



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

**BESTUURLIJK**  
**JAARVERSLAG 2025**



## 1. Inleiding

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

De SHOW is 2025 begonnen met 9 bestuursleden en heeft door nieuwe en vertrekkende bestuursleden het jaar afgesloten met 8 bestuursleden.

Er zijn drie bestuursleden vertrokken en er zijn twee nieuwe bestuursleden als algemeen bestuurslid het bestuur komen versterken. Het zoeken naar bestuursleden is dit jaar een van de kernpunten geweest waar veel tijd in is gestoken.

Het bestuur heeft niet stil gezeten en heeft gewerkt aan het uitdragen van de huurdersbelangen in de overleggen en adviezen met Omnia Wonen. De SHOW heeft voor alle huurders goede prestatieafspraken kunnen maken in de diverse gemeenten als ook bijgedragen in de nieuwe huisvestingsverordeningen op de NoordVeluwe en Eemvallei. De SHOW heeft Omnia Wonen over diverse beleidsonderwerpen geadviseerd zoals huur(verhoging)beleid en verduurzamings- en onderhoudsprojecten. 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). Het is jammer dat het merendeel van de huurders niet te bereiken is en dus niet weet wat er zoal voor hun beleidsmatig is gedaan, het zichtbaar maken wat we voor hun betekenen zal een van onze aandachtspunten zijn.

Uitgebreidere informatie leest u meer in dit jaarverslag.

## 2. Op 31 december 2025 was de bestuurssamenstelling als volgt:

Dhr. H. Graafland	Voorzitter, regio Nunspeet, Elburg en Oldebroek
Dhr. H. Kost	Secretaris, regio niet-kerngebied, Harderwijk en Amersfoort
Dhr. A. Hazeleger	Penningmeester, regio Woudenberg
Dhr. G. Holster	Lid, regio Nunspeet
Dhr. A. Hopster	Lid, regio Woudenberg
Dhr. R. Bekema	Lid, regio Harderwijk en Ermelo
Dhr. F. Blijenberg	Lid, regio Amersfoort
Mw. B. de Witt-Caspers	Lid, regio Elburg

## 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 2024 en de activiteiten van de diverse werkgroepen. Na de pauze is door ons bestuurslid mw. Barbara de Witt-Caspers gesproken over overlast en leefbaarheid, meerdere huurders hebben deze informatie betrokken op hun eigen situatie waardoor er enige discussies volgden.

- 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.



- iii. Via nieuwsbrieven zijn de huurders, die zich hebben aangemeld als Vriend van de SHOW geïnformeerd over diverse onderwerpen. Ook via onze website worden huurders geïnformeerd over onderwerpen die handig kunnen zijn voor huurders.
- 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. Over de planning grootschalige onderhouds-en verduurzamingsprojecten.
  - iii. Over het huurbeleid en de huurverhogingen 2025.
  - iv. Verder zijn er regelmatig contacten geweest met de diverse woonadviseurs van alle gemeenten in het kerngebied.
  - v. Door diverse werkgroepen waar een bestuurslid van de SHOW deel van uitmaakt.
  - vi. De actualisatie en ondertekening van de Leidraad voor bewonerscommissies.
- c. Bestuursleden 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 aantal bestuursvergaderingen aanwezig zijn geweest.
  - iv. In een tweetal gemeenten zijn bestuursleden aanwezig geweest bij overleggen over plannen over mogelijke sloop met nieuwbouw.
  - v. Meerdere bijeenkomsten i.v.m. prestatieafspraken bij de gemeentes Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek, Woudenberg en Amersfoort.
  - vi. Bewonerscommissiedag voor de bewonerscommissies van Omnia Wonen.
- d. Gemeenten en eventuele andere corporaties en huurdersorganisaties.

Via dit gezamenlijk overleg komen wij op voor de belangen van de huurders en indirect ook voor die van de woningzoekenden aangezien dat de huurders van morgen zijn die een belangrijk deel van de druk op de woningmarkt teweeg brengen. Het gaat over betaalbaarheid én beschikbaarheid en dat is in deze tijd alleen maar belangrijker geworden. Immers we hebben in onze regio veel mensen van allerlei doelgroepen die allemaal een woning nodig hebben en deels met een bepaalde urgentie. Een juiste verdeling tussen bestaande huurders op zoek naar een nieuwe stap in hun woon carrière en nieuwe huurders op de woningmarkt vinden wij dan ook van groot belang waarbij we de schaarste zo eerlijk mogelijk verdelen. Daarnaast is het belangrijk dat alle huurwoningen goed geïsoleerd en onderhouden zijn, zodat ook de energierekening betaalbaar is.
- e. Overige
  - i. Samen met een medebestuurder van een huurdersorganisatie van woningcorporatie Uwoon en vertegenwoordigers van woningcorporaties en gemeentes op de NoordVeluwe zijn de bestaande huisvestingsverordeningen volgens nieuwe wetgeving geactualiseerd en door de diverse gemeenteraden vastgesteld.

In de Eemvallei hebben we opmerkingen kunnen maken op conceptversie van de nieuw huisvestingsverordening.
  - ii. Huurdersorganisaties Noord-Veluwe

Er zijn een aantal bijeenkomsten geweest met de huurdersorganisaties werkzaam op de NoordVeluwe over diverse onderwerpen.



Het doel is om bij gemeenschappelijke onderwerpen ervaringen of indrukken uit te wisselen die meegenomen kunnen worden in de diverse overleggen.

- iii. Naast de gezamenlijke bijeenkomsten met de huurdersraden van de Alliantie en Portaal in Amersfoort is er ook de laatste hand gelegd aan de vernieuwing van kaderafspraken renovatie en sloop met nieuwbouw in de gemeente Amersfoort.

