



Stichting
Huurdersorganisatie
Omnia
Wonen

BESTUURLIJK JAARVERSLAG 2024



1. Inleiding

De Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen (SHOW) is op 15 juli 2008 geïnstalleerd als huurderorganisatie voor alle (toekomstige) huurders van Omnia Wonen. De statuten zijn op 15 december 2008 bij de notaris ondertekent. De SHOW is 2024 begonnen met 9 bestuursleden en heeft door nieuwe en vertrekkende bestuursleden het jaar afgesloten met 10 bestuursleden. Vertrokken zijn Dhr. R. Broersma per 11 mrt 2024, Dhr. M. Albracht per 21 mrt 2024, Mw. W.A. Jansen-van der Toorn per 1 aug 2024 en Dhr. A.G. Copier per 31 dec 2024.

De heren A. Hazeleger, A. Hopster, J. Matthijssen hebben per 1 aug 2024 en R. Bekema per 1 sep als algemeen lid het bestuur versterkt.

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 de huur(verhoging)beleid en verduurzamings- en onderhoudsbeleid. 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 2024 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. A.G. Copier	Penningmeester en wnd. voorzitter, regio niet-kerngebied
Dhr. H. Graafland	Vicevoorzitter, regio Nunspeet, Elburg en Harderwijk
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied, Harderwijk en Amersfoort
Dhr. G. Holster	Lid, regio Nunspeet
Mw. G. van de Rozenberg	Lid, regio Oldebroek
Dhr. H. van Kruistum	Lid, regio Woudenberg
Dhr. A. Hazeleger	Lid, regio Woudenberg
Dhr. A. Hopster	Lid, regio Woudenberg
Dhr. J. Matthijssen	Lid, regio Elburg
Dhr. R. Bekema	Lid, regio Harderwijk en Ermelo

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 is op 12 juni gehouden in Nunspeet.

Deze avond zijn de huurders geïnformeerd over de bestuurlijke zaken van 2023 en de activiteiten van de diverse werkgroepen. Na de pauze is door Omnia Wonen het Proces (sloop)nieuwbouw, diverse projecten en projecten in ontwikkeling toegelicht.

- 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. Vooral vragen over intercominstallaties Amersfoort, teleurstelling over de



- nieuwe prestatieafspraken n.a.v. een kranten artikel, servicekosten tuin en huismeester Woudenberg, stookkosten nieuwbouw Nunspeet of verschil in huren bij mutatie zijn gesteld.
Het bestuur is hierover geïnformeerd.
- iii. Via nieuwsbrieven zijn de huurders die zich hebben aangemeld als Vriend van de SHOW geïnformeerd over diverse onderwerpen.
- b. Omnia Wonen
- i. Het DB (Dagelijks Bestuur) heeft acht keer met managers gesproken, waarbij de bestuurder van Omnia Wonen drie keer aanwezig was. In deze gesprekken is gesproken over diverse beleidszaken of adviezen.
 - ii. Planning groot onderhoudsprojecten
 - iii. Het huurbeleid en de huurverhogingen 2024
 - iv. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs van alle gemeenten in het kerngebied.
 - v. Over de samenwerking met de ketenpartners die het onderhoud uitvoeren.
 - vi. Door diverse werkgroepen waar een bestuurslid van de SHOW deel van uitmaakt.
- c. Bestuur SHOW
- i. Er zijn tien bestuursvergaderingen geweest.
 - ii. Het DB is gemiddeld twee 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.
 - v. Bewonerscommissiedag voor bewonerscommissies uit Amersfoort, Woudenberg, Amstelveen en uit de NoordVeluwe.
- d. Overige
- i. De invoering van nieuwe wetten o.a. de wet betaalbare huur heeft op diverse vlakken invloed gehad.
 - ii. Huurdersorganisaties Noord-Veluwe
In samenwerking van de Woonbond zijn er bijeenkomsten geweest met de huurdersorganisaties werkzaam op de NoordVeluwe.
Het doel is te komen tot een regionale samenwerking bij onderwerpen zoals de nieuwe huisvestingsverordening NoordVeluwe.
 - iii. Naast de gezamenlijke bijeenkomsten met GHOA (Gezamenlijke Huurders Organisaties Amersfoort), de huurdersraden van de Alliantie en Portaal in Amersfoort is er ook overleg over de vernieuwing van kaderafspraken sloop-nieuwbouw in de gemeente Amersfoort.
 - iv. Bij (nieuwe) projecten in Amersfoort, groot onderhoud/verduurzaming Arnhemseweg/Ostadeplein en sloop-nieuwbouw in Schothorst.
 - v. Coalitievorming Participatiehub Noord Veluwe
Bij deze eerste kennismaking is vooral gesproken over de totstandkoming van de participatie HUB's en het tijdspad is er uitvoerig over het nut en de toegevoegde waarde van de Hub gesproken.
De deelnemers zijn vooral welzijnsorganisaties, sociale adviesraden etc. etc..



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.

In dit jaar zijn er opvallend weinig schriftelijke adviesaanvragen geweest er is veel mondelinge informatie gegeven, wij denken dat dit komt door de personele wisselingen bij Omnia Wonen. Hierdoor zijn we eind 2024 begonnen met het actualiseren en verduidelijkingen van de samenwerkingsovereenkomst met Omnia Wonen.

De navolgende adviezen zijn op verzoek van Omnia Wonen uitgebracht:

- a. Advies sociaal plan Spronksweg-Hollanderstraat
Bij de voorbereidingen van het sociaal plan zijn bestuursleden betrokken geweest met uiteindelijk een goed sociaal plan waar het bestuur een positief advies op heeft gegeven.
- b. Adviesaanvraag huursombenadering 2024, inbegrepen de huurverhogingen.
Na de eerste "informele" gesprekken is er een zienswijze op de voorgestelde huurverhogingen verstuurd met daarin onze gedachte maximale verhogingen.
 - Omnia Wonen: doelgroep van maximaal 5,8 %
advies SHOW een maximale verhoging van 3,7 % tot aan de aftoppingsgrenzen
 - Toepassen van de IAH
Omnia Wonen en SHOW: zoals de tabellen aangeven 50 of 100 euro
 - Omnia Wonen: Vrijesectorwoningen verhoging van 5,5 %
SHOW: maximaal 3,7 % tot aan de markthuur of MTH
 - Omnia Wonen: EFG-woningen verhoging van 5,8 %
SHOW: bevriezing van de huur van deze woningen, totdat ze verduurzaamd zijn.
 - Zelfstandige woningen met een huur minder dan € 300,-
Omnia Wonen en SHOW: een huurverhoging van maximaal € 25,-

In een reactie op onze zienswijze is een reactie met adviesaanvraag ontvangen waaruit duidelijk bleek dat er gestreefd werd naar de maximaal mogelijke huursomstijging en de daarbij behorende hoge huurverhogingen. Onze zorgen zijn tijdens een directieoverleg aan de directie kenbaar gemaakt.

Op deze adviesaanvraag is een negatief advies gegeven.

3. Bestuurlijke zaken

Het bestuur is akkoord gegaan met:

- a. Bestuurlijk jaarverslag 2023
- b. Jaarrekening 2023
- c. Voordracht en benoeming nieuwe bestuursleden t.w. de heren A. Hazeleger, A. Hopster, J. Matthijssen en R. Bekema
- d. Vertrek van R. Broersma, M. Albracht en hierdoor diverse functiewisselingen.
- e. Vertrek van A. Jansen-van der Toorn per 1-8 en A. Copier per 31-12
- f. Begroting 2025

g. Vergaderschema 2025 en aanpassing beleidsplan SHOW 2024-2027

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. Op de website worden regelmatig actuele onderwerpen en onze nieuwsbrieven geplaatst.

Top 5 pagina's 2024

Paginatitel en schermklasse ▾ +		↓ Weergaven	Actieve gebruikers	Weergaven per actieve gebruiker	Gemiddelde engagementduur per actieve gebruiker	Aantal gebeurtenissen Alle gebeurtenissen ▾
Totaal		19.311 100% van totaal	9.059 100% van totaal	2,13 Gem. 0%	1m 26s Gem. 0%	54.583 100% van totaal
1	Regels over uw tuin - Showhb	3.768	3.253	1,16	48 s	13.267
2	Wij zijn er voor de (toekomstige) huurders van Omnia Wonen	2.235	1.152	1,94	36 s	6.413
3	Update huurverhoging 2024 - Showhb	1.548	1.048	1,48	1m 16s	4.395
4	Nieuws - Showhb	1.222	291	4,20	1m 05s	2.739
5	Veranderingen in 2024 - Showhb	907	686	1,32	1m 24s	2.752

Om mogelijke nieuwe ambassadeurs aan te trekken is er een korte video geplaatst over het werk van een ambassadeur.

Om de huurders van informatie te voorzien zijn er speciale pagina's in december toegevoegd over klachtenprocedure, inschrijven huurportaal en bezwaren tegen huurverhogingen.

Er zijn 6 digitale nieuwsbrieven via MailChimp verstuurd, daarnaast papieren versies.

b. Wonen, Welzijn en Zorg

Ook in 2024 is 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.

c. Duurzaamheid

2024 was voornamelijk het jaar van de uitvoering versneld verduurzamen van het bezit door Omnia Wonen. Dit betekent dat voor 2027 alle E, F en G labels zullen worden bijgewerkt naar minimaal label C. Ook is er informatie gekomen op het installeren van zonnepanelen bij al volledig geüpgraded woningen. De Pilot zonnepanelen is stopgezet, er is besloten om het plaatsen van zonnepanelen mee te nemen bij de verduurzaming van een project.

d. Huurbeleid

Bij de gesprekken hebben wij Omnia Wonen onze zorgen geuit over huurbeleid ten opzichte van de door de overheid vastgesteld percentages en bedragen, zie ook ons advies Huurbeleid.

De overkoepelende organisatie woningcorporaties AEDES heeft de

woningcorporaties verzocht om de maximale huursomstijging en dus de maximale huurverhogingen door te voeren om b.v. nieuwbouw en verduurzaming uit te kunnen voeren. Wij begrijpen dat nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming mogelijk moet blijven voor onze (toekomstige) huurders. Uiteindelijk is de huurverhoging in onderstaande tabel vastgesteld.

Streefhuur

Voor huurders uit categorie A kijken we naar de streefhuur. De streefhuur verschilt per woningcomplex en per woningtype. Zo hebben nieuwere, grotere of goed geïsoleerde woningen over het algemeen een hogere streefhuur dan oudere, kleinere of minder goed geïsoleerde woningen. De streefhuren worden jaarlijks per 1 juli met de inflatie aangepast (dit jaar 3,8%) en worden met regelmaat opnieuw bepaald.

Voor huurders uit categorie A wordt de netto (kale) huur niet verhoogd wanneer de woning een E, F of G energielabel heeft.

Markthuur

Voor huurders uit categorie B en C kijken we voor de huurverhoging niet naar de streefhuur, maar naar de markthuur. De markthuur is de huur die in de vrije markt gevraagd zou worden. De markthuur wordt vastgesteld op basis van taxaties van een onafhankelijke taxateur. De markthuur verschilt per woning.

Inkomensafhankelijke huurverhoging Huurders uit categorie B en C krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Huishoudens met chronisch zieken, gehandicapten en mantelzorgers zijn van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderd. Zij moeten uiterlijk 30 juni 2024 **zelf** een bezwaar indienen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de brief 'voorstel tot aanpassing van de huurprijs' staat hoe een bezwaar ingediend kan worden.

1 persoonshuishouden

A. Inkomen t/m € 52.753	Maximaal 5,8%	Begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 52.753 t/m € 62.191	Maximaal € 50 of 5,8% als dit hoger is dan € 50	Begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 62.191	Maximaal € 100	Begrensd op de markthuur

Meerpersoonshuishouden

A. Inkomen t/m € 61.046	Maximaal 5,8%	Begrensd op de streefhuur
B. Inkomen van € 61.046 t/m € 82.921	Maximaal € 50 of 5,8% als dit hoger is dan € 50	Begrensd op de markthuur
C. Inkomen hoger dan € 82.921	Maximaal € 100	Begrensd op de markthuur

Huishoudens met een netto huur onder € 300

Huishouden met een laag inkomen (A) en een woning met een netto huur onder € 300	Maximaal € 25	Begrensd op de streefhuur
--	---------------	---------------------------

De inkomenscategorieën die de belastingdienst heeft gebruikt, zijn de huishoudinkomens over 2022.

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.

Wat we wel gemerkt hebben dat door de vele personeels- en functiewisselingen bij Omnia Wonen de informatievoorziening vaak mondeling is gegaan.



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 2025
Namens het bestuur

H. Kost
Secretaris Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen