een proefperiode, 'Woontoeslag' verstrekke i.p.v. Huurtoeslag. Dat zou o.a. betekenen dat bij zeer energie zuinige woningen (gerenoveerd of nieuwbouw) in sommige gevallen toch huurtoeslag verstrekt moest worden als deze boven bepaalde grenzen uitkwamen (maar niet meer Huurtoeslag dan wanneer de huurprijs onder de grens was gelegen). Hierdoor zouden de totale woonlasten voor de huurder dalen, het bood de corporatie ruimte voor energetische investeringen en de Rijksoverheid zou niet geconfronteerd worden met hogere Huurtoeslag uitgaven.

Met behulp van Aedes en het SEV/Platform31 is geprobeerd om de pilot werkelijk als verhuurmethode te kunnen inzetten voor een proefperiode, waarbij medewerking van het Ministerie van BZK benodigd was m.b.t. het verstrekken van Huurtoeslag. Ondanks deze brede inzet was de Rijksoverheid daartoe helaas niet bereid. Het advies van het ministerie luidde als volgt: *de woningbouwverenging kan overwegen om door grotere onrendabele investering de woningen in kwestie binnen het bereik van potentiële huurtoeslagontvangers te houden. En anders om deze woningen bij mutatie beschikbaar te stellen voor de wat hogere inkomens, boven de huurtoeslaginkomensgrenzen, en de lagere inkomens te huisvesten in een goedkoper deel van de voorraad.* (bron: mail beleidscoördinator BZK/WWI/ABC/Beleid en Interface Subsidieregelingen). Inmiddels is een variant (de energieprestatievergoeding) wel ontwikkelt door het Ministerie en als wetsvoorstel ingediend.

Diverse uitwerkingen binnen Wonion op het gebied van betaalbaarheid en woonlasten

Het inzicht dat is ontstaan door uitvoering van deze pilot en de discussies hierover met verschillende partijen heeft er toe geleid dat betaalbaarheid en woonlasten op verschillende manieren zijn uitgewerkt en doorgevoerd:

- Woonlasten berekening bij investeringen: investeringskeuzes m.b.t. nieuwbouw en renovatieprojecten worden mede gebaseerd op de totale woonlasten na realisatie (i.p.v. alleen de huurlasten). (bron: diverse bussinesscases nieuwbouw/renovatie projecten);
- Ontwikkeling rekenmodule 'betaalbaarheid/kwaliteit/financiën': een door Wonion ontwikkelde rekenmodule die inzicht geeft in effecten van beleids- en investeringskeuzes op de betaalbaarheid en woonlasten. Deze rekenmodule is inzet geweest bij de jaarlijkse bijeenkomst van de Belanghoudersraad in 2014. Belanghouders konden daarmee Wonion ondersteunen bij het maken van keuzes;
- Woonlastenmodule 'Thuis in de Achterhoek': ook vanuit klant perspectief is ingezet op meer inzicht in de woonlasten van onze woningen. Mede op initiatief van Wonion is in 2014 ingezet op de ontwikkeling van een Woonlastenmodule binnen het regionaal woonruimteverdeelsysteem 'Thuis in de Achterhoek'. Hiermee wordt het woningzoekende duidelijk wat de totale woonlasten bedragen aan de hand van de energieprestatie van de woning en de gezinssituatie van de woningzoekende (realisatie in 2015). (bron: website 'Thuis in de Achterhoek')

--	--	--

1.2.3 Huurachterstanden		
--------------------------------	--	--

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek

Het convenant Schuldhulpverlening uit 2006 wordt in 2009 vernieuwd.

(bron: prestatieafspraken, afspraak 1.6)

Opgave: samenwerkingsovereenkomst wissel-/doorstartwoning gemeente

Dit experiment heeft als doel op uithuisplaatsing door o.a. schulden zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen en hierdoor de gevolgen voor gezin en kind te beperken. De gemeente zal gedurende maximaal twee jaar huurder zijn van de woning. Het gezin zal gebruiker zijn en de gebruiksvergoeding maandelijks aan de gemeente overmaken. Er zal een gebruikersovereenkomst worden opgesteld. Voorwaarde zal zijn dat gezin onder (vrijwillige) bewindvoering wil komen te staan. Wanneer het gezin heeft laten zien dat ze gewerkt heeft aan alle doelen en deze ook behaald zijn na uiterlijk 2 jaar, zal het gezin weer huurder worden. Wonion zal hiervoor woningen beschikbaar stellen.

(Bron: samenwerkingsovereenkomst wissel-/doorstartwoning gemeente 2014)

Prestaties:

Huurachterstanden

In de onderstaande tabel zijn de huurachterstanden per weergegeven.

Huurachterstanden	2010	2011	2012	2013	2014
% van huursom	0,59%	0,62%	0,80%	1%	1,20%

(bron: jaarverslagen)

Incasso

De incassowerkwijzen Sité, ProWonen en Wonion zijn in 2014 op elkaar afgestemd (2014)

Schuldhulpverlening

Het convenant is verouderd door de gewijzigde economische ontwikkelingen en de andere kijk op hoe moet worden omgegaan met schuldhulpverlening. Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de integrale schuldhulpverlening en het armoedebeleid is de gemeente verantwoordelijk voor het updaten van het convenant. Er is tot nu toe geen invulling aangegeven. Wel is in de praktijk de werkwijze rondom schuldhulpverlening aangepast aan de actualiteit.

Wissel-/doorstartwoning

Wonion heeft hiervoor twee woningen beschikbaar gesteld. Vooralsnog zijn er geen passende 'cases' geweest in 2015 en heeft de gemeente nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de woningen te huren.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen				
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte				
2.1.1 Nieuwbouw en verbouw t.b.v. senioren				
<p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In het projectenoverzicht (bijlage III) zijn de geplande woningen voor senioren opgenomen die door Wonion worden gebouwd. Wonion heeft op 1 januari 2015 van haar geplande programma tot en met 2014 minimaal 75% gerealiseerd. - Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek en de vastgoedstrategie van Wonion maken gemeente en Wonion nieuwe afspraken. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.3)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente en Wonion hanteren als definitie van levensloopbestendige woning de door de provincie gehanteerde definitie 'nultrede woning'. - De gemeente en Wonion stellen in 2010 gezamenlijk een lijst op welke voorzieningen bij de oplevering van een zorgwoning en nultredewoning horen en welke voorzieningen voor rekening van Wet Maatschappelijke Ondersteuning komen. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 2.1)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak Regio Achterhoek</u></p> <p>80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nultrede woningen. Alle gemeenten en corporaties. 2010-2020.</p> <p><i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 13)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak Regio Achterhoek</u></p> <p>5% van de woningvoorraad in iedere gemeente wordt opgeplust. Dit kan zowel in de particuliere sector als in de huur zijn.</p> <p><i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 14)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u></p> <p>Onderzoeken mogelijkheden per gemeente en corporatie voor aanpassen bestaande voorraad, met als resultaat en realistische planning. Alle gemeenten en corporaties/2012.</p> <p><i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 11)</i></p> <p><u>Ambitie/Strategienota: een optimale woningvoorraad</u></p> <p><i>Kernactiviteiten</i></p> <p>De woningvoorraad moet worden afgestemd op de (toekomstige) behoefte van de doelgroep. Onze doelgroep zal door de vergrijzing de demografische krimp flink veranderen. Er vindt gezinsverdunding plaats wat leidt tot kleinere huishoudens en het aantal senioren zal fors toenemen (tot ongeveer de helft van alle bewoners in 2040). Dat betekent met name dat het woningbezit zoveel mogelijk geschikt moet worden gemaakt om de toenemende vraag met betrekking tot het leveren van thuiszorg op te kunnen vangen. De manieren om hiertoe te komen zijn divers.</p> <p><i>Aanvullende activiteiten</i></p> <p>We investeren naar behoefte en op verzoek van (zorg)partijen in zelfstandige woonvormen voor specifieke doelgroepen als deze niet voorhanden zijn in de bestaande voorraad.</p> <p><i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p><u>Ambitie/portefeuillestrategie:</u></p> <p><i>Nieuwbouw</i></p> <p>(Vervangende) nieuwbouw is betaalbaar en zorggeschikt. De huurprijzen bedragen conform het 'P.v.E. nieuwbouw' en het huurbeleid niet meer dan 71% van de maximaal redelijke huur en komen daarmee voor een levensloopwoning op 600 tot 650 euro. Andere woningvormen worden alleen toegevoegd indien dit vanuit differentiatie binnen het project gewenst is. In dit geval worden alleen kleinere/goedkopere eenheden toegevoegd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (1- en 2 persoons huishoudens, €556,82 prijspeil 2014)).</p> <p><i>Verbouw</i></p> <p>Verouderde seniorenwoningen die niet meer aan de eisen voldoen van zorgtoegankelijkheid en daarmee vooral worden verhuurd aan jongere huishoudens, worden alleen ingrijpend vernieuwd indien deze op geschikte locaties staan nabij (zorg) voorzieningen. Is dat niet het geval dan zullen ze blijvend worden aan geboden als kleine goedkope gezinswoningen.</p> <p><i>(bron: portefeuillestrategie en kernen beleid 2014)</i></p>				

Prestaties:

75% van de projecten met nultrede kwaliteit is gerealiseerd.

78% van de woningen opgeleverd in de periode 2010-2014 is geschikt voor senioren (nultrede), zie ook onderdeel nieuwbouw

Opgeleverd 2010-2014	364	
Nultrede kwaliteit (Zorggeschikt/seniorengeschikt/levensloop)	283	78 %

Verbouw

Conform ambitie is beoordeeld welke seniorencomplexen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en in welke mate aanpassingen benodigd zijn. Het betreft 68 grondgebonden woningen. Deze woningen worden conform het 'Henk Veerman' concept ingrijpend vernieuwd (energetisch en qua plattegrond), planning 2015-2030. De bedragen hiervoor zijn in de financiële meerjaren begroting opgenomen.

Ook in het kader van de WMO worden aanpassingen gedaan om huurders zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen. Omdat de Gemeente kleine aanpassingen niet meer indiceert, loopt het aantal aanvragen terug. Dit betekent niet dat dat huurders minder aanpassingen doen. Wij hebben actief bij gedragen aan stimuleren en faciliteren van aanpassingen (zie volgende onderwerp). Steeds meer huurders regelen en betalen dit dan ook zelf. Daarnaast hebben we in de deze periode veel geïnvesteerd in nieuwbouw van seniorengeschikte woningen en aanpassing van bestaande seniorenwoningen (zie 4.1 Nieuwbouw en 4.3 Bestaand vastgoed).

	2010	2011	2012	2013	2014
WMO aanvragen	54	44	38	37	33
Investering in euro	74.871	29.631	15.010	18.784	13.294

(bron: jaarverslagen)

Monitoring

De regionale afspraken lopen tot het jaar 2020 en worden jaarlijks gemonitord.

2.1.2 Begeleiding en ondersteuning van senioren bij woningaanpassing**Opgave: afspraak Regio Achterhoek**

Wonion start een pilot op over thuishetchnologie in kleine kernen en op het platteland (i.s.m. de provincie). De resultaten worden gedeeld met alle partijen en op basis hiervan worden aanvullende afspraken gemaakt.

(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 16)

Opgave: project 'Ons Oude-IJsselstreek'

Binnen het project 'Ons Achterhoek' (gezamenlijke project met gemeente, welzijn, thuiszorg en vrijwilligersorganisatie) t.b.v. het stimuleren en faciliteren van aanpassingen in eigen huis) levert Wonion haar bijdrage doorkennisdeling en inzet van uren ter ondersteuning bij verschillende onderwerpen.

(bron: Plan van Aanpak 'Ons Oude-IJsselstreek')

Ambitie/strategienota: optimale woningvoorraad:

De woningvoorraad moet worden afgestemd op de (toekomstige) behoefte van de doelgroep. Onze doelgroep zal door de vergrijzing de demografische krimp flink veranderen. Er vindt gezinsverdunning plaats wat leidt tot kleinere huishoudens en het aantal senioren zal fors toenemen (tot ongeveer de helft van alle bewoners in 2040). Dat betekent met name dat het woningbezit zoveel mogelijk geschikt moet worden gemaakt om de toenemende vraag met betrekking tot het leveren van thuiszorg op te kunnen vangen. De manieren om hiertoe te komen zijn divers.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Prestaties:

Naast de medewerking en ondersteuning van huurders bij WMO aanvragen, heeft Wonion deelgenomen aan bovengenoemde bijzondere projecten en conform afspraken haar bijdrage geleverd.

