

## Notulen jaarvergadering

Datum: 26/03/2024  
Tijd: 19:30 uur  
Locatie: Wijk- en jeugdcentrum De Trefhoek  
Aanwezig: Claudia Beumer, Susanne Bomer, Fokkelien Boorsma, Ruben Baas, Piet Roskam, Addie Krijnen, Janny Slot, Els Langeveld, Marianne Hakkers, Marina Vos, Marjan Weekhout (RvC), Arlette van der Berg (RvC), Mirjam de Groot, Marlies Harzevoort en Tess Klarenbeek (SHBW), BC's, huurders en belangstellenden (41 aanwezigen).  
Afwezig: BC Mercurius, BC Westeres, BC Havezatheflat, Marianne van Buuren  
Verslaglegging: Kim Scholten

---

### 1. Opening/vaststelling agenda

Piet opent de vergadering en heet iedereen welkom. Hij trapt af met een gedicht van dichter J.C. Bloem (In: Quiet though sad, 1946.):

*De Dapperstraat*

*Natuur is voor tevredenen of legen.  
En dan: wat is natuur nog in dit land?  
Een stukje bos, ter grootte van een krant,  
Een heuvel met wat villaatjes ertegen.*

*Geef mij de grauwe, stedelijke wegen,  
De' in kaden vastgeklonken waterkant,  
De wolken, nooit zo schoon dan als ze, omrand  
Door zolderramen, langs de lucht bewegen.*

*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.  
Het leven houdt zijn wonderen verborgen  
Tot het ze, opeens, toont in hun hogen staat.*

*Dit heb ik bij mijzelf overdacht,  
Verregend, op een miezerigen morgen,  
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*

Piet benadrukt het belang om je thuis te voelen en “domweg gelukkig” te zijn in je woonplaats. Dit is iets om na te streven en waar we ons allen voor inzetten.

## 2. Mededelingen

Berichten van verhindering: BC Mercurius, BC Westeres, BC Havezatheflat, Marianne van Buuren

## 3. Presentatie portefeuille strategie door Ruben Baas (Sint Joseph)

Ruben praat de aanwezigen bij over de portefeuillestrategie.

De strategie geeft weer hoe Sint Joseph haar vastgoedportefeuille inricht om de maatschappelijke doelen te kunnen realiseren. Er zijn nationale prestatieafspraken gemaakt en de bouwkosten en de rentekosten zijn de afgelopen jaren flink opgelopen. Dit vraagt dus om heldere keuzes. In Almelo groeit het aantal huishoudens tot 2030. De sociale huur kent een zeer lichte toename tot 2030.

Er is met name toename in midden inkomens en hoge inkomens.

Daarnaast wordt er een groei verwacht van met name eenpersoonshuishoudens en ouderen. Dit resulteert in een forse nieuwbouwambitie van de gemeente Almelo; bouw van circa 4100 woningen.

### *Opgave voor Sint Joseph*

Ruben geeft een toelichting over de opgave voor Sint Joseph. De wens is meer differentiatie in buurten en wijken en daarmee afname van concentratie van kwetsbare huishoudens. Meer balans in de buurten. De sociale huur moet stabiel blijven, wordt er bijgebouwd dan moet er elders op termijn worden gesloopt of verkocht. Voor nieuwbouw geldt als regel dat 30% sociale huur moet zijn. De omringende gemeenten hebben hier ook een taak. Voor Sint Joseph betekent dit:

- Verduurzamen bezit, geen E, F, G label, vanaf 2028 en CO2 neutraal in 2050.
- Betere toegankelijkheid meergezinswoningen: 25% van het bezit betreft een meergezinswoning zonder lift. Dit zijn ongeveer 1200 woningen.
- Nieuwbouwopgave: 30% van de nieuwbouwambitie moet sociale huur zijn. Dit onderschrijft Sint Joseph.
- De focus ligt hierbij op Wester- Sluiterveldslanden, Rumerslanden, Boomplaats en Java e.o. (Westeres).

Er zijn doelen gesteld door Sint Joseph voor de komende 15 jaar. Ruben geeft een toelichting. De doelen zijn gesteld in de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Prioriteiten/ meest belangrijk:

1. Bestaande bezit behoud en verbeteren van kwaliteit
2. Werken aan veerkrachtige wijken door herstructurering kwetsbare buurten en wijken stads breed (veiligheid valt hier ook onder)
3. Flexibiliteit in plannen met de mogelijkheid tot het uiteindelijk realiseren van de noodzakelijke opgave.
4. Beschikbaarheid van voldoende woningen.

Doel is kwaliteit en niet kwantiteit. Sint Joseph heeft op termijn minder woningen in bezit maar wel woningen met meer kwaliteit. Er worden ook woningen verkocht of gesloopt. Mogelijk moeten er ook complexen verkocht worden in de midden huur. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de beschikbare middelen.

Er wordt gewerkt aan woningen met schimmel en vocht problematiek. Verder wordt er aandacht besteedt aan de doorstroming van ouderen. Ook wordt er gewerkt aan verschillende projecten waaronder een zonnepanelen project (zo'n 1500 woningen krijgen zonnepanelen) en renovatie van verschillende complexen zoals op dit moment de Valeriusstraat en Drakensteyn.

#### **4. Actualiteiten Sint Joseph door Claudia Beumer en of Susanne Bomer**

Claudia praat iedereen bij over de actualiteiten. Ze geeft aan dat de toekomstige afname in het aantal woningen, zoals Ruben deze heeft geschetst, geen fijne ontwikkeling is. De opgave is bij corporaties in Nederland groot. Er moet meerjarig het goede worden gedaan met de beschikbare middelen.

Claudia praat de aanwezigen bij over de trajecten die zijn doorlopen met Reggewoon en De Woonplaats. WSW heeft aangegeven dat Sint Joseph voor 60-70 miljoen extra investeringsruimte geborgd krijgt. Dit is een positieve ontwikkeling. WSW heeft vertrouwen in Sint Joseph en de ingezette koers. De zoektocht naar middelen van buiten blijft daarnaast ook doorlopen. Sint Joseph is bezig met het versnellen van de verduurzaming. De gesprekken met Reggewoon zijn opnieuw opgepakt. Dit verloopt tot nu toe positief. Sint Joseph hoort op korte termijn of en hoe Reggewoon wil bijdragen aan de opgave voor de huurders in Almelo. Denk hierbij aan nieuwbouw, sloop, renovatie, verduurzaming e.d.

De Woonplaats is gevraagd om voor Sint Joseph 2 nieuwbouwprojecten te doen. De afstemming hierover loopt. Als dit allemaal lukt kan Sint Joseph de komende 5 jaar fors investeren.

De nadruk ligt erop dat we op lange termijn blijven doen wat er voor de huurders in Almelo nodig is.

De 70 miljoen WSW borging blijft nodig naast eventuele investeringen die door corporaties worden gedaan.

*Overige punten:*

- Er wordt binnenkort een nieuw koersplan geïntroduceerd: Samen Thuis
- Er zijn op dit moment rond de 50 huurders die al langer dan 50 jaar bij Sint Joseph huren. De huurders worden door verschillende medewerkers van Sint Joseph actief bezocht met een bloemetje en mooi pakket met boodschappen. Ook wordt de huurders gevraagd om feedback. Ook in het bewonersblad zal hier aandacht aan worden besteedt.

## 5. “De Huurdersadviesraad” door Piet Roskam

Piet praat de aanwezigen bij over HAR. Dit verhaal is eigenlijk bestemd voor de huurders die er vanavond niet zijn. De huurders die de HAR nog niet goed weten te vinden of helemaal niet van het bestaan van de HAR afweten. Piet spreekt zijn dankbaarheid uit voor de aanwezigheid van de huurders die er vanavond zijn.

Allereerst, wat zijn de taken van de HAR?

- Opkomen voor de belangen van de huurders van Sint Joseph
- Meehelpen aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen
- Streven naar een goede en werkbare verstandhouding tussen de huurders en Sint Joseph
- Meedenken en meepraten over het beleid van Sint Joseph
- Het bewaken van de prijs- en kwaliteitsverhouding van de woningen
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie
- Het raadplegen en mobiliseren van de achterban
- Het ondersteunen van bewonerscommissies en alle individuele huurders

Samengevat, de HAR houdt zich bezig met alles waar Sint Joseph zich ook mee bezig houdt, maar dan vanuit het perspectief van de huurder.

## Jaarvergadering HAR

De HAR participeert in de beleidsvaststelling en ziet toe op de uitvoering hiervan. Beleidsvoorstellen van Sint Joseph worden door de HAR getoetst en van advies voorzien. Denk hierbij aan: Bedrijfsplan en meerjaren prognose, huuraanpassing, ondernemingsplan en jaarverslag.

De HAR heeft op verschillende beleidspunten advies dan wel instemmingsrecht. Adviesrecht: huuraanpassing, portefeuillestrategie, aankoop-verkoop onroerend goed en diverse incidenteel voorkomende zaken. Instemmingsrecht: servicekostenbeleid en sociaal statuut.

De HAR doet actief mee in:

- De lokale Prestatieafspraken, die samen met de gemeente Almelo en beide wooncorporaties worden vastgesteld
- De regionale klachtencommissie
- Ad hoc commissies en werkgroepen
- Is toehoorder bij klankbordgroepen die bij grote renovaties worden ingesteld.
- Heeft contact, zij het niet intensief, met de SHBW

De HAR vergadert jaarlijks volgens een vooraf vastgesteld rooster en dat rooster ziet er als volgt uit:

- Vijf eigen vergaderingen
- Vijf vergaderingen met de directie
- Twee keer overleg met de RvC
- Verder is er ieder jaar een aantal ingelaste, niet geplande vergadermomenten.

Verder de jaarlijkse bijeenkomst met de Bewonerscommissies, enkele bijeenkomsten met WoonTwente en natuurlijk de Jaarvergadering.

Kost het lidmaatschap van de HAR veel tijd?

Na de opsomming van zojuist zou je dat wel zeggen, maar het valt in de praktijk mee. Je moet inderdaad wel over voldoende tijd beschikken en dat voornamelijk overdag.

Moet je er veel voor kunnen of weten?

Belangrijk is enthousiasme, de wil om nieuwe dingen te leren, niet bang te zijn je mening te geven en de bereidheid te hebben om af toe een scholing of cursus te volgen. In staat zijn samen te werken en voor wat betreft besluitvorming proberen we binnen het HAR-bestuur maximale consensus te bereiken.

Lidmaatschap van de HAR kost dus de nodige tijd maar geeft ook veel voldoening. Je leert nieuwe dingen en komt met mensen en zaken in aanraking waar dat normaal niet het geval was geweest. Je weet dat je ook iets zinvols doet en je ziet het succes van je inspanningen.

Hoewel dus vrijwilligers, (maar we klungelen niet maar wat aan) willen de HAR-leden zich door het volgen van relevante cursussen meer kennis en professionaliteit vergaren.

De HAR werkt met een onderlinge taakverdeling en heeft zich voorgenomen om meer proactief bezig te zijn, dus niet alleen reageren op wat er gebeurt maar ook zelf onderwerpen agenderen.

Dat wij vrijwilligers zijn geeft meteen ook onze beperkingen aan, we hebben geen beslissingsbevoegdheden en zoals de naam het al zegt, de HAR is een Adviesraad, wij geven dus slechts advies. Een goede relatie met de wooncorporatie is derhalve van grote belang en die is er ook. Dat wil allerm minst zeggen dat wij aan het handje van Sint Joseph lopen. De HAR heeft haar eigen verantwoordelijkheid.

Wat de HAR niet is. De HAR is geen klachtenloket waar je met technische vragen of problemen over je woning terecht kunt. Daarvoor is Sint Joseph de aangewezen partner. Kom je er niet uit, loop je tegen een muur aan dan is de HAR altijd bereid een bemiddelende rol te spelen.

De HAR bestaat uit tenminste zeven personen, aldus de statuten. Met de benoeming deze avond van het zesde lid (als de vergadering daarmee instemt) ontbreekt nog één persoon. Als u de moed nog niet in de schoenen is gezonken, Piet doet nog steeds de oproep tot aanmelding voor het lidmaatschap van de HAR.

Wie kan er lid worden van de HAR? Dat kan in principe iedere huurder. De selectie, beoordeling en voordracht van kandidaat-leden geschiedt door het HAR-bestuur.

De HAR legt de aanwezigen vijf vragen voor om input op te halen voor het bepalen van thema's waarmee de HAR aan de slag kan gaan.

- Wat is voor u het belangrijkste onderwerp waar de HAR zich in 2024 voor in moet zetten? En waarom?
- Als de HAR zich hiervoor inzet, wat moet het dan opleveren?
- Welke onderwerpen vindt u belangrijk voor de komende drie jaar?

- Hoe kan de HAR de huurders van Sint Joseph het beste bereiken?
- Welke vraag moet de HAR na deze vergadering als eerste aan Sint Joseph stellen?

## PAUZE

### 6. Verslag vorige vergadering 28 maart 2023

De notulen zijn aangenomen.

#### *Overige opmerkingen:*

In de Acht is geen goed brandbeveiligingssysteem. Hier zijn ze mee bezig vanuit Sint Joseph. De Acht wil graag een goede uitleg over het systeem en het beleid hieromtrent. De HAR brengt dit onder de aandacht bij Sint Joseph.

### 7. Jaarverslag HAR 2023

Het jaarverslag is aangenomen.

### 8. Verslag penningmeester jaarrekening 2023

Het verslag en de begroting zijn ter inzage beschikbaar. De hoogte van het lidmaatschap van de Woonbond is niet meer in verhouding met hetgeen het ons oplevert. Daarom is besloten om het lidmaatschap op te zeggen. We schakelen de Woonbond indien nodig gericht in.

### 9. Verslag kascommissie dhr. S. Van den Hoek en dhr. J. Jacobs

Dhr. van den Hoek geeft aan dat ze de kascontrole hebben uitgevoerd en de stukken hebben ingezien. Ze hebben geen bijzonderheden geconstateerd. Er is decharge verleend door de kascommissie. Beide heren zullen in 2024 nogmaals de kascommissie doen. Dank voor de inzet.

### 10. Benoeming nieuw HAR lid, aftredend en herkiesbaar: Marianne Hakkers, Piet Roskam en Janny Slot

Marina Vos stelt zich voor. De aanwezigen stemmen in met haar benoeming voor de 1<sup>e</sup> termijn van 4 jaar.

Marianne Hakkers, Piet Roskam en Janny Slot hun 1<sup>e</sup> termijn van 4 jaar loopt in september 2024 af. Ze stellen zich allen voor herbenoeming beschikbaar. De aanwezigen stemmen in met de benoeming van alle drie voor een 2<sup>e</sup> termijn.

Het rooster van af en aantreden is momenteel voor de huurders niet inzichtelijk. Het rooster zal op de website worden geplaatst. Er is op dit moment 1 lid die over haar 2<sup>e</sup> termijn is en dat is Addie. Dit is destijds in de jaarvergadering van 2022 aangenomen.

### **11.Vragenronde Huurders betreffende HAR zaken (vragenlijst HAR beantwoorden)**

De invulling vanavond is anders dan voorgaande jaren. De HAR wil graag input op halen met behulp van de eerder genoemde vragenlijst. Piet geeft alle huurders de tijd om de lijst in te vullen.

#### *Opmerkingen vanuit de zaal:*

- De HAR moet zich inzetten om de zaken voor de BC's weer rond te krijgen. Er moeten meer BC's komen in de complexen.
- De HAR is niet zichtbaar. Dit moet verbeterd worden. Suggesties zijn: berichten via weekbladen, berichten richten tot de BC's, periodiek gesprekken voeren met de BC's. Initiatief hiervoor moet vanuit de HAR komen. Er is behoefte aan persoonlijk contact.
- Verder wordt de suggestie gedaan om de informatie die gepresenteerd wordt vooraf door te sturen zodat de aanwezigen zich meer kunnen voorbereiden en een betere bijdrage kunnen leveren.
- Het jaarverslag graag actief delen met de BC's bij publicatie.

#### *Overige vragen en opmerkingen:*

- Is er al duidelijkheid over de huurverhoging 2024? De afstemming tussen de HAR en Sint Joseph hierover is gaande. De HAR heeft Sint Joseph gevraagd om de voorgenomen verhoging van 5,8% te heroverwegen. De HAR heeft duidelijk gemaakt dat het maatschappelijk niet verantwoord is om deze verhoging door te voeren. De HAR heeft ook afstemming gezocht met de woonbond. De HAR heeft adviesrecht in deze. Sint Joseph kan dit advies naast zich neerleggen. Sint Joseph zal doen wat ze denken te moeten doen. Uiterlijk 30 april ontvangen alle huurders schriftelijk bericht.
- Inkomensafhankelijk huurverhoging: standpunt HAR is dat dit geen juiste keuze is. De huur moet afhankelijk zijn van kwaliteit, locatie grootte e.d. niet van inkomen.



## Jaarvergadering HAR

### **12.Sluiting**

Piet sluit de vergadering om 21:28 en nodigt iedereen uit voor een hapje en een drankje. Dank voor alle inbreng.