



1. Inleiding

Als gevolg van wettelijke en statutaire bepalingen biedt het bestuur u hierbij het verslag aan over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

2. De Stichting

Het bestuur van de stichting is op 25 juni 2008 geïnstalleerd.

2.1 Doelstelling

Wij zijn een onafhankelijke stichting vóór en dóór huurders van Omnia woningen, sparringpartner, woordvoerder en belangenbehartiger .

De stichting stelt zich ten doel:

- Behartiging van de belangen van (toekomstige)huurders en bewoners van door Omnia Wonen verhuurde woningen op beleidsniveau;
- Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

2.2 Bestuur

Op 31 december 2018 was de bestuursamenstelling als volgt:

Dhr. D. Penning	Voorzitter
Dhr. H. Kost	Secretaris
Dhr. A.G. Copier	Penningmeester, <b>tijdelijk regio Elburg en Oldebroek</b>
Dhr. D.J. Deirkauf	Lid, regio <b>Harderwijk en Ermelo</b>
Dhr. A. Bal	Lid, regio <b>Nunspeet</b>
Dhr. M. van Norde	Lid, regio <b>Amersfoort</b>
Mw. W. van Lienen-Mozer	Lid, regio <b>Assen en Steenwijkerland</b>
Dhr. M. Isarin	Lid, regio <b>Arnhem, Amstelveen, Utrecht en den Haag tot en met 31-12-2018</b>
Dhr. E. de Vries	Lid, regio <b>Oldebroek per 28-02-2018</b>
Mw. D. Kleine	Lid, regio <b>Nunspeet per 27-09-2018</b>
Dhr. H. Graafland	Lid, regio <b>Elburg per 25-10-2018</b>

In de verslagperiode heeft het bestuur 10 maal met elkaar vergaderd en het Dagelijks Bestuur 4 keer met Omnia Wonen.

Voorafgaand aan vrijwel alle vergaderingen is het DB bij elkaar geweest.

Het DB heeft ook maandelijks een informele bijeenkomst met de afdeling Bemiddeling&Beheer van Omnia Wonen.

Op 7 juni is in verband met het 10-jarig bestaan de Huurdersavond/Algemene Vergadering voor alle huurders en participanten gehouden.

Daarnaast is er door Omnia Wonen voorlichting gegeven aan het bestuur over:

- Activiteitenplan en begroting 2019 Omnia Wonen in april en mei.
- Informatie reorganisatie Omnia Wonen 26 juli.
- Huursomstijging 2018, er zijn meerdere bijeenkomsten met Omnia Wonen geweest.
- Ondernemingsplan Omnia Wonen 25 oktober.

Bestuursleden zijn aanwezig geweest op

- Bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Arnhem, Assen en Amersfoort.
- Bewonerscommissiedag op 1 november.
- Met een stand op de seniorenbeurs in Nunspeet en in Elburg.
- Met een team bij het 15-jarig bestaan van Omnia Wonen in Harderwijk.



- Verkiezingsdebat in Amersfoort en diverse voorlichtingen aan gemeenteraden in Amersfoort, Oldebroek en Elburg.
- Voorlichtingsbijeenkomsten (onderhoud en/of renovaties) aan huurders in Elburg, Steenwijkerland en Assen.

### 2.3 Overige bijeenkomsten

- a. Directieoverleg  
Bij het directieoverleg met de ketenpartners van Omnia Wonen zijn 2 bestuursleden aanwezig. Dit overleg wordt 2 à 3 keer per jaar gehouden.
- b. Klachtencommissie Eemland  
Er zijn 4 bijeenkomsten geweest waar onze vertegenwoordiger bij aanwezig was.
- c. Bezoeken aan bewonerscommissies e.d.  
Den Haag, Assen en Arnhem zijn bezocht voor advies. Verder zijn er ook contacten geweest met woonadviseurs o.a. Amersfoort, Oldebroek en Nunspeet.
- d. Huurdercommissarissen  
De huurderscommissarissen zijn bij een aantal bestuursvergaderingen aanwezig geweest.

### 2.4 Adviezen

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen diverse adviezen uitgebracht. De adviesaanvragen zijn binnen het bestuur besproken. Daar waar onduidelijkheden bestonden is om nadere toelichting gevraagd.

De navolgende adviezen zijn op verzoek van Omnia Wonen uitgebracht:

- a. Adviesaanvraag herziening Beleid Huursombenadering en jaarlijkse huurverhoging Versie 2018.  
Dit was het 2<sup>e</sup> jaar dat de huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast is. De kern van deze benadering is dat huurders met een te hoog inkomen meer dan € 41.056,- wonend in een sociale huurwoning een maximale toegestane huurverhoging krijgen waardoor de doelgroep, huurders met een inkomen minder dan € 41.056,-, een lagere wettelijke huurverhoging hebben gehad. Toegestaan was een huurverhoging voor de doelgroep van maximaal 3,9% en het is uitgekomen op een percentage variërend van 0% tot 1,9%.
- b. Adviesaanvraag Jaarlijkse huurverhoging overige Verhuureenheden.  
De maximale huurverhoging van onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is 2,9%. Voor de geliberaliseerde huurwoningen gelden geen maximale huurverhogingen.
  - i. De huur van onzelfstandige verhuureenheden is verhoogd met 1,4%, omdat we hier al de streefhuur voor gevraagd wordt.
  - ii. De huur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen is verhoogd met 1,4%, omdat hiervoor nu al de streefhuur gevraagd wordt.
  - iii. De huur van geliberaliseerde woningen is verhoogd met 3,9% tot maximaal de markthuur. Het percentage 3,9% komt overeen met het maximum huurverhogingspercentage voor de doelgroep (inkomen onder € 41.056).
- c. Activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2019  
De SHOW heeft geadviseerd om in de activiteitenoverzichten ook aan te geven wat Omnia Wonen van de gemeente verwacht en om met gemeenten waar zij het voornemen heeft investeringen te plegen voorafgaand afspraken te maken onder welke condities dit ook mogelijk is.



- d. **Aanpassing huurovereenkomsten geliberaliseerde woningen**  
In de huidige huurovereenkomsten van de geliberaliseerde woningen wordt niet gesproken over de hoogte van de huurverhogingen. Omnia Wonen wenst het volgende in de huurovereenkomsten op nemen "Wij kunnen elk jaar de netto huurprijs wijzigen. De huurverhoging is maximaal gelijk aan het maximale percentage wat jaarlijks door de bevoegde minister wordt vastgesteld voor niet geliberaliseerde woonruimte".  
Wij adviseren Omnia Wonen om het voorstel te wijzigen in "Wij kunnen elk jaar de netto huurprijs wijzigen. De huurverhoging is maximaal inflatievolgend" maar dit is door Omnia Wonen niet overgenomen.
- e. **Adviesaanvraag ondernemingsplan Omnia Wonen 2019-2022**  
Na diverse bijeenkomsten hebben we Omnia een aantal wijzigingen voorgesteld waarvan een aantal meegenomen zijn in het definitieve ondernemingsplan.

3. Cursussen.

Bestuursleden hebben diverse cursussen/bijeenkomsten bijgewoond om hun kennis te verhogen.  
Voor de nieuwe bestuursleden zijn we gestart met een interne opleiding.

4. **Verslagen van de werkgroepen**

a. **Wonen en zorg.**

In 2018 is het 2e concept beleidsplan Wonen en Zorg besproken met Omnia. Verwachting is dat begin 2019 het definitieve beleidsplan voor advisering o.a. naar de SHOW komt.

b. **Public Relations**

Veel huurders zijn zich niet bewust van het feit dat de SHOW er voor de huurder is. De werkgroep heeft zich ingespannen om het contact naar de huurders te verbeteren door in gemeentes met veel Omnia woningen via de media de SHOW te promoten. Ook is er via de website en overige media bekendheid gegeven aan de huurdersavond en de mogelijkheid om vriend te worden van de SHOW. Er is verbetering aangebracht in de teksten die gebruikt zijn in het promotiemateriaal zoals folders en de digitale media. Hierdoor zijn meerdere huurders vriend geworden van de SHOW en is ons bestuur uitgebreid met nieuwe bestuursleden.

c. **Energie**

De werkgroep energie heeft een aantal maal met Omnia Wonen om de tafel gezeten en het is gedurende het proces duidelijk geworden dat we niet bij elkaar zaten om een nieuw/ander energiebeleid van Omnia Wonen in elkaar te sleutelen.

Het ging Omnia Wonen om een duurzaamheidsvisie op te stellen, waar wij als werkgroep input voor hebben geleverd.

De Duurzaamheidsvisie is gereed en er zal een adviesaanvraag komen.

Aan de duurzaamheidsvisie zit een uitvoeringsagenda vast met 11 uitvoeringspunten waarbij wij als werkgroep een bijdragen aan mogen/kunnen leveren.

d. **Buitengebieden**

Na lange tijd niets meer vernomen te hebben van Omnia Wonen met betrekking tot deze gebieden was er in december 2018 de mededeling dat de plannen, betreffende verkoop of onderhoud van complexen die bij andere corporaties of onderhoud firma's ondergebracht zouden kunnen worden, op niets is uitgelopen.



De werkgroep buitengebieden is stil gelegd tot nadere aankondiging.

5. Samenwerking met Omnia Wonen

De samenwerking met Omnia Wonen mag uitstekend genoemd worden. Er zijn korte lijnen zowel met de bestuurder als met de managers en personeelsleden. Wonen doe je samen. Deze visie brengen wij in de praktijk bij het maken van afspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen&zorg. Regels alleen doen het niet en maken een goede samenwerking nagenoeg onmogelijk, belangrijk is dat er naar elkaar geluisterd wordt. Samen kunnen we meer bereiken. Hiervoor is een goed en met kennis van zaken sprekend bestuur nodig. Gelukkig beschikken wij daarover.

6 juni 2019

Namens het bestuur

H.Kost

Secretaris Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen