



**Stichting**  
**Huurdersorganisatie**  
**Omnia**  
**Wonen**

**BESTUURLIJK**  
**JAARVERSLAG 2023**



## 1. Inleiding

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) is op 15 juli 2008 geïnstalleerd als huurderorganisatie voor alle huurders van Omnia Wonen.

De statuten zijn op 15 december 2008 bij de notaris ondertekent.

De SHOW is 2023 begonnen met 11 bestuursleden en is door nieuwe bestuursleden, verhuizingen en het overlijden van Hans Kesselaar het jaar afgesloten met 10 bestuursleden.

Het bestuur heeft niet stil gezeten en heeft gewerkt aan het uitdragen van de huurdersbelangen in de overleggen en adviezen met Omnia Wonen. Daarover leest u meer in dit jaarverslag. De SHOW heeft voor alle huurders goede prestatieafspraken kunnen maken in de diverse gemeenten. Ook daarover leest u meer in dit jaarverslag. De SHOW heeft Omnia Wonen over diverse beleidsonderwerpen geadviseerd zoals het huur(verhogings)beleid en verduurzamings- en onderhoudsbeleid. Daarnaast is ons gevraagd in te stemmen met de verkoop van Steenwijkerland en den Haag. Al deze activiteiten en projecten vloeien direct of indirect voort uit de taak en verantwoordelijkheid zoals beschreven in onder ander de Woningwet 2015 en de Overlegwet (Wet op het Overleg Huurder Verhuurder)

## 2. Op 31 december 2023 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. D. Penning	Interim-voorzitter
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied en Amersfoort
Dhr. A.G. Copier	Vicevoorzitter, regio niet-kerngebied
Dhr. M. Albracht	Penningmeester, regio Elburg
Dhr. G. Holster	Lid, regio Nunspeet
Mw. Y Schuijl-Gerritsen	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Mw. W.A. Jansen-van der Toorn	Lid, regio Woudenberg
Dhr. R. Broersma	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Dhr. H. van Kruistum	lid, regio Woudenberg
Mw. G. van de Rozenberg	lid, regio Oldebroek

## 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 16 mei gehouden in Nunspeet.

Deze avond zijn de huurders geïnformeerd over de bestuurlijke zaken van 2022 en de activiteiten van de diverse werkgroepen. Na de pauze is door Maarten Groen van de Woonbond een presentatie gegeven over energiearmoede, het verslag kunt u lezen op onze [website](#).

- ii. Huurders die met mails en/of telefoongesprekken contact hebben gezocht hebben een antwoord gehad en de 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 managers gesproken, waarbij de bestuurder van Omnia Wonen 4 keer aanwezig was, gesproken over diverse beleidszaken of adviezen.
  - ii. Het Activiteitenplan en begroting 2023 Omnia Wonen
  - iii. Het huurbeleid en de huurverhogingen 2023
  - iv. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs van alle gemeenten binnen het kerngebied.
  - v. Over de samenwerking met de ketenpartners die het onderhoud uitvoeren.
  - vi. Door werkgroepen waar een bestuurslid van de SHOW deel van uitmaakt.
- c. Bestuur SHOW
  - i. Er zijn 10 bestuursvergaderingen geweest.
  - ii. Het DB is twee of drie keer per maand bij elkaar geweest ter voorbereiding van de bestuursvergadering en actuele onderwerpen.
  - iii. Met onze huurderscommissarissen die bij een groot aantal bestuursvergaderingen aanwezig zijn geweest.
  - iv. Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort.
- d. Overige
  - i. Huurdersorganisaties Noord-Veluwe
    - 1. In samenwerking van de Woonbond zijn er bijeenkomsten geweest met de huurdersorganisaties werkzaam op de NoordVeluwe.
    - 2. Het doel is te komen tot een regionale samenwerking bij onderwerpen zoals de regionale prestatieafspraken en de nieuwe huisvestingsverordening.
  - ii. Huurdersorganisaties Eemvallei
    - Naast de gezamenlijke bijeenkomsten met de huurdersraden van de Alliantie en Portaal in Amersfoort (GHOA) is er ook overleg over de vernieuwing van kaderafspraken sloop/nieuwbouw in de gemeente Amersfoort.

## 2. Adviezen

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen diverse adviezen uitgebracht op voorstellen tot wijzigingen van bestaand beleid of nieuwe besluiten. 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.

Veelal zijn adviezen positief beantwoord met daarin opmerkingen/verzoeken tot kleine aanpassingen.

