



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen

BESTUURLIJK
JAARVERSLAG 2022



1. Inleiding

Als gevolg van wettelijke en statutaire bepalingen biedt het bestuur u hierbij het verslag aan over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

2. De Stichting

Het bestuur van de stichting is op 25 juni 2008 geïnstalleerd.

a. Doelstelling

Wij zijn een onafhankelijke stichting vóór en dóór huurders van Omnia Wonen.

De stichting stelt zich ten doel:

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

b. Bestuur

Het jaar 2022 is door diverse wisselingen in het bestuur een druk jaar geweest, er zijn bestuursleden die hun bestuursfunctie hebben verlengd, vier nieuwe bestuursleden zijn begonnen als bestuurslid en drie bestuursleden, dhr. H. Graafland (per 17 aug) mw. D. Kleine (per 27 aug) en dhr. D. Deirkauf (per 31 dec) hebben hun werkzaamheden beëindigd.

Op 31 december 2022 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. D. Penning	Interim-voorzitter per 17 aug
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied
Dhr. A.G. Copier	Penningmeester, wnd. voorzitter tot 23 feb
Dhr. M. Albracht	Lid, regio Oldebroek, vicevoorzitter per 25 mei
Dhr. D.J. Deirkauf	Lid, regio Harderwijk en Ermelo t/m 31 dec
Mw. Y Schuijl-Gerritsen	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Mw. W.A. Jansen-van der Toorn	Lid, regio Woudenberg
Mw. W. Peters	Lid, regio Elburg
Dhr. R. Broersma	Lid, regio Harderwijk en Ermelo per 30 nov
Dhr. H. Lanphen	lid, regio Amersfoort
dhr. H. van Kruistum	lid, regio Woudenberg
Mw. H Chornopyska	lid, per 1 mrt
Mw. G. van de Rozenberg	lid, regio Oldebroek per 1 mrt

3. Diverse overleggen

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

a. Huurders

- i. De Huurdersavond voor alle huurders en de vrienden van de SHOW is op 12 mei gehouden.

Er is een kijkje achter de schermen van de SHOW gegeven over het bestuurlijk jaar 2021 en de verwachtingen voor 2022. Ook zijn door enkele werkgroepen van de SHOW de huurders bijgepraat.

Na de pauze is door Sarian Verbraak tips geven over hoe men het beste



- kan omgaan met mensen die verward gedrag vertonen. Steeds meer huurders krijgen namelijk te maken met burens die zich anders kunnen gedragen. Sarian Verbraak spreekt uit haar eigen ervaring als moeder van een schizofrene zoon.
- ii. Huurders die via mails en/of telefoongesprekken contact hebben gezocht hebben een antwoord gehad en individuele klachten zijn doorverwezen naar Omnia Wonen of is de klachtenprocedure uitgelegd. Het bestuur is hierover geïnformeerd.
 - iii. Via nieuwsbrieven zijn huurders die zich hebben aangemeld als Vriend van de SHOW geïnformeerd over diverse onderwerpen.
- b. Omnia Wonen
- i. Het Dagelijks Bestuur heeft zeven keer met de (interim)bestuurder van Omnia Wonen gesproken over diverse beleidszaken of adviezen.
 - ii. Het Activiteitenplan en begroting 2022 Omnia Wonen
 - iii. Het huurbeleid en de huurverhogingen 2022,
 - iv. Aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst tussen Omnia Wonen en de SHOW.
 - v. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs in alle gemeenten binnen het kerngebied.
 - vi. Maandelijks een informele bijeenkomst met de afdeling Bemiddeling&Beheer van Omnia Wonen.
 - vii. Over de samenwerking met de ketenpartners die het onderhoud uitvoeren.
 - viii. Door werkgroepen waar een bestuurslid van de SHOW deel van uitmaakt.
- c. Bestuur SHOW
- i. Er zijn 10 bestuursvergaderingen geweest.
 - ii. Voorafgaand aan vrijwel alle vergaderingen is het DB bij elkaar geweest.
 - iii. Met onze huurderscommissarissen die bij een groot aantal bestuursvergaderingen aanwezig zijn geweest.
 - iv. Wijziging van de statuten per 16 juni.
 - v. Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort. Algemene ledenvergadering HBVW in Woudenberg.
- d. Overige
- i. Huurdersorganisaties Noord-Veluwe
 1. Nationale Prestatieafspraken
In samenwerking met de huurdersorganisaties, huurdersraden Triada, Delta Wonen, De Betere Woning, Woonwijs, de Groen Draad en huurdersorganisatie Putten is er een afvaardiging samen met de Woonbond in overleg met de provincie Gelderland om te komen tot de regiodeal voor de Noord-Veluwe.
 2. Aanpassing inschrijfgeld huurportaal NoordVeluwe
We willen eerder betrokken worden bij wijzigingen in het huurportaal Noord-Veluwe en hebben daar gezamenlijk een ongevraagd advies over gegeven aan onze woningcorporaties.
 3. Wooncoach en doorstroming
Doorstroming is een gezamenlijk doel voor corporaties en huurdersorganisaties en is in een gezamenlijke bijeenkomst van de



huurdersorganisaties informatie gegeven door de verhuiscoach werkzaam op de Noord-Veluwe.

- ii. Huurdersorganisaties Eemvallei
Naast de gezamenlijke bijeenkomsten met de huurdersraden van de Alliantie en Portaal in Amersfoort (GHOA) is er ook regionaal overleg geweest over wijzigingen in het huurportaal Woningnet Eemvallei waar de gemeentes Amersfoort en Woudenberg gebruik van maken.

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 Woningruil met Woonzorg**
Omnia Wonen is in gesprek geweest met Woonzorg Nederland over een mogelijke ruil van woningen, het complex De Helmbloem in Harderwijk en De Mast in Elburg. Omnia Wonen heeft aangegeven alleen interesse te hebben als Woonzorg bereid was om De Meentehof in Steenwijk over te nemen. Het bestuur van de SHOW geeft een positief advies en met een aantal voorgestelde punten in het belang van de huurders in genoemde complexen.
- b. **Voorgenomen benoeming directeur-bestuurder van Omnia Wonen**
Na een kennismakingsgesprek op 4 februari '22 tussen het Dagelijks Bestuur van de SHOW en de heer P. Toonen heeft het voltallige bestuur een positief advies op de voorgenomen benoeming van de heer P. Toonen tot directeur-bestuurder gegeven.
- c. **Aanpassing Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid**
Het adviseren van de aanpassing is een lang traject geweest van overleggen, enorme tabellen en het aanpassen van de behandeling van de ZAV-aanvraag, de overname van ZAV, de vergoedingen en de afschaffing huurkorting. Dit resulteerde in een vernieuwd ZAV-beleid en een nieuwe brochure voor de huurders waar een positief advies op gegeven is.
- d. **Aanpassing tarief Service Huurders Onderhoud (SHO)**
Huurders van Omnia Wonen hebben de keus om kleine reparaties uit te laten voeren door Omnia Wonen binnen het Service Huurdersonderhoud (SHO). Dit contract vergoedt reparaties die normaal gesproken voor rekening komen van de huurder zelf. Sinds 2004 zijn de kosten van het SHO niet meer aangepast en is het SHO is niet kostendekkend. Daarom heeft Omnia Wonen het voornemen om het tarief te verhogen per 1 juli 2022. Het bestuur geeft een positief advies voor de aanpassing van het tarief Service Huurders Onderhoud met 60 eurocent naar vier euro per 1 juli 2022.
- e. **Verkoop woningen Steenwijkerland**
Steenwijkerland maakt geen onderdeel uit van de woningmarktregio waarin Omnia Wonen is toegelaten en valt onder de verkoopstrategie die eerder is vastgesteld.
Daarbij is bekend dat de lokale woningcorporaties interesse hebben om het bezit, op korte termijn over te nemen. De verkoop bevat 17 complexen van in totaal 346 eenheden. Met de insteek om te verkopen aan een woningcorporatie verandert in de basis niks voor de huurder. Het



huurcontract gaat mee over naar de nieuwe eigenaar en de rechten blijven behouden. Uiteraard gaat de dienstverlening over naar een andere corporatie en kan dit (kleine) verschillen opleveren.