<p>2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking</p> <p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude-IJsselstreek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In het projectenoverzicht (bijlage III) zijn de geplande zorgwoningen opgenomen die door Wonion worden gebouwd. Wonion heeft op 1 januari 2015 van haar geplande programma tot en met 2014 minimaal 75% gerealiseerd. - De gemeente en Wonion zullen in 2009 de masterplannen 'Wonen, welzijn, zorg' uit 2004 en 2005 actualiseren - Op basis van deze herijking en de vastgoedstrategie van Wonion zullen de gemeente en Wonion nieuwe afspraken maken voor zorgbehoevenden. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 1.4)</i></p> <p><u>Opgave: Regionale Woonvisie</u></p> <p>Er wordt ruimte voor mantelzorg gecreëerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Gemeenten (bv. Experiment kangoeroewoningen). Alle gemeenten en corporaties.</p> <p><i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 15)</i></p> <p><u>Opgave: contracten Estinea</u></p> <p>Lange termijn overeenkomst/contracten met Estinea t.b.v. huisvesting van de doelgroep met een geestelijk/lichamelijke beperking.</p> <p><i>(bron: overeenkomsten/contracten met Estinea)</i></p> <p><u>Prestaties</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realisatie van zorggeschikte woningen conform afspraak gemeente (zie ook onderdeel 4.1 nieuwbouw). - Verhuur van plusminus 100 woningen t.b.v. van lichamelijke en/of verstandelijke beperking in zelfstandige woningen in verschillende wijken. - Verhuur van 4 mantelzorgwoningen (Kangoeroewoningen). - Experiment mantelzorg units gemeente: de gemeente heeft vanuit een nieuwe visie op het Sociaal Domein een experiment opgestart om 2 mobiele mantelzorgunits te ontwikkelen die tijdelijk kunnen worden geplaatst bij een woning van een mantelzorgverlener. Aan Wonion is begin 2015 de vraag gesteld of wij deze units –en op termijn meerdere als het experiment slaagt- willen beheren en exploiteren. Tijdens de uitwerking hiervan is gebleken dat e.e.a. in strijd is met de Woningwet. De gemeente gaat vooralsnog het experiment zelf uitvoeren zonder inbreng van Wonion. Na evaluatie zal worden bekeken of Wonion hierin nog een andere rol kan spelen. 		
<p>2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen</p> <p>N.v.t.</p>		

	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer				
3.1 Woningkwaliteit				
<u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u>				
<i>Kwaliteit bestaande voorraad</i>				
<ul style="list-style-type: none"> - In 2009 zal Wonion op basis van het EPC-label een Plan van Aanpak voor energiereductie voor de bestaande voorraad opstellen. - Bij verkoop van huurwoningen binnen Te Woon en haar reguliere verkoopprogramma laat Wonion een bouwkundige keuring uitvoeren. - Wonion zal haar vastgoedstrategie vaststellen in 2009. Zij zal dit bespreken met de gemeente om te komen tot prioriteiten van opgaven in bestaand bezit. - Uiterlijk in 2010 zullen de mogelijkheden onderzocht zijn voor het aanpassen van de bestaande voorraad, zodat een realistische planning kan worden opgesteld. 				
<i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.2)</i>				
<u>Opgave: convenant Woon Advies Commissie</u>				
Woningbouwplannen worden gevraagd/ongevraagd door de Woon Advies Commissie beoordeeld en presenteert dit aan de gemeente en Wonion. Wonion stel hiervoor subsidie beschikbaar.				
<i>(bron: Convenant Woon Advies Commissie, Gemeente Oude IJsselstreek en Wonion, 13 december 2010)</i>				
<u>Opgave: afspraak Regio Achterhoek</u>				
<i>Waardebehoud</i>				
Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardenverhoging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud.				
<i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling E).</i>				
<u>Ambities/strategienota: Woningvoorraad aanpassen en vastgoedwaarde behouden</u>				
<i>Kernactiviteiten</i>				
Om het woningbezit geschikt te maken voor de toekomst, zijn grote investeringen nodig. Keuzes worden niet alleen gemaakt op basis van volkshuisvestelijke waarden, maar ook op basis van financiële waarden. Omvangrijke investering leiden tot een waardevermindering van het bezit en vinden alleen plaats bij die woningen die we duurzaam willen behouden.				
<i>Aanvullende activiteiten</i>				
Onder bepaalde omstandigheden realiseren we maatschappelijke projecten, zoals bijvoorbeeld een brede school of een multifunctionele accommodatie. Deze aanvullende activiteiten moeten leiden tot een waardeverhoging van ons bezit of ze moeten een duidelijke maatschappelijke waarde hebben voor onze bewoners. Nieuwe commerciële projecten zoals winkels, kantoren, koopwoningen en dure huurwoningen (allen niet-DAEB) realiseren we niet. Wel zullen we andere partijen stimuleren deze projecten op te pakken op plekken waar dit ten goede komt aan het woningbezit of de bewoners van Wonion.				
<i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i>				
<u>Ambities/specifiek beleid</u>				
Om de prijs/kwaliteit van ons vastgoed te waarborgen is op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld, zowel qua inhoud als qua proces. De relevante ambities hiervoor zijn:				
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ketensamenwerking en resultaatgericht samenwerken</i> De traditionele aanbestedingsmethode past niet meer bij de (duurzaamheids)ambities van Wonion. Het is noodzaak processen op een andere manier in te richten. Met name de zogenaamde faalkosten moeten worden teruggedrongen. De faalkosten zijn het gevolg van het steeds verder doorgeven van opdrachten tegen de laagste prijs. Onze ervaring is dat het anders en beter kan. Wanneer ketenpartners de handen ineen slaan en vanaf het ontwerpproces tot aan realisatie samenwerken, is er veel meer mogelijk. Een duurzamer product, met meer kwaliteit en dat voor dezelfde prijs. Wij gaan uit van het uitdagen van ketenpartners tot meer creativiteit en meer innovatie. Vervolgens eisen we een echte samenwerking van de bouwpartners in de voorbereiding en de uitvoering. 				

Deze ambitie heeft zijn beslag gekregen in de aanbesteding van nieuwbouw en ingrijpende vernieuwing van woningen en in het planmatige onderhoud:

o *Aanbesteding nieuwbouw/ingrijpende vernieuwing:*

De opdrachtgever nodigt een aantal marktpartijen (meestal bouwbedrijven) uit om een consortium te vormen voor deelname aan de aanbestedingsprocedure (Prestatiegericht Aanbesteden). Een consortium bestaat bij voorbeeld uit een architect, een bouwbedrijf, installateurs en bepaalde leveranciers en adviseurs. Als opdrachtgever is het van belang eerst een bouwbudget te bepalen en de gewenste prestaties te formuleren. Bij renovatieprojecten betrekken we bewoners bij het opstellen van de prestatie-eisen. De selectie vindt plaats via de 'Soft Selection Methodology'. Dit wil zeggen dat de verschillende bouwconcepten naast objectieve criteria ook op subjectieve criteria worden beoordeeld. Uiteindelijk kiezen we het plan dat voor ons de beste prijs-kwaliteit verhouding heeft. De partijen die geen opdracht krijgen ontvangen een tegemoetkoming in de gemaakte ontwikkelkosten, dit is niet kostendekkend maar wij zien het ontwikkelproces dan ook als een leertraject voor de betrokkenpartijen. Het is onze bedoeling dat partijen door middel van ketensamenwerking werken aan een concept dat ook aan andere opdrachtgevers kan worden aangeboden. Met het best beoordeelde consortium wordt een design&build overeenkomst gesloten en samen wordt het plan verder ge-engineerd en uiteindelijk ook gerealiseerd. We kijken hierbij nadrukkelijk ook naar de exploitatiefase en selecteren het consortium ook op de capaciteit om een plan te ontwikkelen op basis van de principes van Total Cost of Ownership (TCO). Het toekomstig onderhoud speelt dus ook een belangrijke rol in de besluitvorming. De ketenpartners slaan de handen ineen en streven een gezamenlijk doel na, namelijk een goed eindproduct met de meeste klantwaarde.

(bron: diverse gerealiseerde projecten, gezamenlijk beleid in ontwikkeling: concept beleid ProSiWo gezamenlijke aanbesteding)

o *Beleid vastgoedbeheer:* vastgoedbeheer is een belangrijk primair proces van Wonion. Op dit moment maakt het team vastgoedbeheer een transitie door in haar manier van werken. Van een traditionele manier van werken gebaseerd op een inspanningsverplichting (u vraagt wij draaien) gaan we naar een manier van werken waarbij marktpartijen zelf verantwoordelijk worden voor de te leveren prestaties (resultaatverplichting). We noemen dit ResultaatGericht Samenwerken (RGS). Het beleid is opgezet vanuit de vier segmenten uit de strategienota van Wonion. Waarbij met name de technische en financiële kerntaken uit de strategienota van belang zijn zonder uiteraard de segmenten 'Klant' en 'Organisatie' uit het oog te verliezen.

(bron: beleid vastgoed beheer 2014)

- *Basis Programma van Eisen.* Er is een basis PvE ontwikkeld, in 2013 door Wonion en in 2015 in gezamenlijkheid met Sité en ProWonen. Hiermee wordt prijs en kwaliteit van nieuw te realiseren woningen (naar woningtype en doelgroep) gewaarborgd.

(bron: basisprogramma van eisen ProSiWo)

- *Strategisch voorraadbeleid en complexbeheerplannen:* het strategisch voorraadbeleid volgt in de lijn Strategienota, portefeuillestrategie, kernenbeleid. Het is de uitwerking op complexniveau van de geschetste kaders op strategisch niveau. Het resultaat is een 'label' per complex. Grofweg ontstaat een indeling in woningen die aansluiten bij de strategische doelstellingen en woningen die daar niet (meer) aan voldoen. Het resultaat wordt verwerkt in complexbeheerplannen. Daarmee wordt voor elke woning duidelijk welke exploitatieduur van toepassing is, wat de bestemming is, wat de passende huurprijzen zijn, welke keuzemogelijkheden er zijn als het gaat om contracten (te Woon) en binnen Wonen naar Wens en welke communicatieboodschap daarbij hoort. Indien extra maatregelen worden benoemd, zijn deze verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting (bijvoorbeeld renovatie) of als het gaat om grootschalige aanpassingen als project opgenomen in de financiële meerjaren begroting (bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw).

(bron: notitie SVB 2014, complexbeheerplannen)

- *Opdrachtverstrekking en oplevering*

Het administratieve proces rondom de opdracht verlening en standaardisering van opleveringsproces is vastgelegd met als doel de kwaliteit van het product, maar ook de afstemming intern en de kans op fouten te minimaliseren.

(bron: standaardformulieren opdrachtverstrekking en notitie Opleverproces 2011)

- *Projectteam en besluitvorming rondom projecten*

Om te komen tot een goede en consequente besluitvorming bij vastgoed projecten werkt Wonion met projectteams, die gedurende het gehele proces betrokken blijven. De personen (functies/achtergronden) wijzigen eventueel tijdens de verschillende fasen van het project. Het besluitvormingstraject kenmerkt zich door het vaststellen van een initiatiefvoorstel, een businesscase en de projectevaluatie. In alle drie de documenten worden de zelfde onderdelen behandeld (strategisch, markt-, en financieel perspectief). Voorafgaand aan het project wordt daarmee beoordeeld in hoeverre het project bijdraagt aan de ambities en opgaven die we hebben. Na realisatie van elk vastgoedproject wordt beoordeeld in hoeverre voldaan is aan de doelstellingen die in de businesscase zijn gesteld. Om consequent te kunnen beoordelen of Wonion voldoet aan de doelstellingen en ambities heeft Wonion een eigen methodiek ontwikkeld (zie ook onderdeel maatschappelijk rendement).

(bron: o.a. format projectevaluaties 2011)

Prestaties:

- Door te werken volgens de werkwijzen die we hebben vastgelegd in ons beleid en in procesbeschrijvingen, zijn we in staat de producten te realiseren die aansluiten bij onze ambities en opgaven. Met onze op resultaatgerichte en samenwerkingsgerichte manier van ontwikkelen en onderhouden zijn we in staat onze duurzaamheidsambitie vorm te geven en zijn we maatgevend in de corporatiesector (o.a. winnaar van KWI i-opener in 2010 en tweede plaats landelijk bij de 'meest vernieuwende opdrachtgever in de bouwsector', georganiseerd door Platform 31). Door de toetsing van de plannen aan de (strategische) doelstellingen in de businesscases bouwen we in lijn met de opgaven en ambities. Projecten zijn altijd verbetering vatbaar, zodat de projectevaluatie een belangrijk sluitstuk vormt na realisatie. De medewerker Interne controle doet de projectcontrol, de controle op de procedures en rapporteert hierover.

(bron: diverse procesomschrijvingen en rapportages)

<ul style="list-style-type: none"> - De volgende projecten zijn aanbesteed en gerealiseerd volgens de resultaatgerichte en vernieuwende werkwijze zoals hierboven beschreven: <ul style="list-style-type: none"> o 5 deelprojecten (ingrijpende vernieuwing en nieuwbouw) binnen de vernieuwing van de Vogelbuurt/Biezenakker o schoolplein Rietborgh o woningen Lintelo o Lichtenberg fase 2 o Gildehof - Concrete prestaties n.a.v. hierboven benoemde opgaven: <ul style="list-style-type: none"> o Er vindt een bouwkundige keuring plaats bij verkoop; o Er is een aanpak energiereductie: zie onderdeel energie en duurzaamheid; o Wat betreft de afspraak 'aanpassen bestaande voorraad': de uitgangspunten zijn verwerkt in het strategisch voorraadbeleid (zie boven), in het energiebeleid (zie onderdeel energie en duurzaamheid) en is in uitvoering (zie onderdelen sloop/herstructurering en verbetering bestaand bezit) o De WAC toetst de nieuwbouwplannen van Wonion en brengt advies uit aan de manager Vastgoed. 		
3.1.1 Vernieuwende woonconcepten en particulier opdrachtgeverschap		
<p><u>Opgave</u> Wonion ontwikkelt minimaal twee vernieuwende woonconcepten, waarmee wordt bedoeld een woonconcept dat in de gemeente Oude-IJsselstreek nog niet eerder is gerealiseerd. Dit kan een project zijn met een vernieuwende (duurzame) bouwkundige toepassing, een architectonisch vernieuwend concept of een project met een hoge burgerparticipatiegraad. <i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 2.2)</i></p> <p><u>Vernieuwende woonconcepten en particulier opdrachtgeverschap (vervolg)</u> De gemeenten en woningcorporaties ontplooiën daar waar mogelijk initiatieven op het gebied van CPO. Alle gemeenten en corporaties. Vanaf 2010. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 2)</i></p> <p><u>Ambitie/strategienota: speciale woonvormen realiseren</u> Speciale woonvormen zijn woningtypen die voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd, zoals woongroepen voor verstandelijk gehandicapten, kangoeroewoningen e.a.. Vanuit het netwerk met maatschappelijke organisaties willen wij een beter beeld krijgen aan de behoefte voor speciale woonvormen. Er zullen keuzes worden gemaakt wat wij wel en niet doen en op welke wijze wij zorgen voor flexibiliteit en/of rendement op deze woonvormen. <i>(bron: Strategische kaart (uitwerking Strategienota): speciale woonvormen realiseren)</i></p> <p><u>Prestaties:</u> <i>Vernieuwende woonconcepten</i> In 2010 hebben wij 15 zorgappartementen gerealiseerd voor cliënten van Estinea in het project De Lichtenberg in Silvolde. In 2011 hebben we voor een actieve groep senioren het gemeenschappelijk wonen project De Zwanenpoort te Varsseveld met 20 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Het project is tot stand gekomen na intensieve samenwerking met deze groep senioren.</p> <p><i>Particulier opdrachtgeverschap</i> Wonion heeft getracht een project voor collectief particulier opdrachtgeverschap in Silvolde te realiseren, n.a.v. een onderzoek door Silvolde's Belang. Na enkele druk bezochte bijeenkomsten met belangstellenden bleek de bereidheid om tot concrete afspraken over te gaan te klein, waardoor dit project in 2011 is gestopt. <i>(bron: jaarverslag 2010 en 2011)</i></p>		
3.2 Kwaliteit dienstverlening		
<p><u>Opgave</u> Deelname KWH vanaf 2009 tot en met 2013.</p> <p><u>Ambities/Strategienota: Klanttevredenheid</u> <i>Kernactiviteiten</i> Klanttevredenheid is alleen te bereiken als we integer en duidelijk zijn richting de klant. Klanttevredenheid betekent niet dat we alles in het werk stellen om de klant ten koste van alles 'tevreden te houden'. We zijn dus eerlijk over wat wel en niet kan. We gaan om met onze klant zoals we zelf ook behandeld willen worden. Onze inzet is erop gericht om producten en diensten zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van de klant, tegen een zo efficiënt en effectief mogelijk proces.</p>		

Aanvullende activiteiten

Om beter zicht te krijgen op de klanttevredenheid investeren we in middelen waarmee we de klanttevredenheid kunnen meten en verbeteren tot het gewenste niveau.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Prestaties:

KWH

In onderstaand overzicht staan de scores van de KWH meting.

	2013	2012	2011	2010
Contact		8,0		
Bereikbaarheid	7,5	8,0		
Communicatie en informatie	7,4	8,8		
Corporatie bellen				7,2
Corporatie bezoeken			7,8	7,9
Klachten afhandelen	6,3	7,0		6,7
Woning onderhouden	7,7	8,3		7,7
Woning verlaten	8,4	8,6		8,7
Woning zoeken	8,0	8,0	7,8	7,4
Nieuwe woning	8,2	8,2		
Woning betrekken			7,5	7,7
Huur betalen			8,1	8,1
Reparatie uitvoeren	8,1	8,4	7,9	8,1
Kwaliteit van dienstverlening rond de woning	6,9	7,0	7,1	
Kwaliteit van dienstverlening bij het kopen van een woning		7,7	7,9	
Totaal	7,7	8,1	7,7	7,7

(bron: KWH)

LEAN traject verhuurproces

Vanaf 2013 is er ingezet op het efficiënter en effectiever inrichten (LEAN) van het belangrijke verhuurproces. Hierdoor zijn werkzaamheden en taken voor werknemers duidelijker, is er sprake van een betere afstemming tussen taken en is het proces verkort. Hierdoor zichtbare resultaten geboekt als het gaat om bijvoorbeeld mutatieleegstand.

3.3 Energie en duurzaamheid

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek

Duurzaamheid en energieprestatie

- Wonion zal bij nieuwbouw waar mogelijk duurzame collectieve installaties realiseren.
- Wonion realiseert het energiezuinige project '0-energiewoningen aan de Emmastraat te Varsseveld', waarbij volgens de huidige inzichten 6 woningen worden gerealiseerd.
- Conform de afspraken gemaakt in het 'Woonpark Gelderland' zullen de gemeente en Wonion in het project Biezenakker minimaal 150 energiezuinige woningen realiseren. Met de herstructurering van de wijk "Vogelbuurt" zal Wonion hierop aansluiten, door eveneens energiezuinige maatregelen te treffen gericht op duurzaam materiaalgebruik en gericht op energie neutraal wonen.

(bron: prestatieafspraken, Afspraak 2.3)

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek

Kwaliteit bestaande voorraad

- In 2009 zal Wonion op basis van het EPC-label een Plan van Aanpak voor energiereductie voor de bestaande voorraad opstellen.
- Bij verkoop van huurwoningen binnen Te Woon en haar reguliere verkoopprogramma laat Wonion een bouwkundige keuring uitvoeren.
- Wonion zal haar vastgoedstrategie vaststellen in 2009. Zij zal dit bespreken met de gemeente om te komen tot prioriteiten van opgaven in bestaand bezit.
- Uiterlijk in 2010 zullen de mogelijkheden onderzocht zijn voor het aanpassen van de bestaande voorraad, zodat een realistische planning kan worden opgesteld.

(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.2)

Opgave: afspraak Regio Achterhoek

De energetische kwaliteit bestaande van de bestaande huurvoorraad wordt jaarlijks gemiddeld met 2% verbeteren, uit te drukken in het energielabel. Alle corporaties.
(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 22)

Opgave: afspraak Regio Achterhoek

De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk, die minstens 60% energiezuiniger wordt dan bestaande wijken.
(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 23)

Opgave: akkoord van Groenlo

In het Akkoord van Groenlo zijn diverse afspraken gemaakt om te komen tot een energieneutrale Achterhoek. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en duurzame stroomopwekking. Dit is een akkoord tussen gemeenten (niet de corporaties).
(bron: akkoord van Groenlo)

Opgave: afspraak Aedes, Woonbond, Ministerie van Binnenlandse Zaken

In 2021 hebben de corporatiewoningen gemiddeld energielabel B/energieindex van 1,25.
(bron: Convenant Energiebesparing corporatiesector, Aedes, Woonbond, Ministerie van Binnenlandse zaken)

Ambities/Strategienota: Milieubelasting beperken

Kernactiviteiten

Duurzaamheid van ons woningbezit leidt tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering. Dit doel is dan ook het belangrijkste als het gaat om energie investeringen. De klant moet er baat bij hebben, juist als daar een huurverhoging tegenover staat. De woningen die we langdurig in de voorraad willen houden, hebben in 2017 daarom minimaal een label C.

Aanvullende activiteiten

Aanvullende activiteiten op het gebied van duurzaamheid zijn gericht op de totstandkoming van een energieneutraal bezit in 2030. De manieren om hier toe te komen zijn divers en blijven niet alleen bij woning gebonden investeringen.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambities/specifiek beleid: Energiebeleidsplan Wonion

Bestaande bouw

- In 2017 alle woningen op minimaal label C.
- Energetische maatregelen worden aangebracht tegen huurverhoging van gemiddeld 50% van het te verwachten financiële voordeel op de energierekening van de huurder.
- In 2017 zijn alle VR ketels vervangen door een HR-ketel op kosten van Wonion.
- Bij mutatie worden gevelkachels vervangen door een CV installatie met HR-107 ketel. Hier staat een kostendekkende huurverhoging tegenover.

Nieuwbouw

- Woningen gebouwd vanaf 2014 zijn energieneutraal.

Gedragbeïnvloeding

- Bewoners worden gestimuleerd om energie te besparen.
- Elk contactmoment wordt benut om bewoners aan te spreken op energieverbruik.

Duurzame energie

- Investeren in zonnepanelen en zonnecollectoren.
- Benutten van de EnergieBV.

Energiebewust werken

- Medewerkers Wonion moeten het goede voorbeeld geven.
- Wagenpark bestaat uit Hybride auto's of auto's met maximaal label C.

(bron: Energiebeleidsplan Wonion 2010-2017)

Ambities/specifiek beleid: Huurders met Energie

Het stimuleren en faciliteren van energiebesparing bij huurders
(bron: MT notitie huurders met energie)

Prestaties*Inzicht in labelsprong 2010-eind 2014*

In de onderstaande tabel is weergegeven wat het verschil is tussen de energetische waarden begin 2010 en eind 2014. Daar blijkt dat de gemiddelde energieindex is gedaald van 1,66 begin 2010 naar 1,35 eind 2014. Daarmee is de afspraak met de Aedes (gemiddeld label B/energieindex van 1,25 in 2021) goed haalbaar. Het aandeel label B en beter is van 18% (begin 2010) gestegen tot 50% (eind 2014). De investeringen vallen onder onderhoud (bij mutatie en planmatig) of onder nieuwbouw).

Label	31-12-2009		31-12-2010		31-12-2011		31-12-2012		31-12-2013		31-12-2014	
	Aantal woningen	% woningen	Aantal woningen	% woningen	Aantal woningen	% woningen	Aantal woningen	% woningen	Aantal woningen	% woningen	Aantal woningen	% woningen
Label A++							3	0,1	45	1,2	104	2,6
Label A+							43	1,2	121	3,1	106	2,7
Label A	155	4,5	130	3,8	272	7,5	446	12,1	552	14,2	629	16,0
Label B	468	13,6	586	17,2	671	18,5	806	21,8	949	24,4	1.139	28,9
Label C	1294	37,6	1.452	42,6	1.506	41,6	1.462	39,6	1.441	37,0	1.250	31,8
Label D	902	26,2	712	20,9	656	18,1	481	13,0	396	10,2	394	10,0
Label E	307	8,9	252	7,4	252	7,0	245	6,6	205	5,3	180	4,6
Label F	242	7,0	213	6,2	210	5,8	173	4,7	149	3,8	115	2,9
Label G	72	2,1	66	1,9	57	1,6	35	0,9	32	0,8	19	0,5
Totaal	3440	100	3.411	100,0	3.624	100,0	3.694	100,0	3.890	100,0	3.936	100,0
Onbekend			555		432		404		42		28	
Gem. EI		1,66		1,62		1,57		1,48		1,40		1,35

Realisatie PV panelen (zonnepanelen)

In totaal hebben 281 individuele woningen PV panelen met in totaal 811.940 Wp. Dit betekent dat 7,1% van onze woningen panelen heeft. Landelijk gezien heeft 1,2% van alle corporatiewoningen PV panelen. Van het Woningbezit zijn 2.980 woningen grondgebonden. Als we alleen hier naar kijken heeft 9,4% PV panelen. Naast grondgebonden woningen hebben we ook PV panelen op grote, platte daken (eigen kantoor, Bongerd, Lichtenberg en Hutten-zuid). Deze installaties zijn aangesloten op de meter van de centrale voorzieningen. In totaal ligt op dergelijke daken 162.880 Wp aan PV panelen. Bewoners kunnen zich nog steeds melden voor PV panelen. Bij geschiktheid ontvangen ze een aanbieding. Daarnaast blijven wij kijken welke woningen geschikt zijn om aan te schrijven.

(bron: jaarverslagen)

Zonnecollectoren

In het verleden zijn er op ruim 200 woningen zonnecollectoren geplaatst. Daarnaast hebben de 39 woningen in de Bomenbuurt zonnecollectoren. De laatste jaren zijn er geen aanbiedingen meer gemaakt voor individuele woningen. De voorkeur gaat uit naar PV panelen omdat hier beter inzichtelijk is te maken hoeveel voordeel bewoners hebben.

