

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2018

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Inleiding voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR	4
<i>De samenstelling van de HAR in 2018</i>	4
<i>Onderwerpen in 2018</i>	4
Wisseling directie Sint Joseph	4
Ondernemingsplan 2019 t/m 2023	4
Bedrijfsplan 2019	4
Biedingen en prestatieafspraken	4
Samenwerking HAR & SHBW	5
Huuraanpassing	5
Duurzaamheid en Betaalbaarheid	5
Parkeerbeleid	5
Bezoeken bewonerscommissies	5
Beste Buurbokaal	5
Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten	6
RvT	6
Jaarvergadering 2018 en vergadering bewoners- en huurderscommissies	6
Communicatie HAR	6
Verslag van de penningmeester	6

Inleiding voorzitter

In het jaar 2018 zijn de leden van de HAR, de huurdersbelangenorganisatie van Sint Joseph, op vele fronten, actief geweest. In dit jaarverslag wordt u hierover geïnformeerd.

Het afgelopen jaar kenmerkt zich door veel veranderingen binnen de organisatie van Sint Joseph. Na de doorgevoerde reorganisatie volgde de directiewissel. Jan Kamst, jarenlang het boegbeeld van de corporatie, nam afscheid. Wij hebben hem tijdens de druk bezochte afscheidsreceptie bedankt voor zijn inzet, hem nog een goede tijd toewensend en terugkijkend op een goede samenwerking.

De directiestoel werd overgenomen door de nieuwe directeur, Claudia Beumer, die enthousiast, gedreven en zeer transparant haar werkzaamheden begon. Naast het vertrek van Jan Kamst, vertrokken, om verschillende redenen, nog een aantal functionarissen, met wie wij regelmatig contact hadden. Dezen werden opgevolgd door nieuwe krachten, waarbij natuurlijk een gewenningsprocedure volgde. Ondanks die veranderingen, mogen we melden dat er al snel een goede samenwerking was en de vergaderingen goed verliepen met positieve resultaten.

Enkele opvallende incidenten, die breed werden uitgemeten in de media, zoals de problemen in de Rumerslanden en de gedwongen verhuizing van de bewoners van St. Elisabeth, werden voortvarend aangepakt. Hierbij hebben de leden van de HAR, vanuit onze verantwoordelijkheid ook een rol gespeeld. We hopen dat deze kwesties dit nieuwe jaar kunnen worden afgerond. Ook doortastend werd de verbouwing van de Klokkensbelt ter hand genomen met als resultaat dat hier inmiddels ook hard aan wordt gewerkt. De verbouwing en aanpassingen in de Buurstede werden afgerond, waarbij het jubileum van dit wooncomplex extra luister kon worden bijgezet.

In dit jaarverslag kunt u lezen over de inzet van de HAR-leden op de verschillende terreinen, intergemeentelijk, provinciaal, regionaal, maar zeker plaatselijk. Er ontstaat steeds meer cohesie tussen de beide huurdersorganisaties, dit ten behoeve van de Almelose huurders.

We merken ook steeds meer betrokkenheid van huurders. Om dit nog beter in beeld te krijgen wordt er binnen afzienbare tijd een enquête uitgevoerd, waarbij ik belangstellenden van harte aanbeveel hiervan gebruikt te maken en uw wensen, uw vragen, uw betrokkenheid en eventuele interesse voor deelname te vermelden.

Ik wens u een goed jaar toe, in goede gezondheid met voorspoed, geluk in een goede woon- en leefomgeving.

Almelo, januari 2019.

H.H. Nieboer,

Voorzitter HAR

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2018 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 2018

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 2018

Wisseling directie Sint Joseph

In april 2018 heeft er een directiewisseling plaatsgevonden binnen Sint Joseph. Er is afscheid genomen van dhr. Kamst, waarbij de HAR tijdens de receptie haar dank voor de samenwerking heeft uitgesproken. Zijn opvolgster, Claudia Beumer, ging voortvarend en zeer enthousiast aan de slag. De HAR werd voortdurend en nadrukkelijk betrokken bij de ontwikkelingen.

Ondernemingsplan 2019 t/m 2023

De HAR is betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan van Sint Joseph. De HAR heeft een positief advies afgegeven. Het nieuwe ondernemingsplan is toegankelijk en leesbaar voor iedereen.

Bedrijfsplan 2019

Er is door de HAR, na een duidelijke uitleg en uitvoerige discussies, een positief advies afgegeven voor het bedrijfsplan. De HAR is uitvoerig geïnformeerd over de consequenties van de ingezette strategie.

Biedingen en prestatieafspraken

Door Sint Joseph is de huurdersadviesraad ook in het jaar 2018 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. De prestatieafspraken zijn getekend door de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties). Opgemerkt moet worden dat de beide huurdersorganisaties hun teleurstelling hebben uitgesproken over de geringe betrokkenheid

van de gemeenteraadsleden. Een belangrijk speerpunt is nog steeds de verhuurderheffing, die ondanks de vele bezwaren, nog steeds wordt uitgevoerd. Ook zijn er kritische opmerkingen gemaakt over de WOZ waarde die wordt gebruikt door de huurprijs.

Samenwerking HAR & SHBW

In 2018 is de samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties voortgezet. Ter ondersteuning van de werkgroep prestatieafspraken is er voor gekozen de secretariële ondersteuning te beleggen bij de SHBW. 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

Huuraanpassing

De HAR moet concluderen dat de procedure ter voorbereiding op de huuraanpassing van 2018 nog geen verbetering heeft laten zien. De HAR heeft moeten vaststellen dat de goede voornemens om de HAR te betrekken bij dit onderwerp niet zijn nagekomen. Er is onvoldoende ruimte geweest voor tijdige inbreng van de HAR.

Ondanks het verloop van de procedure heeft de HAR een positief advies afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- Er moet meer ruimte komen voor inbreng van de HAR;
- Er moet tijdig worden afgestemd met de HAR en duidelijk worden gecommuniceerd vanuit de coöperatie;
- Het is onduidelijk hoe het gesteld is met de betaalbaarheid van de huurders. De HAR heeft erop aangedrongen dat er een betaalbaarheidsonderzoek moet worden uitgevoerd voor de volgende huuraanpassing.

Duurzaamheid en Betaalbaarheid

De HAR is door Sint Joseph geïnformeerd over dit onderwerp. Sint Joseph zal in de formulering van haar nieuwe portefeuille strategie aandacht besteden aan duurzaamheid en de daaraan gekoppelde gevolgen voor de betaalbaarheid. De HAR zal hierop blijven toezien.

Parkeerbeleid

In 2018 is met regelmaat gesproken over dit onderwerp. Ondanks de inzet van de werkgroep heeft dit helaas nog niet geleid tot een positief resultaat.

Bezoeken bewonerscommissies

De HAR heeft op uitnodiging enkele bezoeken gebracht aan bewonerscommissies. Niet alle bewonerscommissies hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de HAR uit te nodigen. Claudia Beumer heeft in haar nieuwe rol ook bezoeken gebracht aan alle bewonerscommissies. Er vindt op dit moment overleg plaats om dit wellicht in de toekomst gezamenlijk op te pakken.

Beste Buurbokaal

In 2018 heeft de HAR medewerking verleend aan de verkiezing van de Beste Buurbokaal. Jan van de Keuken is winnaar geworden van de Beste Buur Bokaal Almelo.

Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten

In 2018 is de HAR door Sint Joseph betrokken en geïnformeerd over de ontwikkelingen bij onder andere: Klokkensbelt, Rumerslanden, Franciscanessenhof, Titus Brandsmahof, Padberghof, St. Elisabeth en AIDA. De HAR kan concluderen dat Sint Joseph voortvarend te werk is gegaan. Er is per gebouw gekeken naar de best mogelijke oplossingen. Een belangrijk aandachtspunt voor Sint Joseph is voor het komende jaar is het opstellen van een hitteplan.

RvT

In het afgelopen jaar is er één keer vergaderd met de RvT van Sint Joseph. De HAR is tevens klankbord geweest voor RVT in het kader van de recente ontwikkelingen binnen de Sint Joseph.

Jaarvergadering 2018 en vergadering bewoners- en huurderscommissies

Alle aftredende HAR leden hebben zich herkiesbaar gesteld en zijn unaniem herbenoemd. In de jaarvergadering is de nieuwe directeur de mogelijkheid geboden om zich voor te stellen. Tijdens de bewoners- en huurderscommissie vergadering is een presentatie gegeven over de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan. Ook zijn de huurders in de gelegenheid gesteld om mee te denken over dit nieuwe plan. Daarnaast hebben de nieuwe medewerkers maatschappelijk beheer van Sint Joseph zich voorgesteld.

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 2018 bleken steeds meer individuele huurders als ook vertegenwoordigers van bewonerscommissies de HAR te benaderen voor adviezen over verschillende onderwerpen.

Communicatie HAR

De HAR heeft één keer een digitale nieuwsbrief "Har(t)slag" uitgebracht. Voor de huurders die niet beschikken over een computer is de nieuwsbrief per post verstuurd. Op dit moment is de HAR samen met Sint Joseph de mogelijkheden aan het onderzoeken en uitwerken om de communicatie met onze doelgroep te verbeteren. In de loop van 2019 zal hiervoor een enquête volgen. Vanaf april 2018 is de nieuwe website van de HAR te bezoeken (www.harvanstja.nl).

Verslag van de penningmeester

De HAR doet jaarlijks haar uitgaven op basis van een begroting. Deze begroting is door Sint Joseph goedgekeurd.

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.