



Stichting
Huurdersbelangen
Omnia
Wonen

BESTUURLIJK
JAARVERSLAG 2020



1. Inleiding

Als gevolg van wettelijke en statutaire bepalingen biedt het bestuur u hierbij het verslag aan over de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

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 2020 was de bestuursamenstelling als volgt:

Dhr. R. van Norde	Voorzitter, regio Amersfoort
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied
Dhr. A.G. Copier	Penningmeester, regio Woudenberg
Dhr. H. Graafland	Lid/vicevoorzitter, regio Elburg en Oldebroek
Dhr. D.J. Deirkauf	Lid, regio Harderwijk, Ermelo, Elburg en Oldebroek
Mw. Y Schuijl-Gerritsen	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Dhr. A. Bal	Lid, regio Nunspeet
Mw. D. Kleine	Lid, regio Nunspeet
Mw. W.A. Jansen-van der Toorn	Lid, regio Woudenberg

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

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

Dhr. E. McGhee Lid, regio **Amersfoort** tot 1 oktober 2020

In de verslagperiode heeft het bestuur 11 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.

Door Corona zijn diverse overleggen via Teams geweest en is de Huurdersavond/Algemene Vergadering voor alle huurders en de vrienden van de SHOW niet doorgegaan.

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

- Het Activiteitenplan en begroting 2020 Omnia Wonen.
- De Huursomstijging en huurverhogingen 2020, tot aan het uitbrengen van de adviesaanvraag zijn er meerdere bijeenkomsten met Omnia Wonen geweest.
- Portefeuillestrategie 2020-2030



- Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2021

Bestuursleden zijn aanwezig geweest op

- Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort.
- Meet en 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.

2.3 Overige bijeenkomsten

- a. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs in alle gemeente binnen het kerngebied.
- b. 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 en daar waar onduidelijkheden bestonden is om een nadere toelichting gevraagd.

De navolgende adviezen zijn op verzoek van Omnia Wonen uitgebracht:

a. Beleid huursombenadering 2020

In de fusie afspraken met Vallei Wonen is afgesproken dat het beleid van 2019 ook in 2020 toegepast zou worden nl huurders van sociale woningen met inkomen minder dan € 43.574,- huurverhoging gelijk aan de inflatie(2,6%). Huurders van sociale woningen met een inkomen boven de € 43.574,- een huurverhoging van inflatie(2,6%) + 2,6% dus 5,2% echter doordat deze inkomensgegevens niet verstrekt werden hebben de huurders die in 2019 een inkomensafhankelijk huurverhoging hebben gehad deze nu weer gekregen. Voor de overige sociale huurwoningen net als in 2019 de huurder met een inkomen boven de € 43.574,- het maximale percentage van 6,6% waarbij de huur door de huurverhoging niet hoger mag worden dan de markthuur voor die woning. Door deze hogere huurverhoging zullen de huurders met een laag inkomen een lagere huurverhoging hebben dan maximaal is toegestaan. Voor de vrijesector is afgesproken om de huurverhoging i.p.v. 5,1% deze te verlagen naar 3,6%.

Verder is gesproken over markthuren, huurbevriezing en de streefhuren.

Op de adviesaanvraag hebben we een positief advies uitgebracht met daarbij diverse opmerkingen.

b. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie 2020-2030 schetst de weg waarlangs Omnia Wonen haar ondernemingsdoelstellingen wil behalen. Het geeft antwoord op de vraag waar ze over 10 jaar willen staan. Diverse factoren zoals de demografische ontwikkelingen, Rijksbeleid, financiële mogelijkheden en de opgaven m.b.t. de duurzaamheid spelen hier in mee.

Hier is een positief advies op uitgebracht.

c. Service huurdersonderhoud (SHO)

Omnia Wonen heeft het voornemen om het SHO van Vallei Wonen te vervangen door het SHO abonnement van Omnia Wonen, zodat alle huurders



- van Omnia Wonen hetzelfde SHO hebben.
Met enkele opmerkingen heeft de SHOW een positief advies gegeven.
- d. Aankoop woningen Mooiland
Woningcorporatie Mooiland is bezig zijn bezit in het zuiden te centreren en heeft complexen te koop aangeboden. In samenspel met de Alliantie en Portaal wil Omnia Wonen in Amersfoort woningen voor jongeren en senioren overnemen, hier is door het tekort aan sociale huurwoningen positief op gereageerd. Voor Omnia Wonen gaat het over 24 seniorenwoningen en 6 zelfstandige appartementen.
- e. Advies activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2021
De overzichten bevatten de inzet van Omnia Wonen voor de prestatieafspraken die zij dit jaar willen maken met SHOW en de gemeenten waarin zij woningbezit hebben.
Er worden in het activiteitenoverzicht voor 2021 feitelijk geen concrete plannen genoemd die de SHOW als bod en basis bij de prestatieafspraken in de gemeentes kan gebruiken.
Dit heeft het bestuur doen besluiten op het activiteitenoverzicht geen advies te geven en deze voor kennisgeving aan te nemen.
- f. Beng (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) bij nieuwbouw
Het afgelopen jaar heeft Omnia Wonen haar eerste ervaringen opgedaan met Nul op de Meter (NoM) woningen. Op basis van deze ervaringen is onderzocht of het bouwen van NoM-woningen een meerwaarde heeft ten opzichte van bouwen volgens het bouwbesluit (Beng). Hierbij is gekeken naar alle facetten. De conclusie is dat de NoM-woningen gepaard gaan met hogere stichtingskosten, extra kosten voor de monitoring en hogere exploitatiekosten. En heeft besloten om bij nieuwbouw niet verder te gaan dan de eisen van het bouwbesluit (Beng).
Als SHOW zijn we geschrokken van de (hoge) gevraagde vergoedingskosten van zonnepanelen.
Met onder andere hierover een opmerking in het advies zijn we akkoord gegaan met het nieuw bouwen van Beng woningen.
- g. Huurbeleid 2021
Een geheel nieuw huurbeleid, waarbij de grootte van de woning een rol speelt. Alle woningen hebben een streefhuur van 80% van de maximale huur.
Voor eengezinswoningen geldt de 2e aftoppingsgrens (prijsspeil 2021 €678,66) en voor appartementen geldt de 1e aftoppingsgrens (prijsspeil 2021 €633,25). Grote woningen (> 100 m²) hebben een streefhuur boven de aftoppingsgrens die geldt voor dat type.
We hebben onder andere opmerkingen gemaakt over het bepalen van de oppervlakte, het grote verschil tussen de huidige streefhuur en de nieuwe streefhuur. Er is een positief advies gegeven.
Voor nieuwbouw is het nieuwe huurbeleid ingegaan op 1 januari 2021 en voor bestaande bouw zal het nieuwe huurbeleid op 1 september 2021 ingaan.
- h. Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 2021
De huidige huurovereenkomst en haar algemene voorwaarden dateren van februari 2011 en zijn daarmee enigszins verouderd. Daarnaast is Omnia Wonen er onlangs door de Klachtenadviescommissie op gewezen dat de omschrijvingen in de huurovereenkomst in sommige gevallen te weinig specifiek is. Derhalve zou het mogelijk voor huurders onduidelijk kunnen zijn wat de rechten en plichten zijn. Er komen steeds vaker leefbaarheidskwesties aan de orde, waarbij te weinig concreet is, wat wel en niet mag.



Op het concept zijn diverse opmerkingen gemaakt en met die opmerkingen is er een positief advies gegeven.

Van de adviezen heeft Omnia Wonen sommige opmerkingen wel overgenomen en een flink aantal ook niet.

Het navolgende advies is ongevraagd aan Omnia Wonen gegeven.

Een jaarlijkse indexatie ongemakken en herinrichtingskosten

- i. In 2011 heeft de SHOW een positief advies gegeven op de richtlijnen voor de ongemakken- en herinrichtingskosten. Wanneer er sprake is van een vergoeding uit deze richtlijnen ervaren bestuursleden van de SHOW een soort van strijd over de hoogte van de vergoeding doordat deze niet standaard geïndexeerd wordt. Voor sommige projecten is een overeenstemming bereikt om de bedragen genoemd in de richtlijnen voor ongemakken- en herinrichtingskosten uit 2011 te indexeren. Wij hebben Omnia Wonen geadviseerd om nare discussies in de toekomst te vermijden de ongemakken- en herinrichtingskosten jaarlijks te indexeren. Dit advies is door Omnia Wonen overgenomen waardoor diverse complexen, waar groot onderhoud plaatsvindt aangepaste (hogere) bedragen hebben ontvangen.

3. Cursussen.

- a. Bestuursleden hebben diverse cursussen/bijeenkomsten bijgewoond om daarmee hun kennis te verhogen.

4. Verslagen van de werkgroepen

a. Wonen, Welzijn en Zorg

Naast het bijhouden van landelijke ontwikkelingen en initiatieven op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg is dit jaar ook begonnen met een uitwerkingsagenda van de visienota Omnia over Wonen, Welzijn en Zorg. De agenda is zo opgesteld dat stapsgewijs de actiepunten uit genoemde nota aan de orde komen zoals: definiëren van een basiswoning, pluswoning en zorgwoning, een overzicht opstellen van het woningbezit per gemeente onderverdeelt in bovengenoemde woningen, starten met het ontwikkelen van communicatiemiddelen om bewoners te stimuleren na te denken over het wonen nu en in de toekomst, al of niet met zorg en hoe kunnen we bewoners bijstaan met het maken van een woonkeuze.

b. Public Relations

In 2020 zijn er 4 nieuwsbrieven verstuurd naar onze Vrienden en is de SHOW Dropbox met archief vervangen door een nieuwe database waar alle bestuursleden in kunnen kijken en downloaden.

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

c. Duurzaamheid

De werkgroep heeft zich het afgelopen jaar bezig gehouden met een aantal zaken zoals:

Doorgegaan met de afspraken die in 2018 al gemaakt zijn met OW over de visie naar beleid.

Duidelijke afspraken gemaakt wie binnen OW over het brede pakket van duurzaamheid de regie gaat voeren.



Veel gesproken en overleg gehad over de hoogte van de EPV, de uitkomst was voor ons als werkgroep teleurstellend. De overwegingen van OW waren vooral economisch vanuit een rendabele exploitatie en een koersvast beleid, met de toezegging dat er bij een verandering opnieuw overlegd zal worden.

Mee gedacht en advies uitgebracht over NoM en BENG bouw en gewezen op het TO Juli akkoord (oververhitting in de zomer).

Intensief deelgenomen, mee gepraat en meegedacht over de RES en aardgasvrije wijken.

Meegedaan met de plaatselijke initiatieven op het gebied van de energietransitie.

Webinars gevolgd over het Lenteakkoord- ZEN -Beng bouw – ventileren - isolatie -Houtbouw.

In de loop van het jaar was Ed McGhee wegens te drukke werkzaamheden van zijn bedrijf gedwongen te stoppen, gelukkig is in Yvonne Schuijl een waardig opvolger gevonden.

d. ZAV-beleid

De werkgroep heeft een vergadering bijgewoond over het nieuw in te voeren ZAV beleid en hier is commentaar opgegeven.

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

e. Huurbeleid

De werkgroep heeft in een aantal sessie de visie van Omnia Wonen gepresenteerd gekregen van een geheel nieuw huurbeleid, waarbij het type en de grootte van de woning een rol speelt. Voor nieuwbouw is het ingegaan 1 januari en voor bestaande bouw 1 september 2021.

5. Samenwerking met Omnia Wonen

De samenwerking met Omnia Wonen is goed. Er zijn korte lijnen zowel met de bestuurder als met de managers en overige personeelsleden. Wonen doe je samen, dat 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 bestuur nodig met kennis van zaken. Gelukkig beschikken wij daarover.

31 maart 2021

Namens het bestuur

H. Kost

Secretaris Stichting Huurdersbelangen Omnia Wonen