

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2017

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Inleiding voorzitter	2
Verslag intern en regulier overleg HAR	3
<i>De samenstelling van de HAR in 2017</i>	3
<i>Onderwerpen in 2017</i>	3
<i>Biedingen en prestatieafspraken</i>	3
<i>Samenwerking HAR & SHBW (incl. secretariële ondersteuning)</i>	3
<i>Huurverhoging 2017</i>	3
<i>Werkgroep Duurzaamheid en Betaalbaarheid</i>	4
<i>Werkgroep Parkeerbeleid</i>	4
<i>Asbestbeleid</i>	4
<i>Bezoeken bewonerscommissies</i>	4
<i>Visitatie</i>	4
<i>Bedrijfsplan 2018</i>	5
<i>Afschaffing contante betaling huur balie</i>	5
RvT en aanstelling nieuwe directeur Sint Joseph	5
Jaarvergadering 2017 en vergadering bewoners- en huurderscommissies	5
Nieuwsbrief “Har(t)slag”	5
Website en communicatie HAR	6
Verslag van de penningmeester	6

Inleiding voorzitter

De huurdersadviesraad van STJA bestond per 31 december 2017 uit zeven leden.

Het jaar 2017 was voor de huurdersadviesraad weer een zeer druk jaar. Vijf keer is er formeel overleg gevoerd met de directeur bestuurder van STJA. Tussendoor werd er overleg gepleegd over een aantal actuele zaken. Op meerdere overlegvergaderingen tussen partijen, gemeentelijk, regionaal en landelijk waren vertegenwoordigers van de huurdersadviesraad aanwezig.

Voorts werd er door vertegenwoordigers van de huurdersadviesraad deelgenomen aan de overlegvergaderingen tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen, ter voorbereiding en produceren van de prestatieafspraken tussen genoemde partijen. Deze prestatieafspraken werden in een speciaal belegde bijeenkomst door partijen getekend en zijn bedoeld als de prestatieafspraken voor het jaar 2018, met een doorkijk naar 2022. Ook het komende jaar zullen deze overlegvergaderingen weer dienen bezocht te worden, met als belangrijke opdracht het volgen van de gemaakte afspraken en het, daar waar nodig, aanpassen van deze afspraken.

Almelo, januari 2018.

H.H. Nieboer,

Voorzitter HAR

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2017 acht keer bijeen geweest voor intern overleg. Deze vergaderingen zijn ter voorbereiding op het reguliere overleg met de directeur/bestuurder van Sint Joseph. In het interne overleg worden de onderwerpen besproken en adviezen geformuleerd, die op de agenda staan voor het reguliere overleg. Het reguliere overleg met de directeur/bestuurder heeft vijf keer plaats gevonden.

De samenstelling van de HAR in 2017

NAAM	FUNCTIE
Dhr. H. Nieboer	Voorzitter
Dhr. J. Arends	Secretaris
Dhr. J.W. Bulters	Penningmeester
Mw. A. Krijnen	Vice Voorzitter
Dhr. J. Roig Ribas	Bestuurslid
Mw. J. van der Kolk-Zoet	Bestuurslid
Mw. M. Weber-Kleyn	Bestuurslid

Onderwerpen in 2017

Biedingen en prestatieafspraken

Door Sint Joseph is de huurdersadviesraad ook in het jaar 2017 weer nadrukkelijk betrokken bij het meewerken aan de opzet van de bieding aan de gemeente door de corporatie, ter voorbereiding van de prestatieafspraken en het tekenen van de prestatieafspraken tijdens de presentatie. Door de huurdersadviesraad is positief geadviseerd over de bieding.

Samenwerking HAR & SHBW (incl. secretariële ondersteuning)

In 2017 is de intensivering van de samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties voortgezet. Het oorspronkelijke idee van een gezamenlijke ondersteuning voor het secretariaat van beide huurdersorganisaties, zoals vermeld in het jaarverslag van 2016 is gewijzigd in afzonderlijke secretariële ondersteuning voor beide huurdersbelangenorganisaties. Voor de Huurdersadviesraad heeft dat geresulteerd in de benoeming van een secretariële ondersteuner, die zich bezig gaat houden met de praktische ondersteuning van het secretariaat met daarnaast het opzetten en bijhouden van een communicatieplan. In het afgelopen jaar hebben beide huurdersorganisaties samen overleg gevoerd en deelgenomen aan overleg met andere doelgroepen, zoals de seniorenraad, sociaal domein. Ook werd actief deelgenomen aan bijeenkomsten van WoOn-Twente

Huurverhoging 2017

Op 20 maart 2017 heeft de HAR namens Mark Weering van Sint Joseph de memo “voorgenomen huurverhoging 2017” ontvangen, met hierbij het verzoek een advies over de voorgestelde “gedifferentieerde” huurverhoging uit te brengen. De HAR had al een voorbereidend gesprek gevoerd met Rutger-Jan Hesselink van Sint Joseph over de intentie tot huurverhoging en de mogelijkheid tot differentiatie als gevolg van het passend toewijzen. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de circulaire van het Ministerie zou worden gevolgd (hierin staat vermeld dat

corporaties de huurprijzen gemiddeld 1,3% mogen verhogen). De conclusie van de HAR naar aanleiding van het gesprek met Sint Joseph en de beoordeling van de memo was dat de gegevens te abstract waren en dat er behoefte was aan toelichting in een aanvullende rapportage. In vervolgoverleg is aangegeven dat de procedure heeft geleid tot meer vragen en het lastig was voor de HAR om tot een goed advies te kunnen komen. Uiteindelijk is er een positief advies afgegeven onder voorwaarde dat de procedure voor een volgende huuraanpassing op een constructieve manier moet plaatsvinden en dat de HAR tijdig bij de procedure betrokken zal worden.

Werkgroep Duurzaamheid en Betaalbaarheid

De werkgroep Duurzaamheid en Betaalbaarheid heeft in het afgelopen jaar haar advies uitgebracht aan de Huurdersadviesraad, waarna dit advies is overhandigd aan de directie van Sint Joseph. Een belangrijk aandachtspunt voor Sint Joseph is om naast de cijfermatige gevolgen ook oog te houden voor het menselijke aspect in dit geheel. In een reactie heeft de directeur laten weten dat leden van de werkgroep zullen worden geraadpleegd bij de toekomstige plannen betreffende duurzaamheid en de uitvoering daarvan.

Werkgroep Parkeerbeleid

In 2017 is in een klein comité een vervolg gegeven aan de activiteiten van de oorspronkelijke werkgroep Parkeerbeleid. Actuele onderwerpen waren toegankelijkheid, niet verhuurde plaatsen en huurprijs wel/niet inclusief parkeerplaats. De HAR moet stellen dat het parkeerbeleid steeds ondoorgroenderlijker en onoverzichtelijker is geworden. Er zit geen wijziging in visie en uitvoering. Antwoorden op vragen van de HAR blijven uit. Zonder duidelijke afstemming kan er geen advies worden afgegeven. Dit is benadrukt tijdens meerdere directie-overleggen en zal nauwlettend worden gevolgd.

Asbestbeleid

Het oude asbestbeleid van Sint Joseph dateerde uit 1995. Veranderingen in de regelgeving de afgelopen jaren waren een belangrijke reden voor Sint Joseph om het beleid te herijken. Het aangepaste beleid is ter advisering voorgelegd aan de HAR en persoonlijk door medewerkers van Sint Joseph toegelicht tijdens een van de bijeenkomsten. Er is een positief advies afgegeven door de HAR. Daarnaast is het beleid op de bewoners- en huurderscommissie vergadering nogmaals toegelicht door Sint Joseph.

Bezoeken bewonerscommissies

Aan de bewonerscommissies is de mogelijkheid geboden HAR leden uit te nodigen op hun bijeenkomsten. Communicatie hierover heeft plaatsgevonden via de nieuwsbrief en de jaarvergadering. Er is door één bewonerscommissie gebruik gemaakt van dit aanbod. De HAR heeft uit navraag vernomen dat het als positief wordt ervaren om hier in het vervolg zelf proactief mee om te gaan.

Visitatie

In september 2017 heeft er een visitatie plaatsgevonden binnen Sint Joseph. In dit kader zijn 2 HAR leden geïnterviewd. De kritische noten van de HAR zijn goed opgenomen in het visitatierapport.

Bedrijfsplan 2018

Er is door de HAR een positief advies afgegeven richting Sint Joseph, echter onder een aantal duidelijke voorwaarden.

Afschaffing contante betaling huur balie

Er is door de HAR een positief advies afgegeven richting Sint Joseph, echter onder voorwaarde dat er ruimte moet blijven voor uitzonderingsgevallen.

RvT en aanstelling nieuwe directeur Sint Joseph

In het afgelopen jaar is er enkele keren vergaderd met de RvT van Sint Joseph en is een afvaardiging van de huurdersadviesraad opgenomen in de adviescommissie voor een door de RvT te benoemen opvolger van de huidige directeur. Op het verzoek van de RvT om een advies, betreffende de herbenoeming van een van de door de Huurdersadviesraad voorgedragen lid van de RvT, is positief geadviseerd.

Jaarvergadering 2017 en vergadering bewoners- en huurderscommissies

Alle aftredende HAR leden hebben zich herkiesbaar gesteld en zijn unaniem herbenoemd. Vanuit Sint Joseph is er een presentatie gegeven over de doorgevoerde reorganisatie en de gevolgen hiervan voor het gevoerde beleid. Het geven van deze extra toelichting door Sint Joseph is als zeer positief ervaren.

In het afgelopen jaar is het aantal contacten met de achterban, de huurders van Sint-Joseph, toegenomen. Ook dit jaar werden de jaarvergadering in april en de bijeenkomst met de Bewoners- en Wijkcommissies in oktober, weer goed bezocht. Ook in 2017 bleken steeds meer individuele huurders als ook vertegenwoordigers van bewonerscommissies de HAR te benaderen voor adviezen over verschillende onderwerpen.

Nieuwsbrief “Har(t)slag”

De HAR heeft vier keer een digitale nieuwsbrief uitgebracht. Voor de huurders die niet beschikken over een computer is de nieuwsbrief per post verstuurd. Omdat de redactie van Har(t)slag” open staat voor tips en reacties van huurders zal hier speciale aandacht aan worden gegeven.

Website en communicatie HAR

De website van de HAR is verouderd. Tevens zijn er problemen geweest met de ontvangst van berichten via de website. De HAR vindt het belangrijk om op een laagdrempelige manier toegankelijk te zijn voor de achterban. In 2018 zal de website worden vernieuwd en zal worden gewerkt aan een verbetering van de communicatie met de achterban.

Verslag van de penningmeester

De HAR doet jaarlijks haar uitgaven op basis van een begroting. Deze begroting is door Sint Joseph goedgekeurd. Sint Joseph heeft in 2017 ingestemd met een hogere vergoeding voor de HAR leden. Dit komt voort uit een toename in het aantal werkzaamheden, ontstaan door de verschillende werkgroepen en de verdere digitalisering van de werkzaamheden.

De uitgaven van de HAR worden door Sint Joseph en een op de jaarvergadering gekozen kascontrolecommissie gecontroleerd. De accountmanager van Sint Joseph, de leden van de kascontrole, mevrouw Segers (aftredend) en mevrouw Schreier hebben de uitgaven gecontroleerd en goed bevonden en verleenden hiermee decharge aan de penningmeester. In de jaarvergadering wordt de gelegenheid geboden de begrotingen in te zien.