#### 4. Adviezen

Het bestuur heeft op verzoek van Omnia Wonen diverse adviezen uitgebracht op voorstellen tot wijzigingen van bestaand beleid, op nieuwe besluiten of informatie over projecten van Omnia Wonen. 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. Het bestuur geeft een positief advies op verkoop BOG complexen en garageboxen in Nunspeet en Oldebroek.
- b. Het bestuur gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst Omnia Wonen en SHOW en de ondertekening op 13 februari 2025
- c. Adviesaanvraag Vuldersbrink Harderwijk;  
Het bestuur heeft geen bezwaar tegen grootschalig onderhoud, enkele aandachtspunten zijn meegestuurd.
- d. Bestuur stemt in met de voordracht van mevrouw S. Wolters, lid van de RvC als huurderscommissaris voor de SHOW.
- e. Adviesaanvraag huuraanpassing 2025, het bestuur gaat gedeeltelijk akkoord met het voorgestelde advies aan Omnia Wonen.
- f. Advies grootschalig onderhoud (verduurzaming) cplx 1808 in Woudenberg. Het bestuur heeft in dit advies aangegeven geen bezwaar te hebben.
- g. Adviesaanvraag grootschalig onderhoud (verduurzaming) cplx 1133 in Oldebroek. Het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.
- h. Adviesaanvraag overname van 67 woningen van UWON in Oldebroek, het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.
- i. Adviesaanvraag verkoop diverse huurwoningen (Verkoopvijver), het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.
- j. Adviesaanvraag visie duurzaamheidsbeleid, het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.
- k. Adviesaanvraag groot onderhoud en verduurzaming cplx 1154 en 1155 in gemeente Oldebroek, het bestuur heeft aangegeven geen bezwaar te hebben.

#### 5. Bestuurlijke zaken

Het bestuur is akkoord gegaan met:

- a. Bestuurlijk jaarverslag 2024
- b. Voordracht en benoeming nieuwe bestuursleden t.w. de heer Frank Blijenberg en mevrouw Barbara de Witt-Caspers
- c. Vertrek van H. van Kruistum, J. Mathijssen en mevrouw G. van de Rozenberg januari/februari 2025.



d. Vergaderschema 2025 en aanpassing beleidsplan SHOW 2024-2027

6. Cursussen.

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

- a. Nieuwe bestuursleden hebben de interne opleiding voor bestuurslid gevolgd.
- b. Bestuursleden hebben incidenteel diverse online Webinars en/of cursussen van de Woonbond gevolgd.
- c. Bestuursleden hebben deelgenomen aan een interne cursus Microsoft OneDrive.

7. 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, nieuwe vrienden moeten gezien de AVG zich persoonlijk aanmelden.

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

Bezochte pagina's 2025

	↓ Paginatitel en schermklasse +	↓ Weergaven	Actieve gebruikers	Weergaven per actieve gebruiker
	Totaal	18.722 100% van totaal	8.712 100% van totaal	2,15 Gem. 0%
1	Wij zijn er voor de (toekomstige) huurders van Omnia Wonen	2.865 (15,3%)	1.591 (18,26%)	1,80
2	Toch geen huurverhoging? - Showhb	2.198 (11,74%)	1.710 (19,63%)	1,29
3	Regels over uw tuin - Showhb	1.605 (8,57%)	1.390 (15,96%)	1,15
4	Nieuws - Showhb	1.340 (7,16%)	310 (3,56%)	4,32
5	Bouwplannen 2025 - Showhb	953 (5,09%)	677 (7,77%)	1,41
6	Veranderingen vanaf 2025 - Showhb	936 (5%)	651 (7,47%)	1,44
7	Prinsjesdag 2025 - Showhb	727 (3,88%)	528 (6,06%)	1,38
8	Huisvestingsverordening Noord-Veluwe - Showhb	579 (3,09%)	427 (4,9%)	1,36
9	Inschrijven Omnia Wonen - Showhb	533 (2,85%)	403 (4,63%)	1,32

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

b. Wonen, Welzijn en Zorg

Werkgroep leden hebben zich bezig gehouden met het onderwerp stalling scootmobielen in complexen en de organisatie van het Welzijnswerk in Harderwijk.

c. Duurzaamheid

In 2025 zijn diverse verduurzamingsprojecten gestart die de aandacht van de werkgroep leden hebben gehad.

d. Huurbeleid

Eind januari hebben wij in een brief, in aanloop naar ons overleg over de huuraanpassing in 2025, onze zorg uitgesproken over de financiële positie



van veel sociale huurders. Wij vrezen dat veel van hen niet opnieuw een uitzonderlijk hoge huurverhoging kunnen opvangen.

Na enkele gesprekken is de adviesaanvraag van Omnia Wonen ontvangen en hebben wij in onze reactie negatief geadviseerd tegen enkele voorstellen. Vooral op de toezegging om gebruik te maken van een telefoonpanel huurverhogingsvragen en de toezegging van maatwerk waren we heel content.

Uiteindelijk is de definitieve huurverhoging vastgesteld, zie onderstaand schema.

In een aantal gevallen zal de verhoging beperkt zijn doordat de verhoging niet meer zal zijn dan de hoogte van de afgesproken streefhuur.

	Overheid	Omnia Wonen
Sociale huurwoning*	max. 5%	Max. 4,3%
Middenhuur	max. 7,7%	Max. 4,3%
Vrije sector huurwoning	max. 4,1%	Max. 4,1%

\*Huurders met een hoog (midden)inkomen krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

#### 8. 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.

25 februari 2026  
Namens het bestuur

H. Kost  
Secretaris Stichting Huurdersorganisatie Omnia Wonen