De navolgende adviezen zijn op verzoek van Omnia Wonen uitgebracht:

- a. 20221227-I-053 adviesaanvraag over huisbewaarderschap en onderverhuur. Dit verzoek voor advisering is eind 2022 ontvangen maar in kalender jaar 2023 behandeld en beantwoord. In deze aanvraag wordt meer duidelijkheid voor de huurder gegeven wat mag qua onderhuur en huisbewaarderschap. Het resultaat van ons positief advies met opmerkingen is dat het aanvraagformulier verbeterd wordt en de mogelijke gevolgen wat betreft huurtoeslag of inkomstenbelasting mondeling worden benadrukt.



- b. 20230110-I-001 adviesaanvraag nieuw lid KAC NoordVeluwe op voordracht HO's.  
Als Omnia Wonen een klacht niet naar tevredenheid kan afhandelen kan de huurder de regionale KlachtenAdviesCommissie Noord-Veluwe inschakelen. Er is een positief antwoord gegeven op de voordracht namens de huurdersorganisaties van een nieuw bestuurslid van het KAC.
- c. 20230217-I-005 adviesaanvraag huursombenadering 2023.  
In januari is er een eerste overleg geweest over het huursomsombeleid waar onder andere de wetswijzigingen besproken zijn. Hierop volgend is de memo Huursombenadering 2023 van Omnia Wonen ontvangen met het voorstel om van alle maximale waarden (bedragen en percentages) 70% te nemen. Ons voorstel in het algemeen was halvering van de maximale IAH en voor de doelgroep een gematigd huurbeleid van 1 tot 1,5 %. Voor de vrije sector vonden wij 2,0% acceptabel t.o.v. het maximale percentage van 3,1%. In ons advies hebben we aangegeven dat we geschrokken zijn van de percentages in de memo met het verzoek om toch onze voorstellen als huurverhoging te gebruiken, waarop de reactie werd ontvangen dat Omnia Wonen hier niet mee akkoord kan gaan.
- d. 20230317-I-010 adviesaanvraag start verkoop den Haag.  
In 2021 is al gesproken over het voornemen om het niet-kerngebied, de gemeentes buiten de woningmarktregio, de komende jaren te verkopen. Over de woningen in den Haag is er overleg met woningcorporatie Staedion voor een overname. Het bestuur heeft op dit voorstel positief gereageerd.
- e. 20230502-U-010 ongevraagd advies huisvestingsverordening NoordVeluwe.  
Als huurdersorganisatie was er een gevoel dat we buiten de gesprekken over de nieuwe huisvestingsverordening gehouden werden. Door het ongevraagd advies is aandacht gevraagd aan Omnia Wonen om zich bij de regioafspraken met gemeentes en overige corporaties hard te maken voor deelname van de huurdersorganisatie(s). In december zijn we bij de eerste werksessie aanwezig geweest.
- f. 20230522-I-018 Aanpassing algemene voorwaarden voor onderhuur.  
In de algemene huurvoorwaarden staan regels over de mogelijkheid om de woning onder te verhuren. Omnia Wonen wil de toestemmingsregels aanpassen.  
De aanpassing geeft duidelijkheid aan de huurder en het bestuur heeft een positief advies gegeven.
- g. 20230606-I-020 adviesaanvraag gebruik tijdelijk jongerencontract.  
Doordat er tijdelijke woningen, o.a. in Woudenberg worden geplaatst bestemd voor o.a. jongeren was het noodzakelijk om het jongerencontract, huurtijd van vijf jaar met de optie van twee jaar verlengen toe te gaan passen voor deze doelgroep. Hier is een positief advies opgegeven.
- h. 20230630-I-023 Adviesaanvraag aanpassing huurvoorwaarden i.v.m. incasso.  
Door enkele juridische ontwikkelingen was het nodig om art 14 van de alg. huurvoorwaarden aan te passen waardoor er tussen verhuurder en huurder geen onduidelijkheden meer kunnen ontstaan.  
Met enkele opmerkingen zoals een update van de brieven, aandacht te geven aan maatwerk heeft het bestuur geen bezwaar tegen deze aanpassing.
- i. 20231026-I-032 adviesaanvraag sociaal plan Oldebroek.  
In Oldebroek zal een complex van 28 woningen gesloopt worden en daarvoor komen er 60 nieuwe appartementen voor terug, het concept sociaal plan



gericht op dit complex is gezamenlijk opgesteld. Op de definitieve versie is geadviseerd om enkele tegemoetkomingen te verhogen en zekerheden voor de huidige huurders te verbeteren.

- j. 20231031-I-033 adviesaanvraag overname complex De Bosrand in Nunspeet.

Het is een complex van Woonzorg Nederland, heeft twee bouwlagen en omvat 22 2-kamerappartementen.

Het bestuur heeft geen bezwaar tegen deze overname.

### 3. Bestuurlijke zaken

Het bestuur is akkoord gegaan met:

- a. Bestuurlijk jaarverslag 2022
- b. Jaarrekening 2022
- c. Voordracht en benoeming nieuwe bestuursleden t.w. dhr. H. Kesselaar en G. Holster
- d. Functiewisselingen voorzitter en penningmeester per 1-1-2024
- e. Begroting 2024
- f. Voordracht en benoeming dhr. H. Graafland als bestuurslid
- g. Vergaderschema 2024 en beleidsplan SHOW 2024-2027
- h. Door overlijden Hans Kesselaar een interim-oplossing voor penningmeester per 1-1-2024

### 4. Cursussen.

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

- a. De bestuursleden hebben incidenteel diverse online Webinars en/of cursussen van de Woonbond gevolgd.

### 5. Verslagen van de werkgroepen

In de werkgroepen zijn diverse wisselingen in samenstelling geweest.

- a. Public Relations

Het aantal vrienden van de SHOW wijzigt regelmatig door verhuizingen en door verkoop van Steenwijkerland en den Haag.

Op de website worden regelmatig actuele onderwerpen en onze nieuwsbrieven geplaatst, in het laatste kwartaal hebben 1462 kijkers 3427 keer de website bezocht.

Om mogelijke nieuwe ambassadeurs van informatie te voorzien is een speciale pagina in december toegevoegd.

- b. Wonen, Welzijn en Zorg

Door het vertrek van de beleidsmedewerker van Omnia Wonen, welke WWZ onder zich had is deze werkgroep ook niet geheel uit de verf gekomen en is hier nog een inhaalslag te maken. Onze inzet was en is nog steeds, duurzame woningen die levensloopbestendig zijn en voor meerdere doelgroepen ingezet kunnen worden. Ons idee is dat de woningen die voor hulpbehoevende senioren en ook andere leeftijden geschikt zijn door de zorgpartij van de keuze van de bewoner bezocht moeten kunnen worden. Inmiddels is het bezit van de corporatie geïnventariseerd en voorzien van labels voor de juiste huurders.

- c. Duurzaamheid

2023 was voornamelijk het jaar van inzetten op versneld verduurzamen van het bezit door Omnia Wonen. Dit betekent dat voor 2027 alle E, F en G labels zullen bijgewerkt naar minimaal label C. Ook is grondig onderzoek gedaan naar de



mogelijkheden tot het installeren van zonnepanelen bij al volledig geüpgraded woningen, is de installateur gekozen en ook het type paneel, zodat er in 2024 een start gemaakt kan worden.

d. **Huurbeleid**

Bij de gesprekken hebben wij Omnia Wonen gevraagd om een gematigd huurbeleid ten opzichte van de door de overheid vastgesteld percentages en bedragen en aldaar voorstellen gedaan beseffende dat onderhoud en verduurzaming mogelijk moet blijven voor onze huurders. Omnia Wonen heeft in de adviesaanvraag haar voorstel gedaan om van alle maximum toegestane waardes 70% te nemen, zie onderstaand overzicht.

	Wetgeving	SHOW	Voorstel Omnia Wonen	Gemiddelde huurverhoging
IAH hoge inkomens	€ 100	€ 50	€ 70	9,28%
IAH midden inkomens	€ 50	€ 25	€ 35	5,06%
Lage huur <€ 300	€ 25	€ 25	€ 18	5,93%
Doelgroep EFG	Max. 3,10%	1,0%-1,5%	gemiddeld 2,2%	2,2%
	Vanaf 2024 verlaging lage inkomens	Niet besproken	Bevriezen	0%
Vrije huur	4,1%	2,0%	3,1%	3,1%

In ons advies hebben wij aangegeven geschrokken te zijn van haar voorstel en geadviseerd om toch onze voorstellen toe te passen.

Zie ook de informatie bij punt 2.c. adviesaanvraag huursombenadering 2023.

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. Als bestuur blijven wij onze kennis vergroten.

28 februari 2024  
Namens het bestuur

H. Kost  
Secretaris Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen