



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen

BESTUURLIJK
JAARVERSLAG 2021



1. Inleiding

Als gevolg van wettelijke en statutaire bepalingen biedt het bestuur u hierbij het verslag aan over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

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. De stichting stelt zich ten doel:

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

2.2 Bestuur

Het jaar 2021 is door diverse wisselingen in het bestuur een druk jaar geweest, er zijn bestuursleden die hun bestuursfunctie hebben verlengd, dhr. Bal heeft zijn functie beëindigd en dhr. Van Norden heeft zijn functie als voorzitter neergelegd. Na een inwerkperiode en interne opleiding zijn de 3 nieuwe bestuursleden mw. Peters, dhr. Albracht en dhr. van der Linden begonnen als bestuurslid.

Tot onze ontsteltenis is de dhr. van der Linden onverwachts op 28 dec overleden.

Op 31 december 2021 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. R. van Norde	Voorzitter tot 12 okt, lid regio Amersfoort
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied
Dhr. A.G. Copier	Penningmeester
Dhr. H. Graafland	Vicevoorzitter, regio Nunspeet
Dhr. D.J. Deirkauf	Lid, regio Harderwijk, Ermelo, Oldebroek en Elburg.
Mw. Y Schuijl-Gerritsen	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Dhr. A. Bal	Lid, regio Nunspeet tot 24 feb 2021
Mw. D. Kleine	Lid, regio Nunspeet
Mw. W.A. Jansen-van der Toorn	Lid, regio Woudenberg
Dhr. M. Albracht	Lid, regio Oldebroek per 1 nov 2021
Mw. W. Peters	Lid, regio Elburg per 1 nov 2021
Dhr. J. van der Linden	Lid, regio Woudenberg van 1 nov 2021 t/m 28 dec 2021

2.3 Diverse overleggen

Door het jaar heen zijn er op allerlei niveaus overleggen gevoerd of is er informatie uitgewisseld met:

1. Huurders

- a. De Huurdersavond/Algemene Vergadering voor alle huurders en de vrienden van de SHOW is later in het jaar op 9 september gehouden.
- b. Huurders die via mails en/of telefoongesprekken contact hebben gezocht (hoge kosten bij verhuizing of accepteren keuken bij betrekken woning) hebben een antwoord gehad en individuele klachten zijn doorverwezen



- naar Omnia Wonen of is de klachtenprocedure uitgelegd. Het bestuur is hierover geïnformeerd.
- c. Via nieuwsbrieven zijn huurders die zicht hebben aangemeld als Vriend van de SHOW geïnformeerd over diverse onderwerpen.
In de diverse complexen zijn posters opgehangen om de huurders te attenderen op de SHOW en deze te steunen door Vriend te worden.
2. Omnia Wonen
 - a. Het Dagelijks Bestuur heeft 5 keer met de (interim)bestuurder van Omnia Wonen gesproken over diverse beleidszaken of adviezen.
 - b. Het Activiteitenplan en begroting 2021 Omnia Wonen
 - c. Het huurbeleid en de huurverhogingen 2021, waar na het eerste overleg door de overheid bekend gesteld is dat de huurverhoging voor sociale huurwoningen 0% is.
 - d. Over het vertrouwen in Omnia Wonen van huurders in Woudenberg na de fusie met Vallei Wonen.
 - e. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs in alle gemeente binnen het kerngebied.
 - f. Maandelijks een informele bijeenkomst met de afdeling Bemiddeling&Beheer van Omnia Wonen.
 - g. Over de samenwerking met de ketenpartners die het onderhoud uitvoeren.
 - h. Door werkgroepen waar een bestuurslid van de SHOW deel van uitmaakt.
 3. Bestuur SHOW
 - a. Er zijn 10 bestuursvergaderingen geweest.
 - b. Voorafgaand aan vrijwel alle vergaderingen is het DB bij elkaar geweest.
 - c. Met onze huurderscommissarissen die bij een groot aantal bestuursvergaderingen aanwezig zijn geweest.
 - d. Als huurdersorganisatie in een interview met REAFLEX onze mening gegeven bij de visitatie van Omnia Wonen.
 - e. Kennismakingsgesprekken met kandidaat interim-bestuurder Omnia Wonen.
 - f. Per 1 juli is de (WBTR) ingegaan wat inhoudt dat de statuten en huishoudelijk reglement aangepast moeten worden, als een bestuurslid persoonlijk belang heeft bij een onderwerp of advies hij over dit onderwerp niet mag meepraten en stemmen en
 - g. Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort. Algemene ledenvergadering HBVW in Woudenberg.

Door Corona zijn diverse overleggen via Teams geweest.

2.4 Adviezen

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen diverse adviezen uitgebracht. In enkele gevallen is voor de aanvraag overleg geweest tussen Omnia Wonen en onze werkgroep. 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. Adviesaanvraag Doorstroming

Het beleid doorstroming was een document met pilots, nog te maken afspraken etc. waarvan het bestuur vond dat men pas van beleid kan praten



- zodra pilots geëvalueerd zijn en diverse afspraken bevestigd zijn en heeft als zodanig geen advies gegeven.
- b. Benoemingen Raad van Commissarissen
Benoeming dhr. Koster als commissaris RvC per april 2021 en voordracht voor een tweede termijn van de huurderscommissaris RvC dhr. Siebinga.
Op beiden verzoeken is positief geadviseerd.
 - c. Beleid huursombenadering en Huurverhoging 2021
Begin februari heeft de minister aangegeven dat per 1 juli de huurverhoging voor de sociale huurwoningen 0 procent is en inkomensafhankelijk huurverhogingen niet zijn toegestaan. Er in 2021 de eenmalige mogelijkheid is voor huurders van zelfstandige woningen uur met een laag inkomen om een huurverlaging aan te vragen waardoor hun nieuwe huur passend is voor dat bijbehorende inkomen. In de huurcontracten van onze geliberaliseerde huurwoningen staat dat hun jaarlijkse huurverhoging het toegestane maximale percentage van de sociale huurwoningen is.
Daardoor hebben deze huurders in plaats van maximaal 2,4% huurverhoging ook de 0% huurverhoging ontvangen.
 - d. Dienstverlening Woudenberg
Omnia Wonen heeft het voornemen om het kantoorpand de Schans te verlaten, de baliefunctie op te heffen en ten behoeve van huurders een pilot te houden en periodiek een middag zitting te nemen in het Cultuurhuis. Gezien de geringe aantallen bezoekers en het gedane voorstel is het bestuur met het voornemen en de pilot akkoord gegaan.
 - 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.
Net als in 2020 is eerst een tabellenboek aangeboden zonder de daarbij behorende tekst.
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. Verkoop woningen
Soms is Omnia Wonen in gesprek met een organisatie over de verkoop van een aantal woningen waar redelijk wat tijd voor uitgetrokken is. Omdat in dit nog lopende traject de huurders nog niet zijn geïnformeerd is deze adviesaanvraag vertrouwelijk behandeld.
 - g. Verkoop van complexen in het niet-kerngebied
Sinds de invoering van de nieuwe woningwet met de daarbij behorende woningmarkregio's heeft Omnia Wonen in het niet-kerngebied geen mogelijkheden meer om actief te bouwen om de woningnood te verkleinen en de daarbij behorende wachtlijsten te verkorten. In haar portefeuillestrategie staat dat als er mogelijkheden zijn om complexen af te stoten door verkoop of te ruilen dit niet nagelaten zal worden.
Voor deze gemeentes moeten vaak andere ketenpartners voor het onderhoud aan de woningen ingehuurd worden dan die waar al een contract mee is.
Op de adviesaanvraag over het voorgestelde proces bij een daadwerkelijke verkoop en de communicatie met de huurders is door ons een positief advies gegeven.



3. Cursussen.

Bestuursleden hebben diverse cursussen of bijeenkomsten bijgewoond om daarmee hun kennis te verhogen zoals:

- a. Aardgasvrij wonen Harderwijk/Hierden (Veluwe Duurzaam)
- b. Participatie in de energie transitie (Woonbond)
- c. Zelfbeheer en wooncorporaties (Woonbond)
- d. De financiële positie van de kwetsbare huurders (Woonbond)

4. Verslagen van de werkgroepen

In de werkgroepen zijn diverse wisselingen in samenstelling geweest.

a. Wonen, Welzijn en Zorg

Omnia Wonen is bezig met een analyse van de complexen met een seniorenlabel, ook de SHOW heeft diverse complexen bekeken of deze het label seniorencomplex kan dragen, onze constatering is dat er diverse complexen hier niet aan voldoen.

Voor het gehouden woonwensenonderzoek onder ouderen is op de vragenlijst door de werkgroep gereageerd met een paar opmerkingen.

b. Public Relations

In Woudenberg is in december 2020 bij alle 1200 huurders een enquêteformulier rondgebracht waar de resultaten in januari zijn verwerkt. Er heerste na de fusie bij diverse huurders onvrede over de bereikbaarheid en de service door Omnia Wonen, deze punten zijn door ons bij Omnia Wonen op tafel gebracht.

Begin januari zijn er 2350 enquêteformulieren bij de huurders in Nunspeet rondgebracht, met de enquête is geïnformeerd naar de bekendheid van de SHOW bij de huurders, de gewenste manier van communiceren en de gezinssamenstelling. Hier is door 10% op gereageerd en 182 nieuwe emailadressen voor onze nieuwsbrieven.

Eind december waren er 2141 Vrienden die de SHOW ondersteunen.

Er zijn 3 digitale nieuwsbrieven verstuurd waar gemiddeld 60 procent naar heeft gekeken.

De website is 6263 keer bezocht waarbij men bijna 16.000 pagina's bekeken heeft.

c. Duurzaamheid

De werkgroep duurzaamheid heeft bij Omnia Wonen een uitgewerkt en zeer doordacht plan neergelegd over kosten, kwaliteit en voorschriften van zonnepanelen. Dit is positief ontvangen door Omnia Wonen die begroting technisch nog e.e.a. moet aanpassen. Verder zijn RES-bijeenkomsten bijgewoond en onze ideeën ingebracht. Er is in de diverse gemeentes binnen het kerngebied meegedacht over de warmte transitievisie.

Door de snelle ontwikkelingen op dit gebied is er vaak niet direct een pasklare oplossing voorhanden.

d. ZAV-beleid

De werkgroep Zelfstandige Aanvraag Voorzieningen (ZAV) heeft zich ook in 2021 beziggehouden met het voorstel van Omnia Wonen om het ZAV-beleid aan te passen. Het betreft voorstellen waarin de eisen en plichten staan voor de aanvrager waar deze zich aan moet houden om de goedkeuring te verkrijgen. We hebben overleg gehad met de Woonadviseur en teamleider die deze aanvragen behandelen. Medio 2021 was de tekst van het ZAV-beleid wat betreft de werkgroep gereed en kon deze worden besproken in het MT. Om



verschillende redenen is dit nog niet besproken in het MT. We gaan er van uit dat de SHOW in het 1e kwartaal van 2022 de adviesaanvraag krijgt.

e. Huurbeleid

De gevolgen van het in 2020 gewijzigde huurbeleid die voor de bestaande huurwoning op 1 september is ingegaan zijn zichtbaar geworden. Na mutatie zijn, vooral in gemeentes met weinig appartementen, de verschillen in de huur duidelijk zichtbaar soms flink hoger en soms lager.

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 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.

23 februari 2022

Namens het bestuur

H. Kost

Secretaris Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen