



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

BESTUURLIJK
JAARVERSLAG 2019



1. Inleiding

Als gevolg van wettelijke en statutaire bepalingen biedt het bestuur u hierbij het verslag aan over de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

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 Wonen 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 2019 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. D. Penning	Voorzitter
Dhr. H. Kost	Secretaris
Dhr. A.G. Copier	Penningmeester
Dhr. M. van Norde	Lid/vicevoorzitter, regio Amersfoort
Dhr. E. McGhee	Lid, regio Amersfoort per 31 jan 2019
Dhr. D.J. Deirkauf	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Mw. Y Schuijl-Gerritsen	Lid, regio Harderwijk en Ermelo per 31 jan 19
Dhr. A. Bal	Lid, regio Nunspeet
Mw. D. Kleine	Lid, regio Nunspeet
Mw. W. van Lienen-Mozer	Lid, regio Assen en Steenwijkerland
Dhr. E. de Vries	Lid, regio Oldebroek en Elburg
Dhr. H. Graafland	Lid, regio Elburg en Oldebroek

In de verslagperiode heeft het bestuur 10 maal met elkaar vergaderd en het Dagelijks Bestuur 5 keer met de bestuurder van 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 6 juni is de Huurdersavond/Algemene Vergadering voor alle huurders en de vrienden van de SHOW gehouden.

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

- Activiteitenplan en begroting 2020 Omnia Wonen in april en mei.
- Huursomstijging 2019, er zijn meerdere bijeenkomsten met Omnia Wonen geweest.
- Ondernemingsplan Omnia Wonen 25 oktober.

Bestuursleden zijn aanwezig geweest op

- Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Arnhem, Assen en Amersfoort.
- Bewonerscommissiedag op 4 december.
- Voorlichtingsbijeenkomsten (onderhoud en/of renovaties) aan huurders in Elburg, Steenwijkerland en Assen.



- Meerdere bijeenkomsten t.b.v. de wijktransitieplannen in Amersfoort.
- Meerdere bijeenkomsten om te komen tot een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Nunspeet.

2.3 Overige bijeenkomsten

- a. Directieoverleg
Bij het directieoverleg met ketenpartners van Omnia Wonen zijn steeds 2 bestuursleden aanwezig. Dit overleg wordt 2 à 3 keer per jaar gehouden.
- b. Klachtencommissie Eemland
Van onze vertegenwoordiging bij de klachtencommissie is het termijn van vier jaar in april 2019 verlopen en op zijn verzoek is dat niet meer verlengt.
- c. Bezoeken aan bewonerscommissies e.d.
Assen en Arnhem zijn bezocht voor advies. Verder zijn er ook regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs.
- d. Huurdercommissarissen
De huurderscommissarissen vanuit de RvC van Omnia Wonen zijn bij een groot 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 een nadere toelichting gevraagd.

De navolgende adviezen zijn op verzoek van Omnia Wonen uitgebracht:

- a. Visie op duurzaamheid
Zie werkgroep duurzaamheid
- b. Visie op Wonen, Zorg en Welzijn
Zie werkgroep Wonen, Zorg en Welzijn
- c. Huursombenadering en huurverhoging 2019
 - i. Adviesaanvraag herziening Beleid Huursombenadering en jaarlijkse huurverhoging Versie 2019.
Dit was het 3^e jaar dat de huursombenadering en inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast is. De kern van deze benadering is dat huurders met een te hoog inkomen, meer dan € 42.436,- wonend in een sociale huurwoning, de maximale toegestane huurverhoging krijgen van 5,6% met als gevolg dat deze groep een gemiddelde huurverhoging van 5,33% Waardoor de doelgroep, huurders met een inkomen minder dan € 42.436,- een lagere wettelijke huurverhoging hebben gehad. Toegestaan was een huurverhoging voor de doelgroep van maximaal 4.1% afgesproken is om deze maximale huurverhoging niet toe te passen. De maximale huurverhoging zou 1,85% zijn, maar is uitgekomen op een percentage van gemiddeld 1,3%.
 - ii. Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging overige verhuureenheden.
De maximale huurverhoging van onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is 3,1%.
Voor de geliberaliseerde huurwoningen gelden geen maximale huurverhogingen.
 - iii. De huur van onzelfstandige verhuureenheden, woonwagens en standplaatsen is verhoogd met 1,6%.
 - iv. De huur van geliberaliseerde woningen is verhoogd met 2,6% tot maximaal de markthuur.

Als bestuur zijn we zeer content met deze behaalde resultaten.



- d. Advies toestemmingsbrief Zonnepanelen
De toestemmingsbrief die ingevuld moet worden om zonnepanelen op de woning te mogen plaatsen is op verzoek van de SHOW aangepast.
- e. Advies activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2020
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.
- f. Zienswijze en Instemming fusie
Op de gewenste fusie tussen Omnia Wonen en Vallei Wonen is door het bestuur een zienswijze geschreven en later in 2019 is ingestemd met deze fusie.
- g. Voordracht huurderscommissaris
Uit de Raad van Commissarissen van Vallei Wonen is conform de fusieafspraken de 3^e huurderscommissaris gekozen door de SHOW samen met de HBVW uit Woudenberg.
- h. Advies Verkoop 4 woningen in Harderwijk
Op de verkoop van 4 geliberaliseerde huurwoningen gelegen tussen koopwoningen is positief geadviseerd.
- i. Advies Woonruimteverdeelsysteem den Haag
Op het advies om het handmatig woonruimteverdeelsysteem van Omnia Wonen over te laten gaan in een reeds aanwezig geautomatiseerd woonruimteverdeelsysteem in den Haag is positief geadviseerd omdat dit gunstiger is voor de huurders.
- j. Ongevraagd advies andere huurprijsgrens voor 'kleinere' vrije sector huurwoningen. De reden hiervan is dat we als bestuur graag een aantal vrijesector woningen willen behouden voor de midden huur (tot 1000,-)

3. Cursussen.

- a. Bestuursleden hebben diverse cursussen/bijeenkomsten bijgewoond om hun kennis te verhogen.
- b. Door het grootste deel van het bestuur is een tweedaagse cursus van Arrivé gevolgd in het Kontakt der Kontinenten te Soesterberg.
- c. Een volkshuisvestelijk opleiding voor nieuwe bestuursleden is intern door de SHOW verzorgd.

4. Verslagen van de werkgroepen

- a. Wonen en zorg.
In 2019 is de visie Wonen, Welzijn en Zorg uitgekomen. Het bestuur van de SHOW heeft hier een positief advies over uitgebracht en wordt betrokken bij de uitwerking hiervan in 2020.
Op de jaarlijkse huurdersavond heeft de werkgroep een uiteenzetting gegeven over de visie Wonen, Welzijn en Zorg.
Naar aanleiding van de visie Wonen, Welzijn en Zorg heeft de werkgroep vragen over wonen en zorg gesteld in een nieuwsbrief van de SHOW. Doel daarvan is om huurders meer te betrekken bij de uitwerking van de visienota. De werkgroep heeft deelgenomen aan "Vernieuwingsdag Netwerk Wonen en zorg" georganiseerd door Aedes (koepelorganisatie van woningbouwcorporaties).
- b. Public Relations
Na diverse bijeenkomsten is begin 2019 de nieuwe website gelanceerd met voor iedere gemeente een eigen pagina met lokaalnieuws. Als voorbereiding



op de fusie is een opzet gemaakt voor de nieuwspagina Woudenberg en is er overleg geweest om bestuursleden via een interview zich te laten presenteren.

c. Energie

De samenstelling van de werkgroep is in de loop van het jaar gewijzigd, de plaats van Rinus van Norde is ingenomen door Ed McGhee.

Begin van dit jaar is een positief advies gegeven op de visie duurzaamheid, met de afspraak dat de werkgroep betrokken zal worden bij de uitwerking van de uitvoeringsagenda. Wat betreft het overleg met Omnia Wonen is er nauwelijks voortgang geboekt, er is een paar maal gesproken met Omnia Wonen over de stand van zaken maar er is nog geen overleg geweest over de uitvoeringsagenda. Ook het verdere energiebeleid is dit jaar niet van de grond gekomen door andere prioriteiten bij Omnia Wonen en doorgeschoven naar 2020. Hoewel we begrip kunnen opbrengen voor dit besluit, is dit toch te betreuren aangezien de energietransitie nu vol in de belangstelling staat. Leden van de werkgroep zijn door het jaar heen betrokken geweest of hebben deelgenomen aan diverse bijeenkomsten op het gebied van de energietransitie, zowel lokaal als regionaal. Ook zijn de vakbeurs Energie in den Bosch, de bouwbeurs in Utrecht en het wooncongres in Den Haag bezocht en is er deelgenomen aan de excursie "House 2 start" in Deventer. In Amersfoort hebben we kennis gemaakt met een zeer interessante, andere visie op het nemen van energetische maatregelen van de woningcorporatie Portaal. Niet het behalen van de gewenste 70% is leidend maar de wil en keuze van de individuele huurder.

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 overige personeelsleden want 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. Natuurlijk zijn er soms tegengestelde belangen en krijgen we niet altijd onze zin, maar voor op staat dat we samen meer kunnen bereiken. Hiervoor is een goed en met kennis van zaken sprekend bestuur nodig. Gelukkig beschikken wij daarover.

27 februari 2020

Namens het bestuur

H.Kost

Secretaris Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen