



Samen sterk, op afstand

Samenstelling bestuur 2020

dagelijks bestuur

Dhr. R. van Norde regio Amersfoort
Voorzitter

Dhr. H. Kost
Secretaris

Dhr. A.G. Copier regio Woudenberg
Penningmeester

Dhr. H. Graafland regio Elburg en Oldebroek
Vicevoorzitter

Dhr. D.J. Deirkauf regio Harderwijk, Ermelo, Elburg en Oldebroek

Mw. Y Schuijl-Gerritsen regio Harderwijk en Ermelo

Dhr. A. Bal regio Nunspeet

Mw. D. Kleine regio Nunspeet

Mw. W.A. Jansen-van der Toorn regio Woudenberg

Mw. W. van Lienen-Mozer regio Assen en Steenwijkerland
tot 27 augustus 2020

Dhr. E. de Vries regio Oldebroek en Elburg
tot 24 september 2020

Dhr. E. McGhee regio Amersfoort
tot 1 oktober 2020

algemeen bestuur

jaarverslag voor huurders 2020



**Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen**

Een bijzonder jaar

Voor iedereen in Nederland was 2020 een bijzonder jaar. Door de uitbraak van het coronavirus moesten veel mensen op een andere manier aan het werk en vielen veel plannen in het water. Ook voor de SHOW veranderde er veel. Vergaderen moest ineens vanachter de computer en veel bijeenkomsten konden niet doorgaan, waaronder de huurdersavond. Dat is erg jammer, want het contact met andere huurders is heel belangrijk voor ons.

Maar tijdens een pandemie blijven huurdersbelangen van betekenis. Daarom heeft de SHOW hard gewerkt voor u. Dat willen wij graag aan u laten zien. Dit jaarverslag geeft een overzicht van de bijeenkomsten in het afgelopen jaar, de officiële adviezen die wij hebben uitgebracht en de inzet van de verschillende werkgroepen. Voor een compleet beeld van ons jaar, vullen wij dit aan met cijfers en feiten.

Juist nu de normale contacten met huurders niet altijd mogelijk zijn, kunnen wij uw hulp goed gebruiken. Wij zijn dan ook blij met uw belangstelling voor het werk van de SHOW. Uw tips en opmerkingen zijn van harte welkom! Daarom proberen wij in dit jaarverslag alles uitgebreid te beschrijven. Dat maakt het voor u mogelijk met ons mee te denken. U kunt ons helpen door uw reactie te sturen naar: info@showhb.nl.

Zo zorgen wij met elkaar dat ook in deze bijzondere tijd de belangen van huurders voldoende aandacht krijgen. Samen staan wij sterk, ook op afstand!

Namens het bestuur van de SHOW,

Herman Kost
Secretaris Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen

Werkwijze SHOW

Wonen doe je samen! Samenwerken is niet alleen belangrijk voor huurders onderling, maar ook met Omnia Wonen. Natuurlijk zijn er soms tegengestelde belangen en krijgen wij niet altijd onze zin, maar met een positieve instelling bereiken wij het meest. Zo kunnen wij samen met de woningcorporatie de belangen van huurders centraal zetten.

Dit doen wij door voortdurend in gesprek te blijven met Omnia Wonen, onder andere via de verschillende werkgroepen. Op die manier kunnen wij voorstellen al bijsturen, voordat wij een officieel advies geven. Er zijn korte lijnen met Omnia Wonen. Dit geldt zowel voor de bestuurder en de managers, als met de overige personeelsleden.

Wij proberen steeds de plannen van Omnia Wonen en de wensen van gemeenten af te wegen tegen de reacties die wij krijgen van huurders. Daarbij houden wij de huurdersbelangen op langere termijn in de gaten. Wij kunnen bijvoorbeeld wel aandringen op lagere huren, maar er moet ook geld zijn voor het onderhoud van de woningen.

Dit alles vraagt om een bestuur met kennis van zaken. Gelukkig beschikken wij daarover, mede door de cursussen die wij volgen en de hulp van onze achterban.



11 x

Het bestuur heeft 11 keer met elkaar overlegd.

22 x

Het dagelijks bestuur heeft 22 keer afzonderlijk vergaderd.

5 x

Het dagelijks bestuur vergaderde 5 keer met de bestuurder van Omnia Wonen.

12 x

Het dagelijks bestuur heeft 12 keer overlegd met de afdeling Bemiddeling & Beheer van Omnia Wonen.





Aankoop woningen Amersfoort

De SHOW is akkoord gegaan met het voornemen van Omnia Wonen om een aantal woningen van woningcorporatie Mooiland over te nemen. Mooiland wil zich namelijk meer richten op Noord-Brabant. Het gaat over 24 seniorenwoningen en 6 zelfstandige appartementen. De huur en service bleven voor deze huurders hetzelfde.



Service huurdersonderhoud (SHO)

De SHOW was het eens met het plan van Omnia Wonen om het abonnement voor het service huurdersonderhoud (SHO) voor alle huurders gelijk te maken. Met deze service kunnen huurders tegen een kleine vergoeding reparaties laten uitvoeren door Omnia Wonen, die zij anders zelf zouden moeten oplossen. De huurders in Woudenberg hadden nog een abonnement volgens de voorwaarden van Vallei Wonen. Wij begrijpen dat het handig is als deze service voor alle huurders hetzelfde is. Bovendien betalen huurders in Woudenberg nu minder abonnementsgeld. Ook het eenmalige inschrijfbedrag van 25 euro is nu vervallen.



Huurbeleid 2020

Jaarlijks worden er landelijke afspraken gemaakt over het verhogen van de huur. Er kan een andere huurstijging worden afgesproken voor sociale huurwoningen, vrije sectorwoningen of kamers.

Bovendien kunnen mensen met een hoger inkomen meer huurverhoging krijgen. Dit wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd. Elke woningcorporatie kan binnen die kaders kijken wat dat voor hun huurders betekent.

De SHOW was het na meerdere overleggen eens met het voorstel van Omnia Wonen over de verhoging van de huur in 2020.

Woudenberg

Het was dit jaar wat anders dan wij gewend zijn, omdat de huurstijging in Woudenberg verschilt met de overige huurders. Dat komt door de fusie met de voormalige woningcorporatie Vallei Wonen. Meer hierover kunt u nalezen op: [Huurverhoging in Woudenberg - Showhb.](#)

Voor mensen met een sociale huurwoning in Woudenberg zijn de bestaande afspraken met Vallei Wonen verlengd. Dit betekent dat de huurders met een inkomen onder de 43.574 euro er niet op achteruit gingen. Hun huurstijging was namelijk hetzelfde als de inflatie (2,6%). Huurders in Woudenberg met een inkomen boven 43.574 euro gingen er wel op achteruit. Maar hun huurstijging was met 5,2% wel minder dan het toegestane percentage.

"Ook de huurstijging was dit jaar anders dan anders. De stijging in Woudenberg verschilt met de overige huurders."

Andere plaatsen

Voor huurders van een sociale huurwoning in andere plaatsen zijn er ook nieuwe afspraken gemaakt. Meer hierover is te lezen op: [Advies jaarlijkse huurverhoging 2020 - Showhb.](#)

Voor mensen met een inkomen boven 43.574 euro steeg de huur met het maximale percentage van 6,6%. De SHOW was het hiermee eens, omdat de gemiddelde huurstijging voor mensen met een lager inkomen daardoor uiteindelijk uitkwam op 2,6 %. Omdat dat ongeveer hetzelfde is als de inflatie, gaan zij er netto niet op achteruit.

Bij bepaalde doelgroepen wordt er niet gekeken naar het inkomen. Zij krijgen dezelfde huurverhoging als de mensen met een inkomen onder 43.574 euro. Het gaat dan om huishoudens met chronisch zieken, gehandicapten of mantelzorgers. Zij moeten dit zelf doorgeven aan Omnia Wonen. Er wordt ook niet naar het inkomen gekeken bij huishoudens van vier personen of meer en AOW'ers. Voor hen wordt dit in principe doorgegeven door de Belastingdienst.

Vrije sector

Tot slot heeft de SHOW sterk aangedrongen om de huurstijging voor de vrije sector te beperken tot 3,6%, terwijl een stijging van 5,1% was toegestaan.



Naast de 50 vergaderingen zijn er nog meer bijeenkomsten geweest.

Omnia Wonen heeft het bestuur uitleg gegeven over:

- het Activiteitenplan en de begroting 2020 van Omnia Wonen
- de Huursomstijging en huurverhogingen 2020
- de Portefeuillestrategie 2020-2030
- de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2021

Ook heeft de huurderscommissaris geregeld overlegd met het bestuur van de SHOW.

Deze commissaris houdt namens de huurders toezicht op Omnia Wonen in de raad van commissarissen.





Portefeuillestrategie 2020-2030

Hoe ziet Omnia Wonen de toekomst voor zich? In de [Portefeuillestrategie 2020-2030](#) geeft de woningcorporatie aan waar zij over 10 jaar wil staan. Diverse factoren zoals demografische ontwikkelingen, overheidsbeleid, duurzaamheid en de financiële mogelijkheden van Omnia Wonen spelen hier in mee. Hier is een positief advies op uitgebracht, omdat een langetermijnvisie noodzakelijk is.



Overlastvergoeding, herinrichtingsvergoeding en verhuiskostenvergoeding

Meerdere keren per jaar voert Omnia Wonen groot onderhoud uit aan woningen. Ook wordt soms besloten om bestaande huizen te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Uiteindelijk krijgen mensen daardoor een beter huis, maar in de tussentijd is er sprake van overlast of extra kosten voor huurders. Daarom zijn er in 2011 regelingen opgesteld tussen de SHOW en Omnia Wonen voor vergoedingen voor overlast,

herinrichting of verhuiskosten. Er zijn toen vaste bedragen afgesproken die elk jaar worden aangepast aan de inflatie. In de praktijk werd die aanpassing vaak vergeten.

Dit jaar gebeurde dat weer bij de huurders van de complexen 141, 142 en 160 in Oldebroek. Door onze inzet is dat hersteld. Maar het is beter om zulke vergissingen te voorkomen. Op ons voorstel zet Omnia Wonen nu ieder jaar de aangepaste bedragen van de vergoedingen op papier. Zo kan er geen misverstand ontstaan. Meer hierover is te lezen op [onze website](#).



Activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2021

In dit overzicht geeft Omnia Wonen aan wat zij wil bereiken met de prestatieafspraken met de SHOW en de betreffende gemeenten. De SHOW ziet in dit overzicht geen concrete plannen die zij kan gebruiken als uitgangspunt voor de prestatieafspraken. Het bestuur heeft daarom geen advies gegeven over het activiteitenoverzicht, maar dit voor kennisgeving aangenomen.



NOM of BENG

In heel Nederland is het de bedoeling dat woningcorporaties zorgen dat hun woningen duurzaam worden. Huizen moeten van het gas af en zorgen voor minder CO₂-uitstoot. Deze afspraken zijn gemaakt in het Energieakkoord en het Klimaatakkoord.

Voor huurders is het belangrijk hoe dat betaalbaar kan worden uitgevoerd. Als er nieuwe huizen worden gebouwd, zijn er

"Voor huurders is het belangrijk hoe duurzaamheid betaalbaar kan worden uitgevoerd."

grofweg twee mogelijkheden: Nul-op-de-Meter-woningen (NOM) of Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Over het algemeen wordt gedacht dat NOM-woningen duurzamer zijn. Het betekent dat er in een huis net zoveel energie wordt verbruikt als er wordt opgewekt. Met het project [Molenbeek](#) in Nunspeet heeft Omnia Wonen 20 NOM-woningen gebouwd. Ook zijn er 90 NOM-woningen in [Elburg](#) gebouwd. Dit is in de praktijk veel duurder dan bouwen volgens de BENG-eisen. Daarom heeft Omnia Wonen besloten in het vervolg nieuwe huizen volgens de BENG-norm te bouwen, tenzij gemeenten NOM-woningen willen. De SHOW is het daarmee eens, omdat de kosten voor de huurders ook hoger uitvallen dan wij willen. Wij hebben aangegeven hoe wij denken over de hoogte van de vergoeding die huurders moeten betalen ([EPV](#)).



Verder waren bestuursleden aanwezig bij:

- meerdere bijeenkomsten voor de prestatieafspraken met de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort
- meet & greet de Dijkjes in Elburg
- voorlichtingsbijeenkomsten (onderhoud en/of renovaties) aan huurders in Oldebroek
- bijeenkomsten warmtevisies in o.a. Amersfoort, Harderwijk, Nunspeet
- algemene ledenvergadering HBVW in Woudenberg

Ook zijn er geregeld contacten geweest met de diverse woonadviseurs in alle gemeentes binnen het kerngebied.





Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2021

Het was tijd de verouderde huurovereenkomst en algemene voorwaarden uit 2011 aan te passen. De Klachtenadviescommissie vond de omschrijvingen in de huurovereenkomst in sommige gevallen bijvoorbeeld niet duidelijk. Vooral bij leefbaarheidskwesties kunnen de rechten en plichten van huurders dan onduidelijk zijn. De SHOW heeft wijzigingen voorgesteld op het concept van Omnia Wonen. Van de adviezen heeft Omnia Wonen een aantal opmerkingen overgenomen.



Huurbeleid 2021

Omnia Wonen heeft een nieuw huurbeleid voorgesteld. Voor bestaande huizen gaat dit in op 1 september 2021 en voor nieuwbouw al op 1 januari 2021. Het doel van het nieuwe huurbeleid is dat mensen een woning kunnen huren die past bij hun situatie.

De gevolgen van dit beleid worden duidelijk door te kijken hoe de huurprijs

voor sociale woningen wordt bepaald. Dat gebeurt eigenlijk in de volgende vier stappen:

Stap 1: WWS-punten

Voor elke sociale woning geldt een maximaal toegestane huurprijs. Dat wordt elk jaar vastgesteld door de overheid. Om woningen met elkaar te vergelijken, wordt gebruik gemaakt van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Elke woning krijgt een aantal WWS-punten. U kunt de punten van uw huurwoning bekijken in [Mijn Omnia Wonen](#). Hoe meer punten een woning krijgt, hoe meer huur een woningcorporatie mag vragen. U kunt de maximaal toegestane huurprijs nakijken op: [Huurprijstabellen WWS-punten](#).

Stap 2: Streefhuur

Maar een woningcorporatie hoeft natuurlijk niet het onderste uit de kan te halen. Liever niet zelfs. Daarom bepaalt Omnia Wonen wat de streefhuur van een woning is. De streefhuur is een percentage van de toegestane huurprijs uit stap 1. Hierdoor wordt de huurprijs dus lager dan is toegestaan. Voor 2021 heeft Omnia Wonen de streefhuur voor alle sociale woningen vastgesteld op 80 procent. In het oude beleid was dit soms lager.

Stap 3: Aftoppingsgrenzen

Omnia Wonen vindt dat appartementen bedoeld zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens en eengezinswoningen voor huishoudens die uit meerdere personen bestaan. Om dat betaalbaar te houden mag de huurprijs niet boven een bepaald bedrag uitkomen.

"Omnia Wonen hoeft natuurlijk niet het onderste uit de kan te halen. Liever niet zelfs."

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de zogeheten aftoppingsgrenzen:

- Voor appartementen geldt de lage aftoppingsgrens. In 2021 betekent dit dat de huurprijs niet boven de 633,25 euro mag uitkomen.
- Voor eengezinswoningen geldt de hoge aftoppingsgrens. In 2021 betekent dit dat de huurprijs niet boven de 678,66 euro mag uitkomen.

Stap 4: Uitzondering grote woningen

In het nieuwe huurbeleid gelden de regels uit stap 3 niet meer voor grote appartementen en eengezinswoningen. Bij een oppervlakte van meer dan 100 m² mag de huurprijs boven de aftoppingsgrenzen uitkomen. Daardoor wordt de huur hoger dan nu het geval is.

Bijdrage SHOW

De SHOW heeft met enige zorg ingestemd met dit beleid. Voor nieuwe huurders van appartementen en eengezinswoningen valt de huurprijs direct hoger uit. Bij bestaande sociale huurders groeit de huurprijs geleidelijk richting de streefhuur. Wij hebben opmerkingen gemaakt over het bepalen van de oppervlakte en het grote verschil tussen de huidige streefhuur en de nieuwe streefhuur. Ook hebben wij ervoor gezorgd dat de hoogte van de huur en servicekosten samen geen gevolgen hebben voor het ontvangen van huurtoeslag.

Steun de SHOW!

Wilt u ons gratis steunen? Word vriend van de SHOW! Als stichting hebben wij geen leden, maar participanten die wij 'vrienden' noemen.

Hoe meer vrienden wij hebben, hoe beter wij voor alle huurders op kunnen komen. Zo kunnen wij aan Omnia Wonen en de verschillende gemeenten laten zien hoeveel huurders ons steunen.

Vrienden van de SHOW krijgen geregeld een nieuwsbrief, waarin wij vertellen wat wij voor u doen en vragen naar uw ervaringen.

Bent u nog geen vriend? Of kent u mensen die nog geen vriend van de SHOW zijn?

Huurders kunnen zich makkelijk aanmelden via: [Word vriend - Showhb](#). Wij zijn blij met uw hulp!

Aantal vrienden
op 31 december 2020:

1799





Wonen, Welzijn en Zorg

De werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg verdiept zich in goed wonen voor mensen die ook zorg nodig hebben. Het doel is dat deze mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Dit kan Omnia Wonen bijvoorbeeld bereiken door woningen geschikt te maken voor mensen die minder makkelijk kunnen bewegen. Ook goede afspraken met zorgorganisaties zijn belangrijk voor dit doel.

De werkgroep verdiept zich in landelijke ontwikkelingen en initiatieven op dit gebied. Wij hebben dit jaar de visienota Wonen, Welzijn en Zorg van Omnia Wonen stap voor stap uitgewerkt. Allereerst worden de kenmerken van drie type woningen beschreven: namelijk een basiswoning, pluswoning en zorgwoning. Daarnaast is er een overzicht gemaakt van het woningbezit per gemeente, onderverdeeld in de drie type woningen. Ook zijn er communicatiemiddelen ontwikkeld om bewoners te stimuleren na te denken over het wonen nu en in de toekomst, al of niet met zorg. Tot slot is nagedacht hoe wij bewoners kunnen bijstaan in het maken van een woonkeuze.



Public Relations

De werkgroep Public Relations houdt zich bezig met de communicatie met de achterban. Wij doen dit door nieuws te delen op onze website en via Facebook, Twitter en LinkedIn. Daarnaast hebben wij in 2020 vier nieuwsbrieven verstuurd naar onze vrienden. Dit jaar is de SHOW Dropbox met archief vervangen door een nieuwe database, waar alle bestuursleden

documenten kunnen opvragen. Begin december is er bij alle huurders in de gemeente Woudenberg een enquête bezorgd om hun ervaringen met de SHOW en Omnia Wonen te inventariseren. Hierop hebben 124 huurders gereageerd en zijn 84 huurders vriend van de SHOW geworden.



Duurzaamheid

Wat betekent de overgang naar duurzame energie voor huurders van Omnia Wonen? De werkgroep Duurzaamheid kijkt niet alleen naar de betaalbaarheid van de woonlasten, maar ook naar het woongenot.

Samen met Omnia Wonen hebben wij hun visiestuk uit 2018 over duurzaamheid omgezet in plannen. Zo is bijvoorbeeld afgesproken wie bij Omnia Wonen verantwoordelijk is voor de uitvoering. De hoogte van de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) is door de werkgroep uitgebreid met Omnia Wonen besproken. Uiteindelijk is hier door Omnia Wonen een besluit over genomen. Deze EPV is een bedrag dat huurders van Nul-op-de-Meter-woningen aan de woningcorporatie betalen, zoals huurders van andere woningen hun energieleverancier betalen voor gas en licht.

Bij het advies over het bouwen volgens NOM- of BENG-eisen, heeft de werkgroep ook aandacht gevraagd voor [specifieke normen](#) om oververhitting in de zomer te voorkomen. Dat is nodig doordat er steeds vaker hogere buitentemperaturen worden bereikt en tegelijkertijd de woningen minder goed gekoeld kunnen worden. De werkgroep heeft webinars gevolgd over het Lente-akkoord, ZEN- en BENG-

normen, isolatie, ventilatie en de mogelijkheden van houtbouw. Ook deden wij mee aan de Regionale Energie Strategie (RES). In dit landelijke programma worden in 30 regio's afspraken gemaakt tussen gemeenten, waterschappen, woningcorporaties, energiemaatschappijen en natuurorganisaties. De SHOW heeft in enkele regio's meegesproken over aardgasvrije wijken en duurzame energie en aangedrongen dat er meerdere aanbieders van energie blijven.



ZAV-beleid

Deze werkgroep houdt zich bezig met nieuwe regels over het klussen van huurders. Kleine aanpassingen zonder blijvende gevolgen zijn altijd toegestaan, maar voor bepaalde klussen moet toestemming van Omnia Wonen worden gevraagd. Deze zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) vragen om goede regels. De ZAV-werkgroep heeft een vergadering bijgewoond over het nieuw in te voeren ZAV-beleid en heeft zijn visie gegeven.

Het concept is nog in behandeling bij Omnia Wonen en in 2021 hopen we dat dit tot een goed eindresultaat leidt.



Huurbeleid

De werkgroep Huurbeleid heeft zich in een aantal bijeenkomsten met Omnia Wonen verdiept in de visie van de woningcorporatie op een geheel nieuw huurbeleid. In dit beleid wordt ook gekeken naar het type en grootte van de woning. Ons advies hierover is eerder beschreven op pagina 6 en 7.



De SHOW houdt u op de hoogte via www.showhb.nl. In 2020 verstuurd wij ook:



4 nieuwsbrieven



26 Facebookposts

Volg ons via sociale media!



174 volgers



165 volgers



16 volgers

Klik op de buttons en mis niets van de SHOW!