(bron: jaarverslagen)

- Energetisch niveau/labels bij nieuwbouw

<i>Project</i>	<i>Plaats</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Energielabel</i>
De Dichter	Gendringen	2010	A/B
MFA de Rietborgh	Terborg	2010	B/C
MFA De Lichtenberg	Silvolde	2010	A
Beltman (DRU Industriepark)	Uift	2010	D/E/F (nieuwbouw in Rijksmonument)
Centrumplan	Uift	2010	A
Deutekom	Varsseveld	2010	A/B
Eskopje	Varsseveld	2010	A
De Zwanenpoort	Varsseveld	2011	A/B
Borgsche hagen	Terborg	2011	A/B
De Rietborgh	Terborg	2011	B
t Raedthuys	Gendringen	2011	A/B
Centrumplan	Uift	2011	A
Hutten-Zuid	Uift	2011	A+/A
Walstaete	Terborg	2012	A/B
Bomenbuurt	Uift	2012	A++
Het Bosveld	Uift	2012	A+
Heymanshof	Megchelen	2012	A
Woningen Lintelo	Lintelo	2012	A
Lichtenberg	Silvolde	2013	A++/A+
Heymanshof	Megchelen	2013	A
Gildehof	Terborg	2014	A++/A+
Rietborgh	Terborg	2014	A
Parkbuurt fase 1	Uift	2014	A++

(bron: Vabi)

- *Aanpak bij mutatie naar C*

Bij mutatie wordt de woning naar minimaal label C gebracht. Waar mogelijk wordt de schil van woningen geïsoleerd. Dit gebeurt bij individuele woningen bij mutatie of op verzoek van de bewoner. In dit laatste geval betaalt de bewoner een huurverhoging (helpt van de te verwachten besparing op gas). Bij mutatie wordt de huur bepaald aan de hand van het verbeterde energielabel. De maatregelen zijn HR++ voor enkel glas, Tonzon vloerisolatie, spouwisolatie en dakisolatie aan de binnenzijde.

Bij renovatie kunnen er meer of meer uitgebreide maatregelen worden doorgevoerd omdat het complexmatig uitgevoerd wordt. Bij het plaatsen van nieuwe kozijnen kan triple glas toegepast worden, bij dak vervanging wordt isolatie aan de buitenzijde aangebracht.

(bron: jaarverslagen)

- *CV-ketels*

Elke ketel wordt standaard vervangen door een HR107 ketel. Dit levert energetisch een verbetering op. De bewoner betaalt hiervoor geen huurverhoging. 89% van de woningen heeft een HR107 ketel en 5% een warmtepomp. Dit betekent dat ongeveer 6% van onze woningen een VR ketel of kachel en geiser heeft. Een kachel wordt bij mutatie per definitie vervangen door een CV installatie. Verder hebben alle bewoners met een kachel ooit een aanbieding gehad om hun kachel te laten vervangen voor een CV installatie. Hier staat een huurverhoging tegenover en niet per se een besparing voor de bewoner. Wel wordt het comfort verhoogd. Voor zover wij weten zijn alle aanwezige geisers gesloten toestellen. Aanwezige geisers zijn niet van Wonion, maar door de bewoner zelf geplaatst.

(bron: jaarverslagen)

- *Waarborgen*

Energetische maatregelen zijn aangebracht tegen huurverhoging van gemiddeld 50% van het te verwachten financiële voordeel op de energierekening van de huurder. Resultaat wordt gemonitord (zie monitoring).

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Woonlastenmonitor</i> Met de deelnemende corporaties van de gezamenlijke woonruimteverdeling 'Thuis in de achterhoek' is de woonlastenmonitor aangeschaft. Hiermee willen we bewoners vooraf inzicht geven in de woonlasten waardoor bewoners een betere keus kunnen maken. Hiermee hopen we tevens de bewustwording te stimuleren. <i>(bron: website: 'Thuis in de Achterhoek')</i> - <i>Monitoring</i> In diverse woningen wordt het energieverbruik van de bewoners inzichtelijk gemaakt. Uit onderzoek blijkt dat mensen tussen de 10 en 15% kunnen besparen door inzicht in hun verbruik. Daarnaast is het voor Wonion van belang om het verbruik te weten. Hiermee krijgen we inzichtelijk welke maatregelen wat opleveren. <i>(bron: jaarverslagen)</i> - <i>Wattcher</i> Wonion beschikt over 10 Wattchers die bewoners gratis mogen lenen. Hiermee kunnen de bewoners zien hoeveel elektriciteit ze verbruiken, verkrijgen ze inzicht in hun totale verbruik, sluimerverbruik en welke apparaten in huis grootverbruikers zijn. Vorig jaar kregen nieuwe bewoners een flyer van de makelaars met informatie over de Wattcher. Bij het afhalen van de Wattcher kregen de bewoners twee LED lampen cadeau. <i>(bron: jaarverslagen)</i> - <i>Energiebesparen loont</i> Mede dankzij het advies van Huurdersvereniging Wij Wonen en haar inzet hebben wij samen met hen en gemeente Oude IJsselstreek het project 'Energie besparen loont!' opgestart in Oude IJsselstreek. Een project dat inwoners van Oude IJsselstreek aanzet tot energiebesparing met als doel hen te helpen de woonlasten betaalbaar te houden. Binnen dit project hadden we speciale aandacht voor mensen met lage inkomens. <i>(bron: jaarverslagen)</i> - <i>Magazine en internet</i> In elk magazine wordt aandacht besteed aan energiebesparing. Zo wordt geprobeerd bewoners zelf het initiatief te laten nemen. Ook via onze site kunnen bewoners veel informatie vinden over duurzaamheid en energiebesparing. <i>(bron: diverse magazines en website)</i> - <i>Deelname Groene huisvesters</i> Wij delen onze kennis door deel te nemen aan de Groene Huisvesters. Dit is een samenwerkingsverband tussen een aantal vooruitstrevende corporaties, het Ministerie van BZK en Aedes om de verduurzaming van woningen te versnellen. We werken samen aan het benutten van kansen voor het verduurzamen van onze woningvoorraad, betaalbare woonlasten en veilig en comfortabel wonen. - <i>Wagenpark/Fietsen</i> Ons wagenpark voldoet aan de door Wonion gestelde ambities. Daarnaast zijn drie fietsen beschikbaar voor afspraken op korte afstand. 		
---	--	--

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven
4. (Des)investeren in vastgoed				
4.1 Nieuwbouw				
<p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Woningbouwprogramma (gemeente Oude IJsselstreek) A. In bijlage III zijn de projecten van Wonion opgenomen. Dit overzicht vormt de basis voor het overleg tussen gemeente en Wonion. <i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 2.4)</i></p> <p><u>Opgave: Regio Achterhoek</u> Woningbouwprogramma (Regio Achterhoek) De kwalitatieve opgave in het nieuwbouwprogramma wordt voor zover mogelijk aangepast aan het referentiekader. Alle gemeente/corporaties. Vanaf 2010. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 1)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Woningbouwprogramma regionaal Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau wordt verlaagd met 10%. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 regionaal netto nog slechts 3.145 woningen worden toegevoegd. <i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling B).</i></p> <p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u> Woningbouwprogramma (gemeente Aalten) Inzet Wonion van nieuwbouw huur en koop in Lintelo op basis van lokale behoefte met nultredenkwiteit. <i>(bron: prestatieafspraken gemeente Aalten, o.a. afspraak 2.1 Sociale woningvoorraad)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Nieuwbouw in uitbreidingsgebieden Er worden geen nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties opgestart. Alle gemeenten en corporaties. 2010-2020. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 6)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Marktonderzoek en Portefeuillestrategie In beeld brengen regionale kwalitatieve woningbehoefte (woning en woonomgeving) door aanvullend onderzoek. Alle gemeenten en corporaties. Vanaf 2010. De lokale woningbouwprogramma's worden voor zover mogelijk hierop aangepast. Vanaf 2012. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 3 en 4)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Marktonderzoek en Portefeuillestrategie (vervolg) De corporaties stellen een gezamenlijke, regionale portefeuillestrategie op, waarin wordt bepaald welk deel van de veranderopgave in de bestaande huurwoningvoorraad kan worden gerealiseerd. Vanaf 2011. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 5)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak regio Achterhoek</u> Monitoring nieuwbouw - Jaarlijks wordt aan elkaar verantwoording afgelegd over opgeleverde nieuwbouw, onttrekkingen aan de woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de planningslijsten. - Daarnaast monitoren we regionaal diverse aspecten van de woningmarkt die indicator zijn voor krapte dan wel ontspanning op de woningmarkt. - Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten of het bouwprogramma in kwantitatieve zin bijgesteld moet worden. Alle gemeenten en corporaties. <i>(bron: Actieprogramma Regionale Woonvisie, afspraak 5, 6 en 7)</i></p>				

Ambities/portefeuillestrategie

- Er vindt geen netto uitbreiding of afname plaats van de huidige sociale woningvoorraad t.o.v. de huidige plannen. Tot plusminus 2025 sluit het kwantitatieve aanbod aan bij vraag gebaseerd op de Primos prognose. Actualisering hiervan vindt jaarlijks plaats.
- Wijziging in aantallen van de huidige plannen zoals die in de begroting zijn opgenomen, kan alleen indien voorafgaand de effecten op de voorraad in beeld zijn gebracht.
- Indien zich nieuwe verzoeken voor nieuwbouw voordoen worden die beoordeeld op basis van de kwalitatieve behoefte en urgentie. Op dat moment wordt beoordeeld aan de hand van de vraag en het aanbod in de kern welke keuze gerechtvaardigd is en of daar krimp van de voorraad tegen over moet staan.

(bron: portefeuillestrategie en kernenbeleid 2014)

Prestaties:

In de onderstaande tabel is bijlage 3 uit de prestatie afspraken weergegeven, de basis voor het overleg met de gemeente. Daarbij is aangegeven of het project is gerealiseerd door Wonion. In het overzicht staan ook enkele projecten waarbij Wonion geen rol heeft (project van derden). Het overzicht heeft betrekking op de jaren **2009-2015**.

Naam	Plaats	Opmerkingen
herontw. Maasstraat	Uift	Project van derden, geen rol Wonion
herontw. Kiwitz terrein	Mechelen	Gerealiseerd door Wonion
Woningen Netterden	Netterden	Project van derden, geen rol Wonion
Grotestraat	Gendringen	Gerealiseerd door Wonion
Akkermansweide	Terborg	Project van derden, geen rol Wonion
Centrumplan Gendringen	Gendringen	Project van derden, geen rol Wonion
Schrijversbuurt 8 won.	Gendringen	Gerealiseerd door Wonion
het Gietelinck, SSP hal	Uift	Geschrapd i.v.m. verminderen woningbouw aantallen (regionale opgave) en gemeente wilde hal graag andere bestemming geven.
het Gietelinck, Kantoor Wonion	Uift	Gerealiseerd door Wonion
het Gietelinck, Beltman	Uift	Gerealiseerd door Wonion
van de Zandestraat	Varsseveld	Geschrapd i.v.m. verminderen woningbouw aantallen (regionale opgave)
Lichtenberg fase 2	Silvolde	Gerealiseerd door Wonion
Hof van Terborg	Terborg	Gerealiseerd door Wonion
Centrumplan Uift fase 1	Uift	Gerealiseerd door Wonion
Centrumplan Uift fase 2	Uift	Project derden, geen woningen afgenomen i.v.m. verminderen woningbouw aantallen (regionale opgave)
Centrumplan Uift fase 3	Uift	Project derden, geen woningen afgenomen i.v.m. verminderen woningbouw aantallen (regionale opgave)
Emmastraat Terborg	Terborg	Geschrapd i.v.m. verminderen woningbouw aantallen op verzoek gemeente (regionale opgave)
Emmastraat Varsseveld	Varsseveld	Uitgesteld
Walstaete	Terborg	Gerealiseerd door Wonion
De Ploeg	Varsseveld	Gerealiseerd door Wonion
Vogelbuurt / Biezenakker	Uift	Gerealiseerd door Wonion
Hutten-Zuid fase 4	Uift	Gerealiseerd door Wonion
Silvolde Zuid	Silvolde	Geschrapd i.v.m. regionale krimpopgave/minder uitbreiding
politiebureau kerkstraat	Uift	Geschrapd i.v.m. verminderen woningbouw aantallen (regionale opgave)
Rietborgh fase 3 woningen	Terborg	Gerealiseerd door Wonion
Herstructureringsonderzoek SVB	Divers	Gerealiseerd door Wonion
Lichtenberg fase 1	Silvolde	Gerealiseerd door Wonion
MFA Rietborgh	Terborg	Gerealiseerd door Wonion
Pleintje Kaak	Terborg	Gerealiseerd door Wonion
Eskopje	Varsseveld	Gerealiseerd door Wonion
Zwanenpoort	Varsseveld	Gerealiseerd door Wonion
het Heem	Silvolde	Gerealiseerd door Wonion
Schrijversbuurt 32 won.	Gendringen	Gerealiseerd door Wonion
Schuylenburgh	Silvolde	Gerealiseerd door Wonion
Kangoeroewoningen	Silvolde	Gerealiseerd door Wonion
Dames Jolinkweg	Varsseveld	Gerealiseerd door Wonion

Afspraken gemeente

Uit de tabel blijkt dat 24 van de 32 projecten (75%) waarbij Wonion ontwikkelaar is of een bijdrage levert, is opgeleverd. Dit is conform prestatieafspraken.

Afspraken regionaal

Naast het voldoen aan de kwantitatieve afspraken van de gemeente Oude IJsselstreek hebben we ook geprobeerd invulling te geven aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven vanuit de regio Achterhoek. Deze opgaven zijn opgesteld in de jaren na vastlegging van de prestatieafspraken en zijn ingegeven door de huishoudenskrimp die naar verwachting rond 2025 zal intreden. Daarin is vooral ingezet op vermindering van plannen en het ontwikkelen van de kwalitatief juiste plannen. In dat kader heeft Wonion in sommige plannen verdund, veranderingen doorgevoerd in woningtypen en zijn sommige plannen geschrapt die niet in lijn waren met deze afspraken. Zoals te lezen is in de regionale opgave is het doel om 10% minder woningen te realiseren dan de huidige regionale afspraak (zo'n 5.300 woningen i.p.v. 5.900 woningen tot 2025, bron: Regionale Woonagenda). De woningcorporaties zijn overigens van mening dat er nog minder woningen toegevoegd moeten worden regionaal (nog slechts tussen 1.700 en 2.300 woningen (bron: regionale Woonagenda). Regionaal is hiervoor een woningmarktmonitor ontwikkeld die jaarlijks de bijstellingen van de afzonderlijke gemeente volgt en de effecten op de woningmarkt.

Portefeuillestrategie en kernenbeleid

In de portefeuillestrategie en het kernenbeleid van Wonion (die periodiek wordt herijkt), worden gewenste kwantiteiten en kwaliteiten bepaald. Deze zijn in lijn zijn met de regionale afspraken, onze Strategienota, prognoses en marktonderzoek. Dat heeft t.o.v. de prestatieafspraken met de gemeente geleid tot minder woningen in uitbreidingsplannen en realisatie van voldoende woningen met nultrede kwaliteit. Zie hiervoor ook onderdeel 2.1 'nieuwbouw en verbouw senioren'.

In de onderstaande tabel staan de opgeleverde projecten in de periode 2010-2014.

Project	Plaats		Levensloop-woning	Levensloop-appartement	Zorg-appartement	Senioren-woning	Senioren-appartement	Gezinswoning	Appartement zonder lift	Totaal/jaar
De Dichter	Gendringen	2010	8							
MFA de rietborgh	Terborg	2010		5						
MFA De Lichtenberg	Silvolde	2010		17						
Beltman (DRU Industriepark)	Uift	2010						15		
Centrumplan	Uift	2010		31						
Deutekom	Varsseveld	2010		14						
Eskopje	Varsseveld	2010	8							98
De Zwanenpoort	Varsseveld	2011					20			
Borgsche hagen	Terborg	2011		9				12		
De Rietborgh	Terborg	2011		12						
t Raedthuys	Gendringen	2011		17						
Centrumplan	Uift	2011						5		
Hutten-Zuid	Uift	2011		28						103
Walstaete	Terborg	2012		28	14			12		
Bomenbuurt	Uift	2012	39							
Het Bosveld	Uift	2012	5							
Heymanshof	Megchelen	2012	4			3				
Woningen Lintelo	Lintelo	2012				3				108
Lichtenberg	Silvolde	2013						6		
Heymanshof	Megchelen	2013							2	8
Gildehof	Terborg	2014		3				3	4	
Rietborgh	Terborg	2014	5					2	2	
Parkbuurt fase 1	Uift	2014	10					18		47
Totaal			79	164	14	6	20	73	7	364

(bron: jaarverslagen)

<p><i>Investering</i> Wonion heeft 106.420.000 geïnvesteerd in vastgoed, zie onderstaande tabel. Het gaat hier om nieuwbouw van sociaal vastgoed (woningen en MFA's), commercieel vastgoed en ingrijpende vernieuwing/renovatie.</p> <table border="1" data-bbox="151 394 1878 495"> <thead> <tr> <th><i>Investeringen</i></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouw en renovatie/ingrijpende vernieuwing vastgoed (in duizenden euro's)</td> <td>31.714</td> <td>31.758</td> <td>19.532</td> <td>13.809</td> <td>9.607</td> <td>106.420</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(bron: jaarverslagen)</i></p>	<i>Investeringen</i>	2010	2011	2012	2013	2014	totaal	Nieuwbouw en renovatie/ingrijpende vernieuwing vastgoed (in duizenden euro's)	31.714	31.758	19.532	13.809	9.607	106.420		
<i>Investeringen</i>	2010	2011	2012	2013	2014	totaal										
Nieuwbouw en renovatie/ingrijpende vernieuwing vastgoed (in duizenden euro's)	31.714	31.758	19.532	13.809	9.607	106.420										
<p>4.2 Sloop</p>																
<p>Opgave: <i>Sloopopgave regionaal</i> Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudendaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit in bepaalde wijken. Sloop/nieuwbouw zien we als een gezamenlijke opgave en levert daarmee een belangrijke bijdrage bij het in stand houden van de woonkwaliteit in de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is. <i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling C).</i></p> <p>Ambities/portfeuillestrategie <i>Uitgangspunten woningbouwaantallen</i> We bepalen welke complexen, naast de huidige plannen, voor de periode na 2025 uit de markt genomen kunnen worden indien sprake is van afname van de vraag zoals voorzien. Voor deze complexen wordt lang cyclisch onderhoud niet verder doorgezet in de onderhoudsbegroting. Er wordt hiervoor een programma opgesteld voor de begroting van 2016 en deze wordt jaarlijks herijkt. <i>(bron: portefeuillestrategie en kernenbeleid 2014)</i></p> <p>Prestaties</p> <table border="1" data-bbox="151 1108 869 1192"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sloop</td> <td>2</td> <td>6</td> <td>26</td> <td>157</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(bron: jaarverslagen)</i></p> <p>Daarnaast zijn op basis van ons vastgoedbeleid nieuwe sloopcomplexen opgenomen in de begroting, zie ook onderdeel Woningkwaliteit.</p>		2010	2011	2012	2013	2014	Sloop	2	6	26	157	3				
	2010	2011	2012	2013	2014											
Sloop	2	6	26	157	3											
<p>4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)</p>																
<p>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek <i>Kwaliteit bestaande voorraad</i> - In 2009 zal Wonion op basis van het EPC-label een Plan van Aanpak voor energiereductie voor de bestaande voorraad opstellen. - Bij verkoop van huurwoningen binnen Te Woon en haar reguliere verkoopprogramma laat Wonion een bouwkundige keuring uitvoeren. - Wonion zal haar vastgoedstrategie vaststellen in 2009. Zij zal dit bespreken met de gemeente om te komen tot prioriteiten van opgaven in bestaand bezit. - Uiterlijk in 2010 zullen de mogelijkheden onderzocht zijn voor het aanpassen van de bestaande voorraad, zodat een realistische planning kan worden opgesteld. <i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.2)</i></p> <p>Opgave: afspraak Regio Achterhoek <i>Waardebehoud</i> Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardetoevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud. <i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling E).</i></p> <p>Ambities/strategienota: Woningvoorraad aanpassen en vastgoedwaarde behouden <i>Kernactiviteiten</i> Om het woningbezit geschikt te maken voor de toekomst, zijn grote investeringen nodig. Keuzes worden niet alleen gemaakt op basis van volkshuisvestelijke waarden, maar ook op basis van financiële waarden. Omvangrijke investering leiden tot een waardestijging van het bezit en vinden alleen plaats bij die woningen die we duurzaam willen beheren.</p>																

<p><i>Aanvullende activiteiten</i> Onder bepaalde omstandigheden realiseren we maatschappelijke projecten, zoals bijvoorbeeld een brede school of een multifunctionele accommodatie. Deze aanvullende activiteiten moeten leiden tot een waardestijging van ons bezit of ze moeten een duidelijke maatschappelijke waarde hebben voor onze bewoners. Nieuwe commerciële projecten zoals winkels, kantoren, koopwoningen en dure huurwoningen (allen niet-DAEB) realiseren we niet. Wel zullen we andere partijen stimuleren deze projecten op te pakken op plekken waar dit ten goede komt aan het woningbezit of de bewoners van Wonion.</p> <p><i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p>Prestaties: Wonion heeft 23.959.000 euro geïnvesteerd aan planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, repartieonderhoud, energetische maatregelen en Wonen naar Wens. Daarnaast is veel gerenoveerd en zijn woningen ingrijpend vernieuw in de Vogelbuurt. Deze bedragen zijn meegenomen bij investeringen in vastgoed.</p> <table border="1" data-bbox="151 680 1531 800"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>2014</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investeringen onderhoud (mutatie, reparatie, planmatig, energetische maatregelen en Wonen naar Wens in duizenden euro's)</td> <td>4.591</td> <td>5.630</td> <td>5.102</td> <td>4.717</td> <td>3.919</td> <td>23.959</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(bron: jaarverslagen)</i></p>		2010	2011	2012	2013	2014	Totaal	Investeringen onderhoud (mutatie, reparatie, planmatig, energetische maatregelen en Wonen naar Wens in duizenden euro's)	4.591	5.630	5.102	4.717	3.919	23.959		
	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal										
Investeringen onderhoud (mutatie, reparatie, planmatig, energetische maatregelen en Wonen naar Wens in duizenden euro's)	4.591	5.630	5.102	4.717	3.919	23.959										
4.4 Maatschappelijk vastgoed																
<p>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek Maatschappelijk vastgoed</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien er initiatieven/verzoeken komen uit de samenleving voor maatschappelijke vastgoed (bijvoorbeeld multifunctionele accommodaties) dan zijn de gemeente en Wonion bereid te kijken naar de kansrijkheid en haalbaarheid van deze initiatieven of verzoeken. - Op het moment dat verzoeken bij een van beide partijen binnenkomen, dan zullen zij elkaar informeren. - Wonion kan een trekkersrol vervullen in de realisatie en/of het technisch beheer van maatschappelijke vastgoed. - De volgende maatschappelijke vastgoedprojecten staan gepland voor de realisatie tot 2014 door Wonion: <ul style="list-style-type: none"> o De Rietborgh o De Lichtenberg. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.6)</i></p> <p>Ambities/Strategienota: <i>Aanvullende activiteiten</i> Onder bepaalde omstandigheden realiseren we maatschappelijke projecten, zoals bijvoorbeeld een brede school of een multifunctionele accommodatie. Deze aanvullende activiteiten moeten leiden tot een waardestijging van ons bezit of ze moeten een duidelijke maatschappelijke waarde hebben voor onze bewoners. Nieuwe commerciële projecten zoals winkels, kantoren, koopwoningen en dure huurwoningen (allen niet-DAEB) realiseren we niet. Wel zullen we andere partijen stimuleren deze projecten op te pakken op plekken waar dit ten goede komt aan het woningbezit of de bewoners van Wonion. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p>Prestaties: In de periode 2010-2014 heeft Wonion maatschappelijke vastgoed gerealiseerd in combinatie met wijkvernieuwing. Wonion vindt het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed gerealiseerd wordt ten gunste van haar eigen woningbezit en met belangrijke meerwaarde waarde voor haar bewoners in de wijk. In de strategienota van 2014 zijn de voorwaarden voor realisatie van maatschappelijk vastgoed ook zo opgenomen.</p> <p>Gerealiseerd maatschappelijk vastgoed:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Multifunctionele accommodatie de Lichtenberg (2010) - Multifunctionele accommodatie en brede school de Rietborgh (2010) <p><i>(bron: jaarverslag 2010)</i></p>																
4.5 Verkoop																
<p>Opgave: N.v.t.</p>																

Ambitie/Strategienota*Verkoop woningen*

Verkopen van woningen zal steeds meer maatwerk worden. Verkoop is afhankelijk van de (toekomstige) waarde en bestemming van de woning, onze ambitie om koopwoningen bereikbaar te maken voor onze doelgroep, maar ook van de financiële situatie. Dit blijft een dynamisch proces en moet periodiek worden beoordeeld.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid

Woning maakt onderscheid in woningen die we in de duurzame voorraad willen behouden en woningen die we willen verkopen (zie ook onderdeel keuzevrijheid/Te Woon).

Woningen met het label Te Woon met als verkoopproduct Koopgarant:

- Woningen blijven in de voorraad
- Keuzevrijheid is het doel, evenals koopwoningen bereikbaar maken voor de doelgroep

Woningen met het label 'Verkoop'

- Afstoten is het doel
- Alleen versnipperd bezit
- Opbrengstmaximalisatie

(bron: verkoopbeleid)

Prestaties

	2010	2011	2012	2013	2014
Verkoop regulier	5	5	2	4	7
Verkoop Koopgarant	39	47	44	26	13
Verkoop Koopcomfort	1	0	0	0	0
Terugkoop Koopgarant	0	2	6	12	10
Saldo toe-/afname door verkoop	-45	-50	-40	-18	-10

(bron: jaarverslagen)

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten				
5.1 Leefbaarheid				
<p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het streven is om samen tot één, geïntegreerde leefbaarheidsaanpak binnen de gemeente te komen. Leefbaarheidsonderzoek (zie 4) kan hiervoor de basis zijn. - De gemeente heeft de regierol bij leefbaarheidsprojecten in wijken en buurten. Vanuit die verantwoordelijkheid zal de gemeente in 2009 een bedrag van € 40.000 investeren in leefbaarheid. Na 1-6-2009 wordt de besteding van dit bedrag verder uitgewerkt . - Wonion investeert in 2009 € 100.000 in een leefbaarheidfonds voor o.a. huurdersinitiatieven en zal jaarlijks een bedrag in leefbaarheid investeren. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.3)</i></p> <p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u> <i>Leefbaarheidsonderzoek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente en Wonion hebben in 2008 gezamenlijk een leefbaarheidsonderzoek (LEMON) uitgevoerd. Na deze nulmeting zal leefbaarheidsonderzoek een meer cyclisch karakter krijgen: elke 2 jaar zal een onderzoek plaatsvinden. Ook de kosten hiervan worden 50/50 verdeeld. - De opzet zal op basis van gezamenlijk voortschrijdend inzicht zonodig worden aangepast. - In 2009 worden in samenwerking de volgende wijkleefbaarheidsplannen opgesteld (indeling volgens LEMON): <ul style="list-style-type: none"> o Terborg II o Silvolde II o Gendringen Zuid - De bovengenoemde wijkleefbaarheidsplannen vormen de basis voor de overige wijkontwikkelplannen die daarna worden opgesteld; - De leefbaarheidsonderzoeken vormen de basis voor de gemeente en Wonion om afspraken te maken met politie, Welzijn Fidessa en andere partijen over concrete maatregelen. <p><i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.4)</i></p> <p><u>Opgave: intentieverklaring Wijkgericht werken Gemeente, Azora, Fidessa Welzijn, Sensire en Wonion</u></p> <p>Wijkgericht werken is een belangrijk onderdeel van het proces om als partners goed in te kunnen spelen op de veranderende samenleving. We gaan meer overlaten aan de inwoners, stimuleren betrokkenheid, geven ruimte voor initiatieven en bieden ondersteuning aan inwoners die niet in hun primaire levensbehoeften kunnen voorzien.</p> <p><i>(bron: intentieverklaring Wijkgericht werken)</i></p> <p><u>Opgave: regionaal Hennepconvenant, Hennepconvenant gemeente Aalten</u></p> <p>De convenantpartners werken samen om door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen in de provincies Overijssel en Gelderland. Het doel van de samenwerking is het nemen van preventieve en repressieve maatregelen, om gevaarlijke situaties te beëindigen, activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden, de leefbaarheid in de betreffende straten en buurten te verbeteren, gevoelens van onveiligheid weg te nemen en het oneigenlijke gebruik van woonruimte, het oneigenlijk gebruik van uitkeringen, het illegaal aftappen van elektriciteit en een breed palet van sancties en maatregelen toe te passen op de hennepkweker. Hierbij heeft iedere partner zijn eigen taak en verantwoordelijkheid.</p> <p><i>(bron: regionaal hennepconvenant en hennepconvenant gemeente Aalten)</i></p> <p><u>Opgave: Regionale woonagenda</u> <i>Leefbaarheidsonderzoek</i></p> <p>De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het AWLO (2013) naar voren kwam.</p> <p><i>(bron: Regionale Woonagenda, doelstellingen en ambities, doelstelling F).</i></p> <p><u>Ambities/Strategienota: leefbare woonomgeving bevorden</u> <i>Kernactiviteiten</i></p> <p>We willen overlast in de directe woonomgeving van onze woningen voorkomen. Dit doen we door zoveel mogelijk te weten wat er speelt in de wijk en aanwezig te zijn als het nodig is. Wijkgericht werken is een belangrijke activiteit hierbij. Hierin werken we samen met andere organisaties. We zorgen voor een goede afstemming tussen partijen en een zo adequaat mogelijke aanpak van een probleem in de wijk.</p>				

<p><i>Aanvullende activiteiten</i> Onze woningen maken deel uit van een wijk of dorp. Het is daarom van belang dat ook de leefbaarheid op een grotere schaal dan alleen op ons bezit wordt bevorderd. Onze aanvullende taak hierbij is de inzet van uren of beperkt budget bij projecten of investeringen die bijdragen aan de bevordering van een leefbare woonomgeving. Deze projecten zullen niet onder onze verantwoordelijk worden opgepakt. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p><u>Prestaties:</u> <i>Wijkgericht werken</i> Vanuit Wonion nemen 4 wijkconsulenten deel aan de wijkteams van Wijkgericht werken. De intentieverklaring Wijkgericht werken is nog steeds van toepassing en in 2015 is een evaluatie gepland met alle betrokken partijen.</p> <p><i>Leefbaarheidsonderzoek</i> In 2013 is hebben alle gemeente en corporaties een woningmarkt en leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze zal worden herhaald in overleg met betrokken partijen. In de Oude IJsselstreek hebben de resultaten daarvan niet geleid tot nieuwe prioriteiten. <i>(bron: jaarverslag 2013)</i></p> <p><i>Leefbaarheidsbudget</i> Wonion stelt jaarlijks een budget beschikbaar voor diverse bewonersinitiatieven. <i>(bron: jaarverslagen)</i></p> <p><i>Hennep</i> In de periode 2010 tot en met 2014 hebben we in samenwerking met de andere betrokken partijen 12 woningen laten ontruimen o.b.v. het hennepconvenant. <i>(bron: opgave wijkconsulenten)</i></p>		
5.2 Wijk- en buurtbeheer		
<p><u>Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek</u> Kwaliteit woonomgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente en Wonion werken samen aan de volgende centrumplannen: <ul style="list-style-type: none"> o Uift o Varsseveld o Terborg o Gendringen - De gemeente neemt de ambitie om buurtbewoners meer te betrekken bij beheer van hun woonomgeving op in haar leefbaarheidsplannen. - Voor de herstructurering van de Vogelbuurt zijn aparte afspraken opgesteld. Deze blijven onverkort van toepassing. <i>(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.1)</i> <p><u>Ambities/Strategienota: leefbare woonomgeving bevorderen</u> <i>Kernactiviteiten</i> We willen overlast in de directe woonomgeving van onze woningen voorkomen. Dit doen we door zoveel mogelijk te weten wat er speelt in de wijk en aanwezig te zijn als het nodig is. Wijkgericht werken is een belangrijke activiteit hierbij. Hierin werken we samen met andere organisaties. We zorgen voor een goede afstemming tussen partijen en een zo adequaat mogelijke aanpak van een probleem in de wijk.</p> <p><i>Aanvullende activiteiten</i> Onze woningen maken deel uit van een wijk of dorp. Het is daarom van belang dat ook de leefbaarheid op een grotere schaal dan alleen op ons bezit wordt bevorderd. Onze aanvullende taak hierbij is de inzet van uren of beperkt budget bij projecten of investeringen die bijdragen aan de bevordering van een leefbare woonomgeving. Deze projecten zullen niet onder onze verantwoordelijk worden opgepakt. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p><u>Prestaties:</u> Wonion heeft belangrijke bijdragen geleverd aan de volgende wijken en centrumplannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vogelbuurt: sloop van woningen, (vervangende) nieuwbouw, ingrijpende vernieuwing en renovatie van een wijk van 450 woningen. - De Lichtenberg Silvolde: sloop van woningen, (vervangende) nieuwbouw en de realisatie multifunctionele accommodatie. 		

- De Rietborgh Terborg: sloop van woningen (vervangende) nieuwbouw en de realisatie multifunctionele accommodatie en brede school.
 - Centrum Terborg: sloop van woningen (vervangende) nieuwbouw van woningen, realisatie van commerciële functies.
 - Centrum Varsseveld: nieuwbouw van woningen, bijdrage gemeenschapshuis Varsseveld.
- (bron: jaarverslagen)

5.3 Aanpak overlast

Opgave: convenant buurtbemiddeling

Convenant buurtbemiddeling, Fidessa Welzijn, gemeente Oude IJsselstreek, Politie.

Opgave: afspraak gemeente Oude IJsselstreek

Coördinator buurtbemiddeling

- De in 2008 aangestelde coördinator buurtbemiddeling wordt gezamenlijk gefinancierd door de gemeente en Wonion (50/50) en is in dienst bij Fidessa. De coördinator buurtbemiddeling begeleidt vrijwilligers die bemiddelen bij overlast.
- Het project heeft in eerste instantie een looptijd van 3 jaar. Jaarlijks voor 1 oktober vindt er een evaluatie plaats. De uitkomsten hiervan bepalen mede de voortgang van het project.

(bron: prestatieafspraken, Afspraak 4.5)

Prestaties:

Buurtbemiddeling

Met de komst van het wijkgericht werken heeft Wonion aangegeven het project Buurtbemiddeling met ingang van 2014 niet langer financieel te ondersteunen. Wonion vindt het project nog steeds waardevol, maar ziet een coördinerende rol weggelegd voor de wijkteams en niet langer via een zelfstandige coördinator. Het is sindsdien een zelfstandig project onder aansturing van de gemeente. Tot die tijd betaalden wij 50% van de kosten en de gemeente de andere 50%.

Buurtbemiddeling heeft sinds 2010 de volgende meldingen in behandeling genomen.

Verwijzingen via	2010	2011	2012	2013
Zelfverwijzers	16	23	23	25
Politie	15	23	24	22
Wonion	13	10	13	8
Overige organisatie	4	8	15	16
Totaal	48	64	75	71

(bron: jaarverslagen)

Overlast aantallen

De aantallen overlast zaken nemen flink toe. Ook neemt de complexiteit van de vraagstukken toe. Alleen de betreffende bewoner(s) aanspreken is niet voldoende. We werken samen met gemeente, politie, welzijns- en zorginstellingen samen voor een effectieve aanpak. Met de komst van de wijkverpleegkundigen binnen de wijkteams is de aanpak nog effectiever geworden. De individualisering en de terugtrekkende beweging van zorg- en overheidsinstanties, maakt dat de druk toeneemt en dat er nadrukkelijker op de eigen rol van de bewoners gewezen wordt. Maar de samenleving zal ook de ruimte en tijd moeten krijgen om te kunnen veranderen. Daarom is de verwachting dat de overlastdruk voorlopig nog niet zal afnemen.

Sinds 2010 heeft Wonion met de volgende aantallen overlastgevallen te maken.

Overlastzaken	2010	2011	2012	2013	2014
	106	275	247	333	346

(bron: jaarverslagen)

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven	beoordeling ambities in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties				
6.1 Participatie belanghouders				
<p><u>Opgave: Samenwerkingsovereenkomst Wij Wonen</u> Wonion belang hecht aan het betrekken van haar huurders bij zaken van (algemeen) beleid en beheer evenals de uitvoering daarvan. De samenwerkingsafspraken dienen als een formele vaststelling van die houding en de verwachtingen en verplichtingen over een weer. <i>(bron: samenwerkingsovereenkomst Wij Wonen 2010)</i></p> <p><u>Opgave: Reglement overleg met belanghouders</u> Afgezien van de formele rol van de Huurvereniging, wil Wonion zich laten voeden door de maatschappij (bewoners en organisaties). Daarvoor is een belanghoudersraad in het leven geroepen. Het bestuur stelt belanghouders tijdens een bijeenkomst in de gelegenheid hun visie te geven over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag en advies uit te brengen over de strategie en beleid van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Het bestuur kan ook speciale thema's in het overleg aan de orde stellen. Het bestuur doet verslag van de wijze waarop zij de aanbevelingen van de belanghebbenden in het beleid en de bedrijfsvoering hebben opgenomen. De belanghoudersraad komt minimaal een keer per jaar bij een.</p> <p>Tot de belanghouders worden in ieder geval gerekend: - Bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en hun vertegenwoordigers); - relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau; - maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid; - collega-corporaties in de regio Achterhoek.</p> <p>Per thema worden relevante andere partijen uitgenodigd. <i>(bron: reglement overleg belanghouders)</i></p> <p><u>Ambities/strategienota: Wonion, naar een maatschappijgedreven organisatie</u> Wonion draagt verantwoordelijkheid voor de realisatie van haar missie en doelen waarbij zij gevoed wordt door de maatschappij, de klant en de medewerkers. De organisatie is georganiseerd op een manier die past bij de richting waarop Wonion koerst. Om in te kunnen spelen op de veranderende maatschappelijke opgaven is het noodzakelijk dat Wonion voldoende betrokken is bij de lokale situatie. Anderzijds moeten werkzaamheden zo efficiënt mogelijk worden georganiseerd. Hiervoor kan vergaande samenwerking met collega-corporaties of met andere organisaties de meest efficiënte werkwijze opleveren. De balans tussen lokale betrokkenheid en een efficiënte inrichting zal nauwgezet in de gaten worden gehouden.</p> <p><u>Ambitie/specifiek beleid: notitie participatie door de Huurdersvereniging Wij Wonen</u> Wonion hecht veel waarde aan de inbreng van huurders en woningzoekenden bij de uitvoering van haar maatschappelijke taak. Om deze betrokkenheid zo groot mogelijk te maken wordt gezocht naar nieuwe methoden. Nieuwe media maken het mogelijk om op een eenvoudige wijze grotere groepen mensen te betrekken bij plannen en keuzes die Wonion maakt. Door hier meer gebruik van te maken wordt het ook mogelijk om de rol van de huurdersvereniging anders in te vullen. Wij zijn er van overtuigd dat een goede discussie vanuit verschillende gezichtspunten leidt tot het beste resultaat. In de huidige samenwerkingsovereenkomst wordt van de (bestuurs-)leden van WijWonen verwacht dat zij op alle onderwerpen inhoudelijk een mening kunnen vormen en hierover met Wonion in gesprek kunnen. Echter de leden van de huurdersvereniging zijn beperkt/niet betrokken bij de adviezen die door WijWonen worden gegeven. De behoefte aan een brede inbreng van huurders en woningzoekenden en de constatering dat WijWonen dit niet volledig kan realiseren leidt ons tot het volgende voorstel: - Wij Wonen krijgt inspraak op zaken die het algemeen functioneren van Wonion aangaan; - Wij Wonen krijgt inspraak in de wijze van participatie van huurders en woningzoekenden (lees samenwerkingsovereenkomst met WijWonen); - Wonion zorgt voor betrokkenheid van huurders en woningzoekenden voor beleidsonderwerpen, en geeft WijWonen inzicht in de wijze waarop deze betrokkenheid bij elk onderwerp is gerealiseerd; - Wonion zorgt voor een heldere afweging van belangen van huurders en woningzoekenden in hun beleidskeuzes; - Wij Wonen en Wonion overleggen regelmatig over het algemeen functioneren van Wonion en over de wijze waarop de betrokkenheid van huurders en woningzoekenden is/wordt gerealiseerd in de voorgaande en komende periode.</p>				

<p>Vervolgens is in deze notitie uitgewerkt bij welke onderwerpen en op welke wijze Wij Wonen Wonion adviseert of wordt betrokken.</p> <p><i>(bron: notitie participatie door de Huurdersvereniging 2013)</i></p> <p><u>Prestaties:</u> De belanghoudersbijeenkomsten hebben jaarlijks plaatsgehad en zijn vastgelegd middels verslagen. We hebben uiteenlopende thema's geagendeerd en hebben bijeenkomsten georganiseerd in verschillende werkvormen, wat heeft geleid tot geslaagde en soms minder geslaagde bijeenkomsten. In 2013 is de belanghoudersraad geëvalueerd. We zijn kritisch naar ons zelf en willen de inbreng van de belanghouders zo goed mogelijk verwerken. We constateerden echter dat het lastig was om behapbare bijeenkomsten te organiseren die ook nog eens leiden tot concrete input voor Wonion. Ondanks ons gevoel over de soms beperkte concrete meerwaarde voor Wonion en belanghouders merkten wij dat zij zelf zeer positief waren over de bijeenkomsten. Belangrijke aspecten van de bijeenkomsten zijn in hun ogen het verbinden van verschillende maatschappelijke partijen in één overleg, het verkrijgen van inzicht in de keuzes van de corporatie en voor Wonion het krijgen van informatie over de lokale maatschappelijke belangen. <i>(bron: agenda's en verslagen belanghoudersraad en Notitie verleden en toekomst van de belanghoudersraad 2013)</i></p> <p><u>Huurdersvereniging</u> De Huurdersvereniging betrekken we buiten de formele adviestrajecten om, zoveel mogelijk en zo vroeg mogelijk in het beleid. Gelet op alle relevante onderwerpen op dit moment merken we dat hierdoor de druk toeneemt. Stapsgewijs (van keuzes op hoofdlijnen tot concrete uitvoering) doorlopen we belangrijke trajecten, zoals het huurbeleid voor de lange termijn, huurdersparticipatiebeleid, energiebeleid, wijzigingen in de woningwaardering, de gevolgen van de Woningwet zoals de passendheidstoets, woonlastenbeleid, prestatieafspraken en de strategienota. <i>(bron: jaarverslagen, verslagen vergadering Wij Wonen)</i></p> <p><u>Bewoners een stem geven in de besluitvorming</u> In de plannen van de Vogelbuurt worden bewoners direct betrokken in de plannen. Dit gaat verder dan de verplichte rol van de corporatie bij renovatie. De bewonersgroep kreeg bijvoorbeeld een stem in de keuze van het plan tijdens het aanbestedingstraject.</p>		
<p>6.2 Voldoen aan opgaven en ambities: businesscontrol, toetsing maatschappelijk rendement, programmamanagement, Interne controle en het activiteitenplan.</p>		
<p><u>Opgave</u> n.v.t.</p> <p><u>Ambitie/strategienota:</u> Wonion zet al enkele jaren in op een betere monitoring en analyse van relevante bedrijfsgegevens om zodoende nog beter te kunnen sturen. Op basis van de Strategienota volgt jaarlijks het businesscontrolproces. De indeling van de financiële meerjaren begroting, de balanced scorecard en het jaarverslag sluiten op elkaar aan. In 2013 is de balanced scorecard verbeterd. Aan de hand van deze verbeteringen hopen we snel afwijkingen te kunnen signaleren en nog adequater te kunnen ingrijpen indien een situatie daarom vraagt. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p> <p><u>Ambitie/specifiek beleid:</u> Wij willen uiteraard onze opgaven en ambities waarmaken. Om dat te kunnen bereiken is onze organisatie zo ingericht dat toetsing en afstemming periodiek en tijdig plaatsvindt, zodat snel en adequaat sturen mogelijk is. Daarnaast zetten we in op controle van processen en activiteiten en beheersing van risico's. Dit komt terug in de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Businesscontrol - Toetsing van maatschappelijk rendement/doelen strategienota bij investeringskeuzes - Programmamanagement - Interne controle en projectcontrol - Activiteitenplan <p><u>Prestaties</u></p> <p><u>Businesscontrol</u> Businesscontrol is inmiddels een geolied geheel binnen de organisatie. Strategienota, begroting, (tertiaal)rapportages en balanced scorecard zijn inhoudelijk op elkaar afgestemd. De primaire doelen van Wonion zijn concreet vertaald naar meetbare doelstellingen en komen daarmee in al deze onderdelen terug. De basis staat al enkele jaren, maar jaarlijks wordt de BSC verder aangescherpt aan eventueel aangepaste doelen of ter verbetering van de indicatoren. Hierdoor is een consequente lijn ontstaan en kunnen we naar onze mening adequaat sturen op de relevante onderdelen. Andere doelen die niet SMART vertaalbaar waren beoordelen we op een andere wijze (bijvoorbeeld met tekst). In 2014 is het proces voor het jaarverslag als een LEAN proces ingericht en gerealiseerd. In 2015 doen we dit voor het begrotingstraject. <i>(bron: Strategienota, begroting, tertiaalrapportages, BSC)</i></p>		

<p><i>Toetsing maatschappelijk rendement/doelen strategienota</i></p> <p>We willen niet alleen 'achteraf' sturen, maar ook aan de voorkant de juiste beslissing te nemen. Daarom hebben we een eenvoudig meetinstrument ontwikkelt die onze doelen (en daarmee het maatschappelijk rendement) kan toetsen. Het is een flink proces geweest om te komen tot een juiste en werkbare methode. Het bleek een uitdaging niet teveel 'abstracte zaken' te willen toetsen of appels met peren te willen vergelijken. Om te komen tot onze eigen werkbare methode is gekozen voor een eenvoudig meetinstrument: 'spinnenwebben' o.b.v. onze primaire doelen, onderverdeeld naar subdoelen. Uiteindelijk bleek dit goed werkbaar bij beslissingen m.b.t. belangrijke investeringen zoals nieuwbouw van woningen. Het meetinstrument is opgenomen in het initiatiefvoorstel en de businesscase (toetsing van het plan aan de ambities) en in de projectevaluatie (is het resultaat gelijk aan de businesscase). Hiermee werd de bijdrage van project aan de doelstellingen ook zichtbaar voor de RvC. <i>(bron: businesscases en projectevaluaties)</i></p> <p><i>Programmamanagement</i></p> <p>Sinds enkele jaren werken we met het programmteam 'Woningbezit en kwaliteit'. Dit programmteam, bestaande uit enkele medewerkers van alle afdelingen, werkt o.b.v. principes van de 'beleidsachtbaan'. Het doel is om alle onderdelen die met woningbezit, woningkwaliteit en prijs te maken hebben op strategisch, tactisch en operationeel niveau te laten aansluiten. Het programmteam beoordeeld voornamelijk (van strategisch naar operationeel) of:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de portefeuillestrategie en het deelbeleid aansluiten bij de strategienota; - het strategisch voorraadbeleid aansluit op de portefeuillestrategie en het deelbeleid; - de complexbeheerplannen aansluiten op het strategisch voorraadbeleid; - en uitvoering en implementatie plaats vindt volgens de complexplannen. <p>Het programmteam bewaakt dit proces en bespreekt MT voorstellen voor. Evaluatie en monitoring maken ook deel uit van het programmamanagement, onder andere d.m.v. een complexmonitor die prestaties van de woningcomplexen in beeld brengt a.d.h.v. financiële en volkshuisvestelijke parameters.</p> <p>Het gehele beleidstraject om te komen van Strategienota tot complexbeleid wordt momenteel in een procesbeschrijving vastgelegd (zie hieronder). <i>(bron: beleidsachtbaan en de relevante documenten binnen presteren naar ambities)</i></p> <p><i>Interne controle en projectcontrol</i></p> <p>Wonion heeft voor belangrijke processen procesomschrijvingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verhuurmutatieproces; - de verkoop van een woning; - het technisch beheer van de woning; - vastgoedontwikkeling; - aankoop grond en gebouwen; - Opleverprocedure; - Reparatieverzoeken; - financiën; - automatisering; - HRM en; - klachtenafhandeling. <p>De beschrijvingen zijn voor iedereen zichtbaar via het intranet. Om te voorkomen dat het blijft bij beschrijvingen op papier werkt Wonion met een medewerker 'interne controle'. Hij bewaakt deze processen rapporteert hierover. Eveneens voert hij de controle over de vastgoed projecten. <i>(bron: MAVIN en rapportages interne controle)</i></p> <p><i>Activiteitenplan</i></p> <p>Wonion werkt met een bedrijfsbreed activiteitenplan dat door de directie wordt getoetst op de voortgang. We ondernemen alleen activiteiten die passen binnen onze kernactiviteiten of aanvullende activiteiten zoals die zijn beschreven in de strategienota. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i></p>		
<p>6.3 Lasten beperken</p>		
<p>Opgave: n.v.t.</p>		

Ambitie/strategienota:

Lasten beperking krijgt z'n beslag op meerdere plekken binnen Wonion. Het gaat hier met name om beperkingen op onderhoudskosten (zonder afbreuk te doen aan onze basiskwaliteit) en beheerslasten. Het stabiliseren of verminderen van lasten vraagt ten eerste een goede monitoring en analyse van kosten. Daarbij is het van belang dat er een juiste normering voor handen is waarmee tijdig kan worden gestuurd.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid: financieel beleid

Wonion hanteert een financieel beleid welke jaarlijks wordt herijkt en indien nodig wordt aangepast. Dit financieel beleid wordt afgestemd met de auditcommissie en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het financieel beleid bevat een beschrijving van de financiële organisatie en bevat beleidsuitgangspunten om hiermee de financiële continuïteit van Wonion te borgen. Hiertoe zijn diverse liquiditeits- en solvabiliteitsratio's met normen en referentiewaarden opgenomen. Hiermee borgt Wonion dat zij blijft voldoen aan de normen die de externe toezichthouder hanteert en dat zij toegang blijft behouden tot de geld- en kapitaalmarkt.

In 2013 heeft Wonion voor het laatst (binnen de visitatieperiode) haar strategie geactualiseerd. In lijn met de strategienota uit 2013 behandelt het financieel beleid in 2014 onder andere de volgende onderdelen:

- Uitgebreidere financiële beheersing
- Opbrengsten optimaliseren en kosten beperken
- Kritische financiële afweging bij investeringen
- Maatschappelijk presteren met het juiste financieel rendement
- De financiële continuïteit waarborgen
- Wonion handelt ondernemend en risicobewust

(bron: Financieel beleid 2014, zie ook Financieel beleid 2011, 2012, en 2015)

Ambitie/specifiek beleid: Wonion ontwikkelt zich; naar een efficiëntere organisatie

In de strategienota heeft Wonion al meerdere jaren opgenomen toe te willen werken naar een efficiënte organisatie. Hierin zijn de afgelopen jaren ook al diverse stappen gezet, waarbij op algemene kosten, onderhoudskosten, investeringen en personeel al resultaten zijn behaald. Het nieuwe regeerakkoord zorgt ervoor dat wij sneller en wellicht ook verdergaand moeten ingrijpen. Hiervoor heeft het MT al de eerste stappen gezet. In de notitie 'Wonion ontwikkelt zich' wordt uiteengezet hoe wij willen komen tot een verbetering van het presteren van de organisatie op effectiviteit, efficiency, kostenbesparing en inkomsten optimalisatie.

(bron: Wonion ontwikkelt zich, naar een efficiëntere organisatie (MT 19-3-2013))

Prestaties:

Een belangrijke opgave als het gaat om lasten beperken heeft vorm gekregen in het verlagen van de bedrijfslasten. In onderstaand overzicht is de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten per VHE weergegeven.

Bedrijfslasten						
	2010	2011	2012	2013	2014	
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheid	1.393	1.199	1.157	1.049	1.024	
Bron: CiP 2010 t/m 2013 en jaarverslag 2014						

Daarnaast was een van de doelstellingen het aantal FTE te verminderen en meer in lijn te brengen met de toekomstige opgaven en ambities van Wonion. In onderstaand overzicht is de ontwikkeling van het aantal personeelsleden en FTE weergegeven. Per 1 september 2015 werken we nog met 38.8 fte.

Personeel						
	2010	2011	2012	2013	2014	
Personeelsleden	63	58	55	51	49	
FTE	53,0	49,3	47,4	42,9	40,9	
Bron: jaarverslagen Wonion 2010 t/m 2014						

6.4 Financiële continuïteit, ondernemend en risicobewust handelen		
Opgave: n.v.t.		
Ambitie/strategienota We zorgen voor een gezonde financiële positie en houden onze inkomsten en uitgaven in balans. De kernactiviteiten hebben een lager rendement en zijn in die zin 'maatschappelijke' investeringen. Ondanks die maatschappelijke taak, moeten we wel zakelijk blijven en risico's goed in het oog houden. We doen dus niet alles en we maken zorgvuldige keuzes. Onze kernactiviteiten zijn erg belangrijk voor ons, maar onze aanvullende activiteiten ook. De keuze in de aanvullende activiteiten hangt af van de investering en de waarde voor onze bewoners of ons vastgoed. Het beheersbaar houden van de schuldpositie vormt een steeds belangrijker onderdeel in de financiële sturing. De graadmeters hierbij zijn de schuld per VHE en de loan to value, een goede methode om te kunnen vergelijken en te handelen. <i>(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')</i>		
Ambitie/specifiek beleid: financieel beleid Wonion hanteert een financieel beleid welke jaarlijks wordt herijkt en indien nodig wordt aangepast. Dit financieel beleid wordt afgestemd met de auditcommissie en ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het financieel beleid bevat een beschrijving van de financiële organisatie en bevat beleidsuitgangspunten om hiermee de financiële continuïteit van Wonion te borgen. Hiertoe zijn diverse liquiditeits- en solvabiliteitsratio's met normen en referentiewaarden opgenomen. Hiermee borgt Wonion dat zij blijft voldoen aan de normen die de externe toezichthouder hanteert en dat zij toegang blijft behouden tot de geld- en kapitaalmarkt. In 2013 heeft Wonion voor het laatst (binnen de visitatieperiode) haar strategie geactualiseerd. In lijn met de strategienota uit 2013 behandelt het financieel beleid in 2014 onder andere de volgende onderdelen: - Uitgebreidere financiële beheersing - Opbrengsten optimaliseren en kosten beperken - Kritische financiële afweging bij investeringen - Maatschappelijk presteren met het juiste financieel rendement - De financiële continuïteit waarborgen - Wonion handelt ondernemend en risicobewust <i>(bron: Financieel beleid 2014, zie ook Financieel beleid 2011, 2012, en 2015)</i>		
Prestaties: <i>Risicoanalyse en beheersing</i> De kunst is kansen te benutten, maar verstandig met de eventuele risico's om te gaan. Financiële schade en imagoschade moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Wonion heeft haar risico's in kaart gebracht middels de systematiek van NARIS. Aan de hand hiervan kunnen we risico's in beeld brengen, inschalen en passende beheersmaatregelen benoemen. Tevens wordt de weerstandscapaciteit in beeld gebracht: beschikt Wonion over voldoende middelen om de financiële risico's te kunnen opvangen. Beoordeling en rapportage daarvan vindt periodiek plaats. Daarnaast worden er risicoparagrafen opgenomen in de tertiaalrapportages, de begroting en in alle businesscases. <i>Financiële prestaties</i> Zie hiervoor de prestatietabel 'Presteren naar vermogen'.		
6.5 Effectieve en efficiënte organisatie		
Opgave: N.v.t.		
Ambitie/strategienota: Een goede uitvoering van de kernactiviteiten vraagt om een effectieve en efficiënte organisatie. De huidige organisatie is er al steeds meer op gericht om die goed te kunnen uitvoeren. Toch is een verdergaande ontwikkeling nodig om dit effectiever en efficiënter te kunnen doen. Dit is een gevolg van het steeds smaller wordende takenpakket van de corporaties en de geleidelijk afnemende nieuwbouwportefeuille.		

Wonion wil haar organisatie zo inrichten dat de werkwijze en kosten van activiteiten vergeleken kunnen worden met andere corporaties of aanbieders van gelijke activiteiten. Deze inrichting geeft ons het inzicht om onze processen efficiënter te organiseren (alleen of door samenwerking) of uit te besteden.

(bron: Strategienota 'Duurzaam in Wonen')

Ambitie/specifiek beleid: Wonion ontwikkelt zich; naar een efficiëntere organisatie

In de strategienota heeft Wonion al meerdere jaren opgenomen toe te willen werken naar een efficiënte organisatie. Hierin zijn de afgelopen jaren ook al diverse stappen gezet, waarbij op algemene kosten, onderhoudskosten, investeringen en personeel al resultaten zijn behaald. Het nieuwe regeerakkoord zorgt ervoor dat wij sneller en wellicht ook verdergaand moeten ingrijpen. Hiervoor heeft het MT al de eerste stappen gezet. In de notitie 'Wonion ontwikkelt zich' wordt uiteengezet hoe wij willen komen tot een verbetering van het presteren van de organisatie op effectiviteit, efficiency, kostenbesparing en inkomsten optimalisatie.

(bron: Wonion ontwikkelt zich, naar een efficiëntere organisatie (MT 19-3-2013))

Ambitie/specifiek beleid: Organisatieontwikkeling Wonion 2014 en verder

In 2014 zijn wij diepgaander gaan nadenken over de toekomstige ontwikkeling van onze organisatie. Vanuit de politiek en in onze omgeving is al tijden de roep om onze kerntaken helder te definiëren. In de strategienota is gezocht naar een nieuwe balans tussen de ambities en mogelijkheden in het betaalbaar duurzaam huisvesten van onze doelgroep. Juist voor het bereiken van die ambitie zijn we al enkele jaren bezig met een ontwikkeling naar een effectievere en efficiëntere organisatie. Deze ontwikkeling willen we doorzetten. De afgelopen jaren zijn al diverse stappen gemaakt om dit te bereiken. De externe druk is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen en in combinatie met de samenwerking met Sité en ProWonen willen we duidelijkheid proberen te scheppen in de organisatorische ontwikkelingen die wij voorstaan. De basis voor de organisatieontwikkeling zal liggen in de volgende zaken:

- Andere prioriteiten (zie strategienota)
- Alleen doen wat we noodzakelijk achten (effectiever)
- Beperking van inzet en kosten (processen efficiënter inrichten)
- Afstemming van kosten en inkomsten (optimalisatie)
- Gebruik van partijen in onze omgeving (samenwerking en ketenintegratie)

We denken dat we onze maatschappelijke taak efficiënter kunnen organiseren als wij de standaard processen en ondersteunende processen op een andere wijze organiseren. Deze kunnen we in samenwerking, door ketenintegratie of uitbesteden efficiënter en goedkoper organiseren. We hebben verschillende kerntaken benoemd waarvan wij vinden dat hierin de meerwaarde van onze organisatie ligt. In de eigen organisatie en binnen ProSiWo worden deze efficiency slagen geëffectueerd, waarvoor een schematische weergave in tijd is opgenomen. Doelstelling is om de netto bedrijfslasten per vhe (excl. leefbaarheid) volgens de berekeningsmethode van het CFV te verlagen tot 1.000 euro in 2016 (prijsspeil 1-1-2013). De organisatorische consequentie hiervan is een verlaging van het aantal medewerkers richting 40 fte en besparing op de overige bedrijfskosten.

(bron: Organisatieontwikkeling Wonion 2014 en verder)

Ambitie/specifiek beleid: Koersdocument ProSiWo

In het koersdocument is vastgelegd waarom we intensief samenwerken, hoe we dit doen en hoe we het verder willen vormgeven; we geven richting voor de komende jaren. Het document heeft als doel medewerkers, leden van de Ondernemingsraden (OR's) en Raden van Commissarissen (RvC's) mee te nemen op onze ProSiWo ontdekkingstocht. Daarnaast is het ter advisering voorgelegd aan de OR en ter goedkeuring aan de RVC van onze eigen organisaties.

(bron: koersdocument ProSoWo, ProSiWo onderweg naar 2020)

Prestaties:

LEAN processen

Vanaf 2013 is er ingezet op het efficiënter en effectiever inrichten (LEAN) van enkele belangrijke processen, namelijk het verhuurproces, het jaarverslag en in 2015 de begroting.

Winst in efficiëntie door samenwerking

In onze koersnotitie is aangegeven dat wij door samen te werken gaan voor de meest efficiënte manier van werken, waarbij de kwaliteit gewaarborgd blijft. Naast efficiency richten we ons op vermindering van de kwetsbaarheid, behoud en verbreding van het kennisniveau en toenemende flexibiliteit. De samenwerking vergt een investering die soms direct wordt terugverdiend door jaarlijks lagere kosten of een lagere investering dan indien we het alleen hadden gedaan. Sommige Als we kijken naar de eerder geformuleerde criteria voor onze samenwerking dan zien we tot nu toe de volgende resultaten:

- Efficiency door gezamenlijke inkoop. Dit heeft concrete besparingen opgeleverd op de volgende onderwerpen: aanpak keuken/douche/toilet, printers, ICT infrastructuur, websites, bewonersbladen, zonnepanelen en medewerkerstevredenheidsonderzoek.
- Behoud en verbreding van het kennisniveau. Dit vindt plaats op de volgende gebieden: beleid (huur, duurzaamheid, treasury, fiscaal en financiën), asbest inventarisatie, pve nieuwbouw, huurders met energie (zonnepanelen) en HRM.
- Vermindering van de kwetsbaarheid. Dit speelt op de volgende items: gezamenlijke technische ICT infrastructuur en het beheer hiervan, uitwisseling van personeel, bewonersblad en beleid.

- Toenemende flexibiliteit. Door uitwisseling van personeel (ICT, communicatie, Vastgoed, secretariael) en door processen te uniformeren (huurincasso) ontstaat meer ruimte.
- Positionering. We zijn als corporaties in de Achterhoek steeds meer in beeld bij onze gesprekspartners (provincie en gemeenten). Bijvoorbeeld in het kader van de Impulsgelden (70 miljoen euro van de provincie om in Gelderland ongeveer 10.000 sociale huurwoningen te verduurzamen).

Het behalen van deze resultaten bereiken we door in de 4 pijlers (ERP, eKC, Onderhoud en Positionering) en de overige projecten te investeren. Een groot deel van deze investering is de tijd van onze medewerkers, maar soms ook financieel bij de aanschaf van producten of de inkoop van advies. In een schema (zie volgende pagina) brengen we de resultaten in beeld. Dit schema zal de komende jaren steeds bijgesteld worden, want we staan niet stil. De voordelen op de genoemde criteria zijn uitgangspunt, maar daarnaast wordt vaak ook een financieel voordeel behaald. Deze is ook in het schema opgenomen. De komende maanden zal de nadruk liggen op de implementatie van het gezamenlijk ERP, daarna zullen hierop aanvullingen worden gedaan en zal de implementatie van een eKC worden gestart. De samenwerking wordt steeds hechter en gezamenlijk zien wij nog vele voordelen die wij kunnen bereiken.

Pijlers	Efficiency	Kennis	Kwetsbaarheid	Flexibiliteit	Positionering
ERP	X	X	X	X	
eKC	X	X	X	X	
Onderhoud	X	X	X	X	
Positionering		X	X		X

Besparing Wonion	Frequentie
35.000	Jaarlijks

Projecten	Efficiency	Kennis	Kwetsbaarheid	Flexibiliteit	Positionering
Beleid		X	X		X
Intranet	X	X			
Internet	X	X			
ICT		X	X	X	
Administratie	X	X			
Visitatie	X	X			
Vastgoedontwikkeling		X	X	X	
Showroom	X				
Zonnepanelen	X	X			
Huurincasso	X	X			
Communicatiemedew.		X	X	X	
Vastgoedmedewerker		X	X	X	
Asbestinventarisatie	X	X			
Inkoopprinters	X				
Sharepoint	X	X			
MTO	X				
Bewonersblad	X		X	X	
Onderhoudscontract	X				
Asbestinventarisatie		X			
PvA nieuwbouw		X			
HRM		X			

Besparing Wonion	Frequentie
0	Jaarlijks
15.000	Jaarlijks
20.000	Jaarlijks
3.000	Eenmalig
200.000	Jaarlijks
38.500	Jaarlijks
34.000	Jaarlijks
6.000	Eenmalig
5.000	Jaarlijks

