



Stichting  
**Huurdersorganisatie**  
Omnia  
Wonen

***Samen***  
***Werken aan Wonen***  
***Jaarverslag 2025***

# 1 > Voorwoord

In 2025 hebben wij extra ingezet op samenwerking. Zo keken wij binnen het bestuur hoe ieders talent het beste tot zijn recht komt. Ook dachten we na over het contact met onze achterban.

Daarnaast versterkten wij de samenwerking met Omnia Wonen. Dat leidde in februari tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Duidelijke afspraken en open overleg vormen de basis voor een goede belangenbehartiging.

Over de huurverhoging zochten wij vroeg het overleg met Omnia Wonen. De verhoging werd veel lager dan het landelijke gemiddelde. Veel aandacht ging ondertussen naar de landelijke discussie over een mogelijke huurbevriezing.

Verder maakte de SHOW in meerdere gemeenten goede prestatieafspraken voor huurders. Wij droegen bij aan nieuwe huisvestingsverordeningen op de Noord-Veluwe en in de Eemvallei. Ook adviseerden wij over huurbeleid, verduurzaming en onderhoud.

Tot slot danken wij iedereen die ons het afgelopen jaar steunde. De betrokkenheid en ervaringen helpen ons om de stem van huurders goed over te brengen. Uw reactie blijft welkom via [info@showhb.nl](mailto:info@showhb.nl).

Ook in 2026 blijven wij ons inzetten om samen met u de stem van huurders te laten horen.

Namens het bestuur,

Herman Kost  
Secretaris



## Onze bestuursleden

De SHOW is 2025 begonnen met negen bestuursleden en heeft het jaar afgesloten met deze acht bestuursleden:



**Henk Graafland**

Voorzitter,  
Nunspeet, Elburg en  
Oldebroek.



**Herman Kost**

Secretaris,  
niet-kerngebied,  
Harderwijk en  
Amersfoort.



**Alex Hazeleger**

Penningmeester,  
Woudenberg.



**Arjan Hopster**

Lid,  
Woudenberg.



**Gerard Holster**

Lid,  
Nunspeet.



**Ronald Bekema**

Lid,  
Harderwijk en  
Ermelo.



**Frank Blijenberg**

Lid,  
Amersfoort.



**Barbara de Witt-  
Caspers**

Lid,  
Elburg.

Het bestuur van de SHOW bestaat uit vrijwilligers die zelf huren bij Omnia Wonen. In het dagelijks bestuur (db) zitten op dit moment de voorzitter, penningmeester en secretaris.

## 2 > Bijeenkomsten

A photograph showing two men shaking hands in front of a brick building. The man on the left is wearing a blue and white patterned shirt and glasses. The man on the right is wearing a white button-down shirt and glasses. They are standing in front of a brick wall with windows. A bicycle is visible on the left side of the frame. In the background, there is a green machine, possibly a recycling bin or a vending machine. To the right, there is a table with some papers and a red folder. A sign with a logo is visible on the far right.

*Ons bestuurslid Gerard Holster schudt de hand van directeur-bestuurder van Omnia Wonen Peter Toonen.*

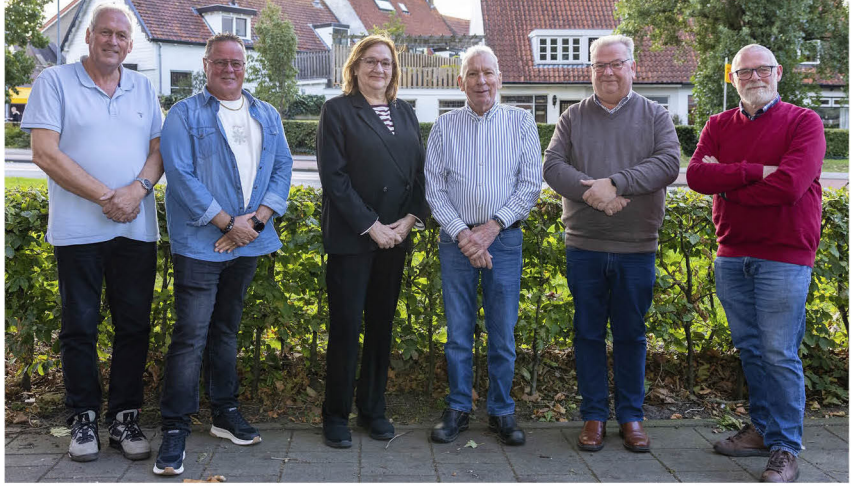
Er zijn in 2025 allerlei bijeenkomsten geweest. Er waren overleggen met Omnia Wonen, contacten met huurders, vergaderingen van onszelf, met gemeenten en met andere huurdersorganisaties.

### **Omnia Wonen**

De SHOW overlegt veel met Omnia Wonen. Dat gaat vaak over lopende zaken, zoals onderhoud. Ook worden hun plannen vaak besproken voordat wij advies uitbrengen.

De samenwerking met Omnia Wonen is goed. We hebben korte lijnen met de bestuurder, managers en andere medewerkers. Er kwam een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Dit wordt beschreven op pagina 13.

Het dagelijks bestuur sprak acht keer met managers van Omnia Wonen. De bestuurder was daarbij drie keer aanwezig. Daarnaast was er geregeld contact met de verschillende woonadviseurs. Ook spraken leden van onze werkgroepen met medewerkers van Omnia Wonen.



## **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.

## **Huurders**

De Huurdersavond voor alle huurders vond op 12 juni plaats in Nunspeet. Tijdens deze avond praatten wij huurders bij over wat er in 2024 is gebeurd en over het werk van de verschillende werkgroepen.

Na de pauze sprak bestuurslid Barbara de Witt-Caspers over overlast en leefbaarheid. Verschillende huurders herkenden zich in het onderwerp en legden de link met hun eigen situatie. Dat zorgde voor een levendige discussie.

Dit jaar hebben wij nagedacht over manieren om de contacten met onze achterban te verbeteren. Komend jaar willen wij de jaarlijkse huurdersavond op een andere manier invullen.

Gedurende het jaar was er veel contact met huurders die vragen of opmerkingen hadden. Individuele klachten zijn doorverwezen naar Omnia Wonen.

## **Overleg sloop en nieuwbouw**

In Amersfoort en Woudenberg zijn bestuursleden aanwezig geweest bij overleggen over plannen over mogelijke sloop met nieuwbouw, soms in combinatie met renovatie.



*Ondertekening van de prestatieafspraken in Nunspeet met wethouder Jaap Groothuis, onze voorzitter Henk Graafland en directeur-bestuurder van Omnia Wonen Peter Toonen.*

## **Prestatieafspraken**

Bestuursleden besteden veel tijd aan de prestatieafspraken. Dat zijn afspraken die wij elk jaar maken met Omnia Wonen en een gemeente. Soms zijn ook andere corporaties met hun huurdersorganisaties betrokken. In deze afspraken staat wat er voor huurders in die gemeente moet gebeuren.

Wij maken deze afspraken alleen met gemeenten waar Omnia Wonen volgens de Woningwet een belangrijke rol speelt. In 2025 maakten wij afspraken met de gemeenten Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek en Woudenberg. In Amersfoort zijn geen nieuwe prestatieafspraken afgerond.

Net als vorig jaar ging veel aandacht uit naar de bouw van nieuwe woningen, de verdeling van vrijkomende huurwoningen en het beter isoleren van bestaande woningen.

## **Andere huurdersorganisaties**

Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest met andere huurdersorganisaties op de Noord-Veluwe. Tijdens deze overleggen zijn ervaringen en inzichten uitgewisseld.

Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest met de huurdersraden van de Alliantie en Portaal in Amersfoort. Ook is met hen samengewerkt aan nieuwe afspraken over renovatie en sloop met nieuwbouw.

## **Huisvestingsverordeningen**

De SHOW heeft meegewerkt aan nieuwe huisvestingsverordeningen. In een huisvestingsverordening staan de regels binnen een gemeente over de verdeling van woningen. Bijvoorbeeld wie voorrang krijgt en hoe woningen worden toegewezen.

Het doel is een eerlijke balans tussen mensen met spoed en andere woningzoekenden. De SHOW komt daarbij op voor de belangen van huidige huurders, maar ook voor woningzoekenden, die de huurders van morgen zijn.

Samen met de huurdersorganisatie van Uwoon hebben wij in de regio Noord-Veluwe overlegd met corporaties en gemeenten over een nieuwe huisvestingsverordening. In de regio Eemvallei hebben wij gereageerd op de conceptversie van de nieuwe huisvestingsverordening.

## **Bewonerscommissies**

Er is geregeld contact met de verschillende bewonerscommissies binnen Omnia Wonen. De SHOW was ook aanwezig op de jaarlijkse Bewonerscommissiedag.

Omnia Wonen maakte ook een nieuwe Leidraad voor bewonerscommissies. Daarin staat hoe huurders invloed kunnen hebben op hun woonomgeving, het onderhoud en de veiligheid.

Er gelden duidelijke regels voor bewonerscommissies. Zo moeten er minimaal drie bestuursleden zijn. Ook moet een commissie alle huurders in het complex vertegenwoordigen. De leidraad beschrijft daarnaast het recht op informatie, overleg en advies. Ook staat erin welke financiële ondersteuning commissies kunnen aanvragen.



# 3 > Adviezen



De SHOW heeft op verzoek van Omnia Wonen de volgende adviezen uitgebracht:

## **Groot onderhoud Woudenberg**

Omnia Wonen heeft de SHOW advies gevraagd over plannen voor onderhoud en verduurzaming in Woudenberg. Het gaat om 39 eengezinswoningen aan de Van Goghlaan, Mesdaglaan, Van Ostadelaan en Vermeerlaan. De SHOW heeft ingestemd met deze plannen.

De woningen zullen worden verbeterd en energiezuiniger gemaakt. Na afloop worden bewoners met een enquête gevraagd naar hun tevredenheid.

## **Huurderscommissaris**

Het bestuur heeft ingestemd met de voordracht van mevrouw S. Wolters tot lid van de raad van commissarissen als huurderscommissaris voor de SHOW.

## **Duurzaamheid**

Verder heeft de SHOW nagedacht over de nieuwe Duurzaamheidsvisie van Omnia Wonen. Die is nodig omdat de overheid heeft bepaald dat alle woningen in 2050 van het gas af moeten zijn. Ook moeten huurwoningen dan energieneutraal zijn.

Huurders gaan dat aan praktische dingen merken. Bijvoorbeeld aan de verwarming. Gaat een oude cv-ketel kapot? Dan komt er geen nieuwe gasketel meer. In sommige wijken worden woningen aangesloten op een warmtenet. Op andere plekken komt een hybride warmtepomp. Na 2032 plaatst Omnia Wonen in goed geïsoleerde woningen alleen nog volledig elektrische warmtepompen. Ook koken op gas wordt stap voor stap vervangen door elektrisch koken.

Buiten wil Omnia Wonen zorgen voor een omgeving die gezonder is en wateroverlast en hitte tegengaat. Bijvoorbeeld door bij nieuwbouw tussen tuinen geen schuttingen te plaatsen, maar een heg.

De SHOW heeft in haar advies meerdere opmerkingen gemaakt. Bijvoorbeeld over een vergoeding voor pannen voor huurders die elektrisch gaan koken. Ook hebben wij gevraagd om bij zonnepanelen rekening te houden met het eigen verbruik. Verder ziet de SHOW graag dat de verduurzaming sneller gaat, omdat dat doorgaans zorgt voor lagere maandlasten en hoger wooncomfort.

## **Overname woningen Oldebroek**

Omnia Wonen vroeg de SHOW ook advies over de aankoop van 67 woningen van Uwoon in Oldebroek. Door deze aankoop wordt de positie van Omnia Wonen in Oldebroek sterker.

De woningen van Uwoon liggen in het westelijke deel van het dorp, net als de 400 woningen die Omnia Wonen daar al verhuurt. Daardoor kan Omnia Wonen deze woningen efficiënter beheren dan Uwoon. Want die corporatie heeft verder geen woningen in Oldebroek. De SHOW heeft de plannen bekeken en ging akkoord.



## Huuraanpassing

Bij het advies over de jaarlijkse huuraanpassing maakt de SHOW altijd een lastige afweging. De huur moet betaalbaar blijven voor huurders, maar Omnia Wonen heeft ook geld nodig voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

In ons advies vroegen wij met name de huurverhoging voor sociale huurders zoveel mogelijk te beperken. Veel mensen hadden moeite om rond te komen.

Omnia Wonen heeft dit advies overgenomen. Voor de meeste sociale huurders werd de huur met 4,3 procent verhoogd. Dat is lager dan de 5 procent die volgens de landelijke regels is toegestaan. Er zijn twee uitzonderingen. Huurders met een zeer lage huur kregen een verhoging van 25 euro per maand. Voor huurders met een hoger inkomen gold een inkomensafhankelijke verhoging van 50 of 100 euro per maand.

Voor middenhuurwoningen werd de huur met 4,3 procent verhoogd. Dat is lager dan de maximaal toegestane 7,7 procent. Voor woningen in de vrije sector werd de huur met 4,1 procent verhoogd.

Wij hebben ook afspraken gemaakt over mensen die problemen hebben met het betalen van de huur. Omnia Wonen zal maatwerk bieden. Soms kunnen mensen tijdelijk korting krijgen op de huurprijs.

Ook waren wij blij met de toezegging van een telefoonpanel om vragen over de huurverhoging te beantwoorden.



## **Groot onderhoud Harderwijk**

Het bestuur heeft ingestemd met grootschalig onderhoud aan de Vuldersbrink in Harderwijk.

Daar zijn bij de appartementen en woningen al jaren problemen. Er zijn lekkages en het loopdek is glad. Dit geldt ook voor de winkels, die eigendom zijn van een belegger.

Omnia Wonen wil deze problemen verhelpen, samen met de eigenaar van de winkels. Zo moeten bewoners en bezoekers weer veilig kunnen lopen.

Ook komt er regulier onderhoud, van het schilderwerk tot het vervangen van schuttingen. Volgens Omnia Wonen kunnen de woningen niet tegelijk worden verduurzaamd. Dat vraagt namelijk meer voorbereidingstijd. Dit staat pas gepland voor 2032.

De SHOW heeft in haar advies gevraagd om te onderzoeken of de woningen toch eerder verduurzaamd kunnen worden. Ook vroeg de SHOW hoe de tegels op de looppaden in de toekomst worden onderhouden en hoe lekkages worden voorkomen. Daarnaast heeft de SHOW vragen gesteld over de constructie van de complexen.



## **Verkoop garageboxen**

De SHOW heeft ingestemd met de verkoop van garageboxen en bedrijfsruimten in Nunspeet en Oldebroek. Door deze verkoop kan Omnia Wonen zich meer richten op het verhuren van betaalbare woningen.

Bovendien draagt deze verkoop bij aan de aankoop van 50 sociale huurwoningen aan het Van Marleplantsoen in Nunspeet. De projectontwikkelaar wil dat een deel van de koopprijs in natura wordt betaald.

## **Groot onderhoud Oldebroek**

Ook was de SHOW het eens met de plannen voor groot onderhoud en verduurzaming in Oldebroek. Het gaat om 32 sociale huurwoningen aan de Leliestraat en de Van Pijkerenlaan.

Volgens de plannen zal Omnia Wonen de daken, muren en vloeren extra isoleren. Verder zal het ventilatiesysteem worden vervangen. Daarnaast vindt er onderhoud plaats van het voegwerk tot de dakpannen.

## **Groot onderhoud 't Loo**

De SHOW ging akkoord met de plannen voor groot onderhoud aan 36 eengezinswoningen aan de Harm Aartsweg en Looweg in 't Loo, gemeente Oldebroek. Tegelijk met het onderhoud worden de woningen verder verduurzaamd. Het gaat ook hier om het verbeteren van isolatie, het aanbrengen van ventilatie en onderhoud van het voegwerk tot de dakpannen.



## **Samenwerkingsovereenkomst**

Het bestuur ging akkoord met de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de SHOW en Omnia Wonen. Daarin is vastgelegd dat de belangen van huurders nog sterker worden meegenomen. De nieuwe overeenkomst vervangt die uit 2022 en geldt voor onbepaalde tijd. Elke vijf jaar evalueren wij samen de samenwerking en de inhoud van het overleg.

Dat onze inzet wordt gezien, bleek uit het Ecorys-onderzoek naar Omnia Wonen. Daarin werd de SHOW genoemd als een buitengewoon professionele en constructieve organisatie. Daar zijn wij trots op. Het laat zien dat kritisch en constructief prima samengaan.

## **Verkoop huurwoningen**

Omnia Wonen vroeg de SHOW verder advies over het verkopen van huurwoningen. Het plan is om in twintig jaar tijd 500 extra woningen te verkopen, gemiddeld zo'n 25 per jaar. Met de opbrengst kan Omnia Wonen investeren in nieuwe woningen en bestaande woningen verbeteren. Verkoop zorgt soms ook voor meer afwisseling in buurten tussen huur- en koopwoningen.

De SHOW heeft de plannen bekeken en enkele aandachtspunten meegegeven. Zo is het belangrijk dat huurders goed worden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun woning te kopen en dat woningen die op termijn worden verkocht goed onderhouden blijven.

## 4 > Werkgroepen

Binnen de SHOW zijn vier werkgroepen actief die zich bezighouden met een specifiek onderwerp. De samenstelling van de werkgroepen is in 2025 enkele keren gewijzigd.

### **Duurzaamheid**

De werkgroep Duurzaamheid volgt de ontwikkelingen rond verduurzaming met een nuchtere blik. Wat betekent dit voor de energierekening? Hoe kan het wooncomfort omhoog? En hoe blijft de overlast bij werkzaamheden zo beperkt mogelijk?

In 2025 zijn verschillende verduurzamingsprojecten gestart die de aandacht hadden van de werkgroep.

### **Public Relations**

De werkgroep PR informeert huurders over ons werk via de website, Facebook en Instagram. Daarnaast ontvangen huurders die zich hebben aangemeld als vriend van de SHOW elke twee maanden een nieuwsbrief.

Het aantal vrienden van de SHOW wisselt geregeld door verhuizing van huurders of door verkoop of aankoop van huurwoningen door Omnia Wonen.

## **Wonen, Welzijn en Zorg**

De werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg zoekt naar manieren om ervoor te zorgen dat huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

De werkgroep heeft zich dit jaar onder meer beziggehouden met de stalling van scootmobielen in wooncomplexen en de organisatie van het welzijnswerk in Harderwijk.

## **Huurbeleid**

De werkgroep Huurbeleid volgt de landelijke ontwikkelingen rond huurprijzen. Ook bereidt de werkgroep onze reactie op de huuraanpassing van Omnia Wonen voor.

Dit jaar zochten wij in een vroeg stadium zelf contact met Omnia Wonen over de huuraanpassing. Aanleiding was de hoge huurverhoging in 2024.

Nog voor het eerste overleg stuurden wij een brief waarin wij onze zorgen uitten over de financiële positie van veel sociale huurders. Wij wezen erop dat velen van hen niet opnieuw een uitzonderlijk hoge huurverhoging kunnen opvangen.

Na enkele gesprekken ontvingen wij de adviesaanvraag van Omnia Wonen. Op basis van ons advies is de definitieve huurverhoging vastgesteld. Dit is verder toegelicht bij ons advies over de huuraanpassing.

Daarna ontstond onrust door een plotseling aangekondigde huurbevrozing vanuit de politiek. Deze maatregel ging uiteindelijk niet door, maar leidde wel tot veel vragen onder huurders.



Tekst en ontwerp: © 2026 Graaf Hendrik Communicatie info@graafhendrik.com

## ***Steun de SHOW!***

Wilt u ons werk steunen? Word dan vriend van de SHOW! Met veel vrienden staan wij sterker in gesprek met Omnia Wonen en uw gemeente. En daar wordt elke huurder beter van!


U kunt zich gratis aanmelden via onze website. Ga naar [showhb.nl/steun-de-show/](http://showhb.nl/steun-de-show/). U ontvangt dan elke twee maanden onze nieuwsbrief met handige tips en interessante informatie.

## ***Actief meedoen?***

Wij zoeken nog nieuwe bestuursleden. Wilt u als vrijwilliger iets betekenen voor andere huurders en uzelf verder ontwikkelen in ons enthousiaste team? Kijk voor meer informatie op [showhb.nl/word-ambassadeur/](http://showhb.nl/word-ambassadeur/).

---

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

 Klaproosmeen 72  
3844 PK Harderwijk

 [www.showhb.nl](http://www.showhb.nl)

 [facebook.com/showhb.nl/](https://facebook.com/showhb.nl/)

 [info@showhb.nl](mailto:info@showhb.nl)

 [@show\\_huurdersorganisatie](https://@show_huurdersorganisatie)