Het bestuur heeft de voorkeur om te verkopen aan woningcorporaties, vraagt aandacht voor de huidige inschrijvingen van woningzoekenden bij Omnia Wonen zodat deze inschrijftijd niet verloren gaat en geeft een positief advies om te starten met de verkoop van de genoemde complexen in Steenwijkerland.

f. **Benoemingen Raad van Commissarissen**

Benoeming mw. Lucelle van Hövell als commissaris RvC per 23 april 2022 en per 28 september als huurderscommissaris.

g. **Flexcontracten**

Normaliter gebruikt Omnia Wonen contracten voor onbepaalde tijd. Maar sinds er projecten zijn zoals de Pionier in Amersfoort zijn tijdelijke contracten nodig ter bescherming en duidelijkheid voor de deze groep huurders. Voor het project de Pionier hebben wij op twee soorten flexcontracten, voor zorgvragers en zorgverleners, positief geadviseerd. Omdat er de komende jaren meerdere flexprojecten zullen komen is tegelijkertijd een standaard flexcontract opgesteld.

h. **Eemvallei**

In de Eemvallei waar gemeentes als Amersfoort, Baarn, Nijkerk en Woudenberg toe behoren zijn er regels in de huisvestingsverordeningen die niet overal hetzelfde zijn. Dit veroorzaakt verwarring onder woningzoekenden die gebruik maken van het huurportaal Woningnet Eemvallei. Het RIGO heeft een onderzoek ingesteld en is met voorstellen over voorgenomen wijzigingen en harmonisaties gekomen richting gemeentes, corporaties en huurdersorganisaties. Op deze verschillende voorstellen is in het antwoord positief of negatief geadviseerd.

i. **Beleid huursombenadering en Huurverhoging 2022**

Wij hebben overleg gehad met Omnia Wonen en hebben in ons advies voor de sociale huur en vrije sector 0% huurverhoging geadviseerd, voor huurders met een te hoog inkomen de maximale huurverhoging. Door Omnia Wonen is vastgesteld om de huren wel te verhogen, maar geen maximale huurverhoging van 2,3% door te voeren maar maximaal 1,58%.

Wettelijke regels		Huurverhoging Omnia Wonen		
1 persoonshuishouden:		1 persoonshuishouden:		
A. Inkomen t/m € 47.948	maximaal 2,3%	A. Inkomen t/m € 47.948	maximaal 1,58 %	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 47.949 t/m € 56.527	maximaal € 50	B. Inkomen van € 47.949 t/m € 56.527	maximaal € 50	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 56.527	maximaal € 100	C. Inkomen hoger dan € 56.527	maximaal € 100	begrensd op de markthuur
Meerpersoonshuishouden:		Meerpersoonshuishouden:		
A. Inkomen tot en met € 55.486	maximaal 2,3%	A. Inkomen t/m € 55.486	maximaal 1,58%	begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 55.487 t/m € 75.369	maximaal € 50	B. Inkomen van € 55.487 t/m € 75.369	maximaal € 50	begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 75.369	maximaal € 100	C. Inkomen hoger dan € 75.369	maximaal € 100	begrensd op de markthuur
Huishoudens met een netto huur onder € 300		Huishoudens met een netto huur onder € 300		
Huishoudens met een laag inkomen (A) en een woning met een netto huur onder € 300		Huishoudens met een laag inkomen (A) en een woning met een netto huur onder € 300		
maximaal € 25		maximaal € 25 begrensd op de streefhuur		

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 3,3% een huurverhoging maximaal 2,3% huurverhoging ontvangen.



5. Cursussen.

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

- a. 2022 was een bewogen jaar binnen de woon- en bouwwereld door de wijzigingen vanuit Den Haag. Onder andere de Nationale Prestatieafspraken, Woon- en Bouw Agenda, een Thuis voor Iedereen. Hiertoe heeft het gehele bestuur eind Augustus een 2-daagse cursus mogen krijgen om hun kennis bij te spijkeren en dit toe te kunnen passen bij het maken van de Prestatieafspraken met Gemeenten en Omnia Wonen. Buiten de vergaring van alle kennis is het ons gelukt om als hecht team eruit komen en de tussenliggende avond hebben we gebruikt om te ontspannen. Het was een geslaagd en waardevol event.
- b. Nadat we opnieuw lid geworden zijn van de Woonbond zijn er divers online-cursussen en/of colleges gevolgd.

6. Verslagen van de werkgroepen

In de werkgroepen zijn diverse wisselingen in samenstelling geweest.

a. Wonen, Welzijn en Zorg

De werkgroep is in 2022 begonnen in een nieuwe samenstelling en heeft een aantal cursussen gevolgd.

Daarnaast zijn er overleggen met Omnia Wonen geweest en is het aanvullend woonconvenant (concept) WMO ontvangen waar afspraken in staan tussen Uwoon, Omnia, de gemeente Ermelo en Harderwijk. Er wordt naar gestreefd specifieke woonbehoefte optimaal te faciliteren, zodat er zo lang mogelijk de regie over eigen leven kan blijven en vergoedingen over de kosten van aanpassingen. Verder over de verantwoordelijkheden van de diverse belanghebbenden zoals gemeente, corporatie en bewoner/huurder.

b. Public Relations

Het aantal vrienden van de SHOW wijzigt regelmatig door verhuizingen en verkoop van complexen aan andere woningcorporaties. Eind 2022 waren er 2124 Vrienden van de SHOW. er zijn 7 (nieuws)brieven en uitnodigingen verstuurd die door 50 à 55 procent van de ontvangers is gelezen.

Op de website zijn regelmatig nieuwsberichten geplaatst en deze is verplaatst naar een snellere server.

c. Duurzaamheid

In de tweede helft van het jaar werden we geconfronteerd met een groot aantal wijzigingen vanuit Den Haag, zoals het tenietdoen van de verhuurdersheffing, welke dan besteed moet gaan worden vanaf 2023 aan verduurzaming van alle woningen met een E, F of G-label. Dit heeft geresulteerd in een besluit bij Omnia Wonen om de verduurzaming te versnellen en naar voren te schuiven, waardoor een kans gecreëerd is om eind 2026 dit al voor elkaar te hebben.

Daarnaast is na lange tijd en veel gesprekken, besloten tot een aantal pilots (proefwoningen) voor het plaatsen van zonnepanelen, waarbij metingen zullen gaan uitwijzen of dit voor de woningen van Omnia inderdaad de uitkomst is en voor de bewoners voordeel zal gaan opleveren. 2022 was wat de duurzaamheid een mooi jaar en we houden alle ontwikkelingen nauwlettend bij, zodat we het voor alle huurders aangenamer, maar vooral goedkoper kunnen maken.

d. ZAV-beleid

Zoals bij adviezen aangegeven is begin 2022 het advies verwerkt en heeft



Omnia Wonen het vernieuwde ZAV-beleid vastgesteld waarna de werkgroep opgeheven is.

e. Huurbeleid

Zie voor de huurverhoging 2022 ons advies in punt 2.4.g.

Bij nieuwe verhuringen is opgevallen dat er grote prijsverschillen optreden, er zijn diverse voorbeelden met Omnia Wonen aangekaart, dit waren de gevolgen van het huurbeleid 2020 (bestaande bouw). Dit huurbeleid is dit jaar in een kort evaluatiegesprek besproken en in afwachting van de aanbidding begin 2023 aan het MT van Omnia Wonen.

7. 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.

22 februari 2023

Namens het bestuur

H. Kost

Secretaris Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen