



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen



Jaarverslag 2024 ***voor huurders***

1> Voorwoord

Ook in 2024 hebben wij ons ingezet voor een eerlijke huurprijs, goed onderhoud en voldoende huurwoningen. We gaven adviezen, maakten prestatieafspraken en deelden signalen van huurders.

Het woningtekort was in 2024 een belangrijk thema. Helaas kan Omnia Wonen niet eventjes een blik huurwoningen opentrekken, zoals op de voorkant van dit jaarverslag. Tijdens de [huurdersavond](#) bespraken we wat de corporatie wel doet om te zorgen voor nieuwe woningen. Ook hebben wij veel tijd gestoken in [nieuwe afspraken](#) over de verdeling van huurwoningen in de regio Noord-Veluwe.

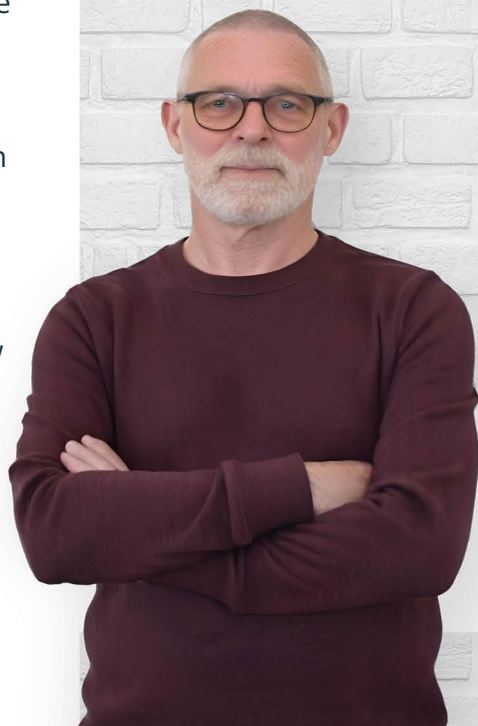
Huurders kregen te maken met een flinke [huurverhoging](#). Ondanks onze inzet lukte het niet om die verhoging te beperken.

Binnen het bestuur gebeurde er veel. Enkele leden stopten en we hadden te maken met langdurige ziekte. Gelukkig konden we het jaar afsluiten met voldoende vrijwilligers. Een bijzonder moment was [het afscheid](#) van medeoprichter Arnold Copier.

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

Namens het bestuur,

Herman Kost
Secretaris



Onze bestuursleden

De SHOW is 2024 begonnen met 9 bestuursleden en heeft door nieuwe en vertrekkende bestuursleden het jaar afgesloten met deze 10 bestuursleden:



Alex Hazeleger

Lid,
Woudenberg.



Henk Graafland

Vicevoorzitter,
Nunspeet, Elburg en
Harderwijk.



Gerard Holster

Lid,
Nunspeet.



Arnold Copier

Interim-voorzitter,
penningmeester,
niet-kerngebied.



Herman Kost

Secretaris,
niet-kerngebied,
Harderwijk en
Amersfoort.



**Henk van
Kruistum**

Lid,
Woudenberg.



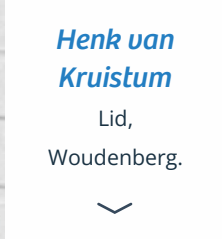
Ronald Bekema

Lid,
Harderwijk en
Ermelo.



**Grietje van de
Rozenberg**

Lid,
Oldebroek.



Jan Matthijssen

Lid,
Elburg.



Arjan Hopster

Lid,
Woudenberg.



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.



2> Overleggen & bijeenkomsten

Om onze doelen te bereiken, zijn er in 2024 allerlei bijeenkomsten geweest. Er waren overleggen met Omnia Wonen, contacten met huurders, vergaderingen van onszelf, met gemeenten en met andere huurdersorganisaties.

Omnia Wonen

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

De samenwerking met Omnia Wonen is goed. We hebben korte lijnen met de bestuurder, managers en andere medewerkers. Wel merkten wij dit jaar dat er vooral mondeling contact was. Er was minder formeel overleg. Dat komt waarschijnlijk door veel wisselingen van personeel bij Omnia Wonen. Eind 2024 zijn wij daarom begonnen met het vernieuwen van de samenwerkingsovereenkomst. Daardoor worden de afspraken duidelijker.

Wij doen ons best om het contact met Omnia Wonen goed te houden. Een positieve houding helpt daarbij. De SHOW mag over veel onderwerpen alleen advies geven. Daarom proberen we Omnia Wonen te overtuigen met onze kennis en een goede samenwerking. Zo kunnen we samen zorgen dat de belangen van huurders voorop staan.



Arnold Copier werd bij zijn afscheid als bestuurslid van de SHOW door Omnia Wonen vereerd met een prijs die naar hem vernoemd is. De Copier Trofee zal elk jaar worden uitgereikt aan iemand die zich op een bijzondere manier heeft ingezet voor huurders.

Huurders

Op 12 juni was onze jaarlijkse huurdersavond. [Deze avond](#) zijn de huurders geïnformeerd over alles wat de SHOW in 2023 heeft gedaan. Na de pauze heeft Omnia Wonen uitgelegd hoe het proces rond sloop en nieuwbouw werkt en welke plannen er zijn voor nieuwbouw.

Gedurende het jaar was er veel contact met huurders die vragen of opmerkingen hadden. Individuele klachten zijn doorverwezen naar Omnia Wonen. Waar nodig is de klachtenprocedure uitgelegd. De reacties gingen over intercominstallaties in Amersfoort, prestatieafspraken, servicekosten voor de tuin en een huismeester in Woudenberg, stookkosten bij nieuwbouw in Nunspeet en verschil in huurprijs bij mutatie.

Overleg bestuur

Er zijn tien bestuursvergaderingen geweest met alle bestuursleden. Het dagelijks bestuur is gemiddeld twee keer per maand bij elkaar gekomen. Onze huurderscommissarissen waren bij een groot aantal bestuursvergaderingen aanwezig.



Het ondertekenen van de prestatieafspraken is het sluitstuk van veel overleggen. Hier ondertekent ons bestuurslid Alex Hazeleger (rechts op de foto) de prestatieafspraken in het gemeentehuis in Woudenberg.

Prestatieafspraken

Bestuursleden besteden veel tijd aan de overleggen over de prestatieafspraken. Dit zijn de afspraken die wij elk jaar maken 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 2024 hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten [Harderwijk](#), [Nunspeet](#), [Elburg](#), [Oldebroek](#) en [Woudenberg](#). In Amersfoort zijn er geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

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 het algemeen was er in de prestatieafspraken van 2024 veel aandacht voor het bouwen van nieuwe huizen, het bevorderen van doorstroming en verbeterde isolatie.



Bewonerscommissies

Ook was er een bewonerscommissiedag voor bewonerscommissies uit Amersfoort, Woudenberg, Amstelveen en de Noord-Veluwe.

Huurdersorganisaties Noord-Veluwe

Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest met huurdersorganisaties van andere woningcorporaties op de Noord-Veluwe.

In deze gesprekken kijken wij waar wij samen kunnen werken, om het geluid van huurders zo goed mogelijk te laten horen. Zo trekken wij bijvoorbeeld samen op bij afspraken over de verdeling van woningen in een nieuwe [huisvestingsverordening](#).

Bijeenkomsten Amersfoort

In Amersfoort werken wij samen met de andere huurdersorganisaties onder de naam Gezamenlijke Huurders Organisaties Amersfoort. Er zijn meerdere overleggen geweest over nieuwe afspraken rond sloop en renovatie van huurwoningen. Daarnaast heeft de SHOW aandacht besteed aan het groot onderhoud van 60 huurwoningen rond de Arnhemseweg en het Van Ostadeplein. Ook was er aandacht voor sloop en nieuwbouw in Schothorst.

Participatiehubs Noord-Veluwe

De SHOW werkt mee aan de vorming van regionale Participatiehubs op de Noord-Veluwe. Dit is een overleg tussen organisaties voor zorg en welzijn met cliënten en inwoners. Doel is om wensen op het gebied van zorg, gezondheid en ondersteuning beter op elkaar af te stemmen. Bijvoorbeeld door voorwaarden te creëren waardoor mensen die zorg nodig hebben langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

3 > Adviezen

Dit jaar zijn er opvallend weinig schriftelijke adviesaanvragen geweest. Veel is mondeling besproken. We denken dat dit komt door het verloop van personeel bij Omnia Wonen. We willen graag zorgen dat er weer meer formele adviezen komen.

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen twee adviezen uitgebracht op hun voorstellen.

Sociaal plan Oldebroek

In Oldebroek worden 28 woningen gesloopt en daarvoor komen er 60 nieuwe eengezinswoningen en appartementen terug. Het gaat om het gebied bij de Spronksweg en Hollanderstraat.

Met Omnia Wonen hebben wij sinds 2023 aan een sociaal plan voor huurders gewerkt. Wij hebben gezorgd voor meer zekerheden voor de huidige bewoners en hogere vergoedingen voor overlast en inrichting. In 2024 is er uiteindelijk een goed sociaal plan vastgesteld.



Huursombenadering 2024

De SHOW heeft een negatief advies gegeven aan Omnia Wonen over het beleid voor de huursombenadering 2024. Dat beleid bepaalt de jaarlijkse huurverhoging. De SHOW [was het niet eens](#) met de voorgestelde verhogingen.

De SHOW wilde de huurverhoging voor de sociale huur en vrije sector beperken tot 3,7 procent. Ook vonden wij dat woningen met een slecht energielabel geen huurverhoging mochten krijgen. Over de verhogingen met een vast bedrag bij huren onder de 300 euro en bij de inkomensafhankelijke huurverhoging waren de SHOW en Omnia Wonen het wel eens.

Omnia Wonen hield vast aan hun plannen om voor alle groepen de huur maximaal te verhogen. Voor de sociale huur kwam dat neer op een verhoging tot 5,8 procent en voor de vrije sector tot 5,5 procent. Wel zag Omnia Wonen af van de verhoging voor woningen met een slecht energielabel.

Omnia Wonen wees naar hun afspraken met Aedes, de landelijke organisatie van woningcorporaties. De woningcorporaties hadden samen afgesproken om de huren maximaal te verhogen, omdat zij geld nodig hebben voor het bouwen van nieuwe huizen en verduurzaming. Wij kwamen daar niet doorheen.



4 > Werkgroepen

Public Relations

De werkgroep Public Relations zorgt voor de communicatie met onze achterban. We delen informatie via [onze website](#) en [Facebook](#). Eind 2024 zijn we ook gestart met [Instagram](#). Zo hopen we huurders te bereiken die ons nog niet kennen. Verder maakten wij nieuwsbrieven voor de vrienden van de SHOW.

We maakten ook nieuwe webpagina's met informatie over de [klachtenprocedure](#) bij Omnia Wonen, het [inschrijven op huurwoningen](#) en hoe mensen [bezwaar kunnen maken](#) tegen huurverhoging. Ook kwam er een nieuwe pagina met informatie over [vrijwilligerswerk](#) bij de SHOW.

Wonen, Welzijn en Zorg

De werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg zoekt naar mogelijkheden waardoor huurders die zorg nodig hebben in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Door het vertrek van de beleidsmedewerker van Omnia Wonen die hierover ging, kon de werkgroep in 2024 weinig stappen zetten. Wij blijven ons inzetten voor woningen die geschikt zijn voor ouderen én voor andere doelgroepen.

Duurzaamheid

De werkgroep Duurzaamheid bekijkt wat de gevolgen zijn van verduurzaming voor huurders. Omnia Wonen heeft in 2024 stappen gezet om huizen sneller te verduurzamen. In 2027 zijn er geen huurwoningen meer met een slecht energielabel (E,F,G). Alle huurwoningen van





Ook dit jaar gingen bestuursleden op bezoek bij nieuw opgeleverde huurwoningen. Ze maakten kennis met nieuwe huurders en gaven hun een tas met informatie over de SHOW en een aardigheidje.

Omnia Wonen moeten dan minimaal label C hebben. Omnia Wonen is gestopt met een proef om zonnepanelen te plaatsen. Zonnepanelen worden nu geplaatst wanneer er al groot onderhoud wordt uitgevoerd.

Huurbeleid

De werkgroep Huurbeleid heeft in 2024 gesprekken gevoerd met Omnia Wonen over de huurverhoging. We hebben onze zorgen uitgesproken over het voorstel om de huren maximaal te verhogen. Zie ons advies over de Huursombenadering 2024 op pagina 9.

Ook de veelbesproken nieuwe [Wet betaalbare huur](#) had gevolgen voor het huurbeleid. Er kwam een nieuwe groep huurwoningen bij: de middenhuur. Deze huurwoningen vielen eerst onder de vrije sector, maar vallen nu onder het puntenstelsel. Daarnaast veranderde de puntentelling van het woningwaarderingssysteem (WWS). Dat bepaalt mede hoeveel huur voor een woning mag worden gevraagd.

Steun de SHOW

Wilt u ons werk steunen? Word dan vriend van de SHOW! Als stichting hebben wij eigenlijk 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!

U kunt zich gratis aanmelden. Ga naar www.showhb.nl/steun-de-show/ of scan de qr-code met uw telefoon.

Bedankt voor uw steun!



Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW)



Klaproosmeen 72

3844 PK Harderwijk



info@showhb.nl



www.showhb.nl



facebook.com/showhb.nl/



[@show_huurdersorganisatie](https://twitter.com/show_huurdersorganisatie)