

jaarverslag voor huurders

2021

Samen verder



**Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen**

Over de SHOW

De SHOW komt sinds 2008 op voor de gezamenlijke belangen van huurders. Met Omnia Wonen en de gemeenten overleggen wij over alles wat met wonen te maken heeft. Van de huurprijs tot het bouwen van huizen en van onderhoud tot een prettige buurt.

Samen verder

Er is altijd goed nieuws en slecht nieuws. Om met dat laatste te beginnen: ook in 2021 had corona grote invloed op ons werk. Maar soms pakte dat ook weer goed uit. Zo besloot de regering dat er geen huurverhoging mocht komen.

De coronamaatregelen gooiden af en toe wat roet in het eten. Maar gelukkig konden wij afgelopen jaar weer op werkbezoek en afspreken met huurders. Zelfs onze jaarlijkse huurdersavond kon doorgaan. Ook was het vaak mogelijk om met Omnia Wonen, wethouders en andere contacten om de tafel te zitten.

In dit jaarverslag geven wij u een kijkje achter de schermen van de SHOW. Wij nemen u mee in de coulissen met een overzicht van alle bijeenkomsten die er zijn geweest, de adviezen die wij hebben uitgebracht en de inzet van de verschillende werkgroepen.

Wij zijn blij met alle reacties die wij het afgelopen jaar van de huurders kregen. Uw tips en opmerkingen helpen ons enorm. Uw reactie blijft welkom via info@showhb.nl.

Al met al was 2021 een jaar waarin wij de draad weer konden oppakken. Zo gaan wij samen verder om het geluid van de huurders te laten horen!

Namens het bestuur van de SHOW,



Herman Kost
Secretaris

2 Overzicht bestuur in 2021

In 2021 hebben de volgende 12 mensen zich ingezet voor de SHOW. Tot onze ontsteltenis kwam Jan van der Linden onverwacht te overlijden. Daarnaast namen Arie Bal en onze voorzitter Rinus van Norde afscheid. Wij zijn dankbaar voor hun inzet!



Rinus van Norde
voorzitter
tot 12 oktober 2021,
lid regio Amersfoort



Henk Graafland
vicevoorzitter,
regio Nunspeet, Oldebroek
en Elburg



Yvonne Schuij-Gerritsen
lid, regio Harderwijk en
Ermelo



Diane Kleine
lid, regio Nunspeet



Michel Albracht
lid, regio Oldebroek
vanaf 1 november 2021



Jan van der Linden
lid, regio Woudenberg
van 1 november tot
28 december 2021



Arnold Copier
penningmeester



Herman Kost
secretaris,
regio niet-kerngebied



Dick Derkauf
lid, regio Harderwijk en
Ermelo, Oldebroek en Elburg



**Annemieke Jansen-
Van der Toorn**
lid, regio Woudenberg



Wilma Peters
lid, regio Elburg
vanaf 1 november 2021



Arie Bal
lid, regio Nunspeet
tot 24 februari 2021

Over het bestuur

Het bestuur van de SHOW bestaat uit vrijwilligers die zelf huren bij Omnia Wonen. In het dagelijks bestuur (db) zitten de voorzitter, vicevoorzitter, penningmeester en secretaris. Daarnaast zijn er algemene leden.

De meeste bestuursleden zijn ambassadeur van een bepaalde gemeente. Dat betekent dat zij het directe aanspreekpunt zijn voor die woonplaats. Zij helpen leden van een bewonerscommissie of bewonersadviesgroep. Ook onderhouden zij contact met woonadviseurs van Omnia Wonen. De ambassadeurs zijn ook verantwoordelijk voor het maken van de [prestatieafspraken](#).

Cursussen

Bestuursleden hebben diverse cursussen en bijeenkomsten bijgewoond, zoals:

- Aardgasvrij wonen Harderwijk/Hierden
- Participatie in de energietransitie (Woonbond)
- Zelfbeheer en wooncorporaties (Woonbond)
- De financiële positie van kwetsbare huurders (Woonbond)

3 Contacten & overleggen

Om onze doelen te bereiken zijn er in 2021 op allerlei niveaus overleggen gevoerd.

Doel van de SHOW

Ons belangrijkste doel is dat huurders zo min mogelijk betalen aan woonlasten. Wonen moet betaalbaar zijn voor iedereen. Dat gaat niet alleen over de hoogte van de huur, maar ook over de kosten van gemeentelijke belastingen. Ook is het belangrijk dat woningen goed geïsoleerd zijn. Daardoor dalen de kosten voor het verwarmen van huizen. Verder zetten wij ons in voor goed onderhoud, voldoende woningen en een fijne en veilige buurt.

Contact met huurders

Er is veel contact geweest met huurders die telefonisch of per e-mail vragen of opmerkingen hadden. Er zijn ook weer werkbezoeken afgelegd. Bijvoorbeeld om ons te informeren over het [groot onderhoud in Oldebroek](#). Daarnaast zijn er gesprekken geweest met huurders die klachten hadden. Individuele klachten zijn doorverwezen naar Omnia Wonen. De SHOW heeft niet de mankracht om deze klachten te behandelen. Als huurdersorganisatie is het ook vooral onze taak om op te komen voor de belangen die voor alle huurders gelden. Waar nodig is de klachtenprocedure uitgelegd.



Vergaderingen bestuurder

Het db heeft 5 keer vergaderd met de (interim-)bestuurder van Omnia Wonen.



Contacten Woonadviseurs

Verder zijn er vaak contacten geweest met de woonadviseurs van de verschillende gemeenten.



Overleg Bemiddeling & Beheer

Maandelijks was er een informele bijeenkomst met de afdeling Bemiddeling & Beheer van Omnia Wonen.



Vergaderingen bestuur SHOW

Er zijn 10 bestuursvergaderingen geweest. Bij de meeste vergaderingen kwam het dagelijks bestuur vooraf bijeen.



Huurderscommissarissen

Onze huurderscommissarissen waren bij een groot aantal bestuursvergaderingen aanwezig.

Gelukkig konden wij dit jaar weer onze huurdersavond houden. Deze avond werd wat later dan normaal gehouden op 9 september.

Overleg met Omnia Wonen

De SHOW overlegt veel met medewerkers van Omnia Wonen. Dit gaat vaak over lopende zaken, zoals onderhoud. Ook worden de plannen van Omnia Wonen besproken voor wij advies uitbrengen.

3 Contacten & overleggen



Vertrouwen Woudenberg

In 2021 is er daarnaast specifiek gesproken over het vertrouwen dat huurders in Woudenberg hebben in Omnia Wonen na de fusie met Vallei Wonen. Aanleiding waren de resultaten van een [onderzoek van de SHOW](#) onder de 1200 huurders in Woudenberg. De resultaten hiervan werden in januari 2021 bekend. Hieruit bleek dat er bij meerdere huurders in Woudenberg onvrede leefde over de bereikbaarheid en de service van Omnia Wonen. Deze punten zijn door ons bij Omnia Wonen op tafel gebracht.

Prestatieafspraken

Elk jaar maken wij [prestatieafspraken](#) met Omnia Wonen, een gemeente en soms nog andere woningcorporaties of huurdersorganisaties. In deze afspraken wordt vastgelegd wat er het komende jaar in een gemeente moet gebeuren voor huurders. De SHOW en Omnia Wonen maken deze afspraken alleen in gemeenten uit het zogeheten kerngebied. Dit zijn plaatsen met veel huurders van Omnia Wonen en waar Omnia Wonen ook een

belangrijke rol speelt. In 2021 hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten [Harderwijk](#), [Nunspeet](#), [Elburg](#), [Oldebroek](#) en [Woudenberg](#). In Amersfoort zijn de gesprekken nog niet afgerond. In deze plaats zijn ook andere woningcorporaties en huurdersorganisaties betrokken, wat het lastiger maakt om op een lijn te komen.

Meestal starten wij in januari met de gesprekken over de prestatieafspraken. Eerst wordt gekeken of de afspraken van het vorige jaar zijn uitgevoerd en wat er nog moet gebeuren. In de loop van het jaar maken wij nieuwe afspraken. In december horen deze dan op papier te staan.

In 2021 hebben wij vooral aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid. Daarbij gaat het naast de huurprijs ook om de kosten voor het verwarmen van de huizen en de gemeentelijke belastingen.

In het algemeen was er in de prestatieafspraken van 2021 veel aandacht voor het bouwen van nieuwe huizen, het bevorderen van doorstroming en duurzaamheid.

4

Adviezen

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen meerdere adviezen uitgebracht. Vaak is er voor de aanvraag overleg geweest tussen Omnia Wonen en onze werkgroep. Zo kunnen wij plannen bijsturen voor wij officieel advies uitbrengen. Ook biedt dat Omnia Wonen de kans om hun visie uit te leggen.

Werkwijze SHOW

Wij geven Omnia Wonen gevraagd en ongevraagd advies. Daarbij zijn wij helemaal onafhankelijk. De SHOW gaat altijd uit van het algemene belang van huurders op langere termijn. Wij kunnen bijvoorbeeld wel aandringen op lagere huren, maar er moet ook geld zijn voor onderhoud. Wij doen ons best om het contact met Omnia Wonen goed te houden. Met een positieve instelling bereiken wij het meest. De SHOW heeft over de meeste onderwerpen namelijk enkel het recht om advies te geven. Wij kunnen Omnia Wonen dan alleen overtuigen door onze kennis van zaken en een prettige samenwerking. Zo willen wij samen met de woningcorporatie de belangen van huurders centraal zetten.

4.1 Adviesaanvraag Doorstroming

Omnia Wonen wil zorgen voor meer doorstroming. Daarmee wordt bedoeld dat huurders verhuizen naar een woning [die beter bij hun situatie past](#). Daardoor komen er woningen vrij voor andere huurders. Dat kan helpen om de beschikbare woonruimte beter te verdelen. Wanneer alleenstaanden bijvoorbeeld verhuizen van een grote eengezinswoning naar een kleiner appartement, kan een

jong gezin weer het huis huren dat vrijkomt. Ook zijn er mensen met een goed salaris die een lage huur betalen. In zo'n huis kunnen huurders met een laag inkomen wonen.

Er zijn meerdere mogelijkheden om uit te proberen. Een manier is het geven van voorrang bij het inschrijven op woningen. Gezinnen maken dan bijvoorbeeld meer kans op eengezinswoningen. Andersom maken alleenstaanden met een grote huurwoning als eerste kans op een kleiner appartement. Ook kan er worden gekeken naar het inkomen. Mensen met een goed salaris in een



sociale huurwoning, krijgen dan voorrang bij het inschrijven op de duurdere huurhuizen (de vrije sectorwoningen). Verder zijn er wooncoaches om 55-plussers te helpen met verhuizen.

De SHOW heeft geen advies gegeven over deze ideeën en proefprojecten. Het bestuur wil de resultaten van deze pilots afwachten voor wij daadwerkelijk advies geven.

4.2 Huurbeleid 2021

Meestal wordt de huur elk jaar verhoogd op 1 juli. Maar de regering besloot in 2021 dat de huur gelijk moest blijven voor de sociale huurwoningen. Deze zogeheten huurbevrozing was bedoeld om inkomstendalingen door corona op te vangen. Bij Omnia Wonen geldt dit maximum ook voor huurders van vrije sectorwoningen. De SHOW heeft in het verleden namelijk gezorgd dat hun huuraanpassing niet hoger mag zijn dan het overheidspercentage van de sociale huurders.

Ook besloot de regering dat inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2021 niet zijn toegestaan. Daarnaast kwam er een regeling voor eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

4.3 Advies activiteitenoverzicht Omnia Wonen 2021

Elk jaar maakt Omnia Wonen per gemeente een overzicht van hun plannen. Dit zogeheten activiteitenoverzicht wordt gebruikt als basis voor de prestatieafspraken (zie ook "[Prestatieafspraken](#)" op pagina 8). In sommige gemeenten wordt het zelfs gebruikt in plaats van prestatieafspraken. Dit geldt voor plaatsen waar weinig huurders van de woningcorporatie zijn of waar Omnia Wonen geen grote rol speelt.

De SHOW zag geen concrete plannen die zij kan gebruiken als uitgangspunt voor de prestatieafspraken. Het bestuur heeft hierover daarom geen officieel advies gegeven, maar dit alleen met Omnia Wonen besproken.



4.4 Dienstverlening Woudenberg

De SHOW heeft ingestemd met het voornemen van Omnia Wonen om het kantoorpand De Schans in Woudenberg te verlaten. In plaats daarvan is Omnia Wonen in Woudenberg een middag per week bereikbaar in het Cultuurhuis in de Dorpsstraat. Hiermee is de woningcorporatie voldoende bereikbaar in Woudenberg. Er waren ook maar weinig bezoekers.

4.5 Benoemingen raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van Omnia Wonen. De commissarissen kijken niet alleen of de corporatie financieel verantwoord beleid voert, maar ook of Omnia Wonen voldoet aan hun taak om goede huisvesting te bieden aan huurders. De SHOW brengt advies uit over benoemingen van de commissarissen. Dit jaar hebben wij ingestemd met de benoeming van dhr. Koster en dhr. Siebinga als commissaris. Dhr. Siebinga vertegenwoordigt specifiek de belangen van huurders.

4.6 Verkoop woningen

Omnia Wonen verhuurt woningen in 13 gemeenten in Nederland, van Den Haag tot Assen. De meeste woningen staan echter in Amersfoort, Woudenberg en de regio Noord-Veluwe. Dat is het zogeheten kerngebied. In de andere plaatsen heeft Omnia Wonen relatief weinig huurwoningen.

Buiten het kerngebied mag Omnia Wonen sinds de nieuwe Woningwet geen huizen meer bouwen. Daardoor heeft de woningcorporatie weinig mogelijkheden om daar te zorgen voor een goed aanbod en korte wachtlijsten. Het is dan ook de bedoeling om woningen buiten het kerngebied te verkopen aan andere woningcorporaties. Dit werd eerder vastgelegd in de [portefeuillestrategie 2020-2030](#). Ook is het mogelijk om deze woningen te ruilen met andere woningbouwverenigingen. De SHOW heeft in 2021 ingestemd met de verkoop van woningen in een bepaalde gemeente buiten het kerngebied. Dit advies is vertrouwelijk, omdat de gesprekken tussen Omnia Wonen en de andere woningbouwvereniging nog niet zijn afgerond.



**Samen
staan wij
sterk!**

5 Werkgroepen

Wonen, Welzijn en Zorg

Omnia Wonen is bezig met een onderzoek naar de gebouwen met een seniorenlabel. Dit zijn woningen die worden aangeboden aan 55-plussers. De vraag is of deze appartementen geschikt zijn voor deze huurders. Ook de SHOW heeft bij meerdere complexen gekeken. De werkgroep heeft per gebouw aangegeven of de woningen geschikt zijn als seniorenwoning.

Verder heeft de werkgroep een bijdrage geleverd aan het woonwensenonderzoek. Met deze vragenlijst wil Omnia Wonen onderzoeken hoe 65-plussers willen wonen. Willen zij misschien verhuizen of zijn er aanpassingen aan de woning nodig?

ZAV-beleid

Mag een huurder een dakraam plaatsen, een muur verwijderen of nieuwe tegels in de badkamer aanbrengen? De werkgroep ZAV-beleid houdt zich bezig met regels over het klussen van huurders. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Veranderingen. Kleine aanpassingen zonder blijvende gevolgen zijn altijd toegestaan, maar voor bepaalde klussen moet toestemming aan Omnia Wonen worden gevraagd.

De ZAV-werkgroep heeft overlegd met de woonadviseur en teamleider van Omnia Wonen die deze aanvragen behandelen. Halverwege het jaar waren de regels voor een nieuw ZAV-beleid wat betreft de werkgroep klaar. Om verschillende redenen is dit nog niet besproken bij Omnia Wonen. We gaan ervan uit dat de SHOW in het eerste kwartaal van 2022 de adviesaanvraag krijgt.

Public Relations

De werkgroep Public Relations zet zich in voor een duidelijke communicatie met onze achterban. Dit doen wij door informatie te delen via onze website, Facebookpagina en Twitter. Daarnaast zorgen wij voor nieuwsbrieven.



2.350

Dit jaar hebben wij een [onderzoek gehouden](#) onder 2.350 huurders in Nunspeet. Wij wilden weten wat huurders wisten van de SHOW en hoe zij op de hoogte gehouden willen worden. Ook waren er vragen over de achtergrond van de huurders.



3x

Er zijn 3 digitale nieuwsbrieven verstuurd, waar gemiddeld 60 procent naar heeft gekeken. Dit jaar hebben wij ook 2 papieren nieuwsbrieven gemaakt voor huurders zonder internet. Uit het onderzoek in Nunspeet bleek dat meerdere huurders geen internet hebben.



4x

Wij hebben 4 keer posters opgehangen in appartementencomplexen van Omnia Wonen. Doel was om huurders die ons nog niet kennen te informeren over de SHOW.



6.263x

De website van de SHOW is 6.263 keer bezocht. Daarbij zijn in totaal bijna **16.000** pagina's bekeken.



+342

Het aantal vrienden nam toe van 1799 naar **2141**.

5

Werkgroepen

Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid houdt zich bezig met de gevolgen van de energietransitie voor huurders. Dit jaar hebben wij bij Omnia Wonen een uitgewerkt plan neergelegd over kosten, kwaliteit en voorschriften van zonnepanelen. Dit moet ervoor zorgen dat huurders meer voordeel hebben van zonnepanelen. Het advies is positief ontvangen door Omnia Wonen.

Daarnaast heeft de werkgroep in verschillende gemeenten meegedacht over de transitievisie warmte. In deze plannen moesten gemeenten op papier zetten hoe zij overgaan naar andere manieren om onze huizen te verwarmen.

Ook deed de werkgroep in twee regio's mee aan de Regionale Energie Strategie. Ook in deze bijeenkomsten werden afspraken gemaakt over de overgang naar aardgasvrije woningen en duurzame energie.

Steun de SHOW!

Als stichting hebben wij geen leden. Daarom noemen wij de mensen die ons steunen 'vrienden'.

Met veel vrienden staan wij sterker tegenover Omnia Wonen en uw gemeente. En daar wordt elke huurder beter van!

Huurbeleid

De werkgroep Huurbeleid had het in 2021 wat rustiger dan normaal. Dit kwam door het besluit van de regering om de huren te bevriezen.

Wel kijkt de werkgroep kritisch naar de gevolgen van het huurbeleid dat in 2020 werd afgesproken. Deze nieuwe regels gingen op 1 september 2021 in voor bestaande huurwoningen. Dit zorgde soms voor flinke veranderingen van de huurprijs voor grote appartementen en woningen.

Daarnaast werd de zogeheten streefhuur in alle gemeenten vastgesteld op 80 procent. Dit was in sommige gemeenten lager en in andere plaatsen juist hoger. De streefhuur is het percentage van de maximaal toegestane huurprijs op basis van het WWS-puntensysteem. Als dit percentage verhoogd wordt, gaat de huurprijs dus omhoog.

Voor nieuwe huurders van appartementen en eengezinswoningen valt de huurprijs direct hoger uit. Bij bestaande sociale huurders groeit de huurprijs geleidelijk richting de streefhuur. Vooral in gemeenten met weinig appartementen zijn er soms grote verschillen in de huur zichtbaar. In 2022 zullen wij met Omnia Wonen bespreken hoe dit beleid uitpakt.

Gratis aanmelden

Bent u al vriend van de SHOW? U kunt zich gratis aanmelden. Ga naar www.showhb.nl/steun-de-show/ of scan de QR-code hiernaast.



colofon

Dit jaarverslag voor huurders is een uitgave van de
Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW)
© april 2022

Secretariaat SHOW

Klaproosmeen 72
3844 PK Harderwijk

e-mail info@showhb.nl
website www.showhb.nl

Tekst & ontwerp:

Herman Kost i.s.m.
Graaf Hendrik Communicatie

Drukwerk:

De Wissel Harderwijk
