

Notulen jaarvergadering

Datum:	24/03/2026
Tijd:	19:30 uur
Locatie:	Wijkcentrum De Schelf
Aanwezig:	Susanne Bomer, Hans Bruinink, Fokkelien Boorsma, Piet Roskam, Janny Slot, Els Langeveld, Marianne Hakkers, Marina Vos, Fabiana Kwakkelaar, Dick Janssen (RvC), Arlette van der Berg (RvC), Tess Klarenbeek en Yvonne Groot Zevers (SHBW), BC's, huurders en belangstellenden (20)
Afwezig:	Tom Broek, Mirjam de Groot (SHBW)
Verslaglegging:	Kim Scholten

1. Opening/vaststelling agenda

Een speciaal welkom voor Susanne Bomer (directeur-bestuurder Sint Joseph) en Hans Bruinink, (manager Wonen Sint Joseph). Verder heet Piet de leden van de RvC: Arlette van der Berg en Dick Janssen, Fokkelien Boorsma (communicatieadviseur Sint Joseph), de leden van de SHBW; Tess Klarenbeek en Yvonne Groot Zevers en alle overige huurders en belangstellenden van harte welkom. Er is vanavond een informatietafel aanwezig op het gebied van leefbaarheid met allerlei folders die meegenomen kunnen worden. Bijvoorbeeld van de FIXBrigade en de Voorzieningenwijzer.

Piet draagt een gedicht voor van Erik van Os:

Gingen we weer

*We moesten een nieuwe eethoek.
Papa zou het regelen.*

*Mama moeilijk kijken
Want als papa zoiets zegt
Dan mislukt de hele boel.*

*Mama naar haar werk.
Papa naar de winkel.*

*We hebben een nieuwe eethoek:
Vier tafels en één stoel.*

Jaarvergadering HAR

2. Mededelingen

- Er zijn afmeldingen ontvangen van Tom Broek, Mirjam de Groot en dhr. en mevr. Janssen.
- De HAR heeft advies uitgebracht voor de huuraanpassing 2026, de aanpassing per 1-7-2026 is als volgt:

Scenario huuraanpassing 2026	
Huursomstijging maximaal 3,6%	De wettelijk toegestane huursomstijging van woningen in het laagsegment is maximaal 3,6%.
Huurverhoging laagsegment 3,35%	Conform Nationale Prestatieafspraken en Rijksbeleid mag de huurverhoging voor een individuele woning maximaal 4,1% zijn. Wij hanteren 3,35%. Door aftoppen kan de huurverhoging voor een individuele woning lager zijn.
Huurverhoging middensegment 6,1%	Conform Nationale Prestatieafspraken en Rijksbeleid. Door aftoppen is de gemiddelde verhoging lager, namelijk 4,5%.
Huurverhoging vrije sector 4,4%	Conform Nationale Prestatieafspraken en Rijksbeleid. Door aftoppen is de gemiddelde huurverhoging lager, namelijk 4,0%.
Huurverhoging F/G labels 0,0%	Conform huurbeleid 2025-2028 van Sint Joseph
Huurverhoging Rumerslanden 0,0%	Conform Sociaal plan, in verband met voorgenomen sloop
Huurverhoging Westeres 2,0%	In verband met voorgenomen renovatie
Huurverhoging woonwagens 3,35%	Conform huurbeleid. Dit betreft woonwagens en standplaatsen
Huurverhoging overig 3,35%	Conform huurbeleid. Dit betreft garages, parkeerplaatsen en bergingen
Inkomensafhankelijke huurverhoging van €50,- of € 100,-.	Conform huurbeleid. Het gaat om € 50 voor hoge middeninkomens en € 100 voor hoge inkomens

3. Kennismaking directeur bestuurder Susanne Bomer en manager Wonen Hans Bruinink

Susanne Bomer vindt het fijn om weer aanwezig te zijn bij de jaarvergadering van de HAR. Het is een vertrouwde plek en het is mooi dat er ieder jaar trouw een vaste groep huurders komen.

Sinds drie maanden is Susanne directeur-bestuurder van Sint Joseph. Ze is al 6 jaar werkzaam geweest bij Sint Joseph in de functie manager Wonen. bij Susanne is bijna 52 jaar en woonachtig in Neede. Ze woont daar samen met haar man Gert en haar twee zonen van 17 en 20. Ze werk al 28 jaar in de woonsector.

Hans Bruinink heeft Susanne Bomer per 1 februari 2026 opgevolgd bij Sint Joseph in de functie manager Wonen. Hij is 54 jaar, hij is woonachtig in Losser en heeft 3 zonen (pubers die studeren). Persoonlijk is hij meer iemand van dorpen, landelijke omgeving. Voor zijn werk heeft hij wel altijd in steden gewerkt. Hij is bekend met de corporatiesector, maar heeft ook

Jaarvergadering HAR

lang in het zorgdomein gewerkt. Hier heeft hij veel benodigde kennis opgedaan. Hans kende Almelo niet goed, maar meer de dorpen er omheen. Zijn eerste ervaringen met Almelo zijn zeer positief. De mens centraal is voor hem het belangrijkste. Het gaat hem aan het hart om goede besluiten te nemen voor de huurders. Hij wil zich hier voor inzetten.

Piet vult aan: het is zeer van belang om de menselijke maat voor ogen te houden. Hij is hier groot voorstander van in een wereld van steeds verdere digitalisering.

4. Actualiteiten Sint Joseph

Susanne praat de aanwezigen bij over de actualiteiten van Sint Joseph.

- De vorige directeur-bestuurder, Claudia Beumer, deed vaak de uitspraak “Boerin zoekt rijke boer”. Susanne geeft aan dat het tij gelukkig is gekeerd, “de rijke boer is gevonden”. Er zijn corporaties die investeren in Almelo. Reggewoon en de Woonplaats helpen ons om onze doelen te realiseren. Er is nog genoeg te doen. Er worden dit jaar veel renovatieprojecten opgepakt (o.a. Blauwhuisweg en Tubantiastraat) maar ook wordt er ingezet op nieuwbouw (Indië terrein). Ook in Rumerslanden wordt hard gewerkt aan de realisatie van de nieuwe wijk in samenwerking met de huurders.
- Binnen Sint Joseph zijn er ook ontwikkelingen. Dit jaar gaan ze over op een nieuw intern systeem. De huurder merkt hier niet direct iets van maar het is een grote opgave. Het nieuwe systeem biedt meer mogelijkheden om de dienstverlening naar de huurders te verbeteren. Er is aandacht voor betere digitale ondersteuning, maar ook het persoonlijk contact zal blijven.
- Ook is merkbaar dat de maatschappij veranderd; er is veel problematisch gedrag onder huurders. Dit vraagt om samenwerking met zorginstanties. De samenwerking met onze partners in de wijk wordt steeds belangrijker. Er zijn veel bewoners die moeite hebben om de touwtjes aan elkaar te knopen. De kosten zijn hoog. Sint Joseph probeert zoveel mogelijk dichtbij te staan om mensen te helpen. Het werk wordt hierdoor complex voor een corporatie. Het gaat om stenen, mensen, een thuis voor iedereen.
- Onlangs is er een onderzoek gedaan in Almelo, hierin zat ook een stuk over de tevredenheid van mensen die in Almelo wonen. Wat Susanne heel mooi vindt is dat hieruit bleek dat de tevredenheid in Almelo erg hoog is. Er is veel sprake van noaberschap. Hier kunnen we trots op zijn. Tot slot roept Susanne iedereen op om naar elkaar om te kijken.

Jaarvergadering HAR

5. Terugblik HAR 2025

- Vorig jaar heeft Claudia Beumer medegedeeld dat ze na 8 jaar directeurschap bij Sint Joseph ging stoppen. Susanne Bomer is per 1-1 gestart als nieuwe directeur-bestuurder.
- De kaalslag (t.b.v. brandveiligheid) in appartementen is een belangrijk gespreksonderwerp van 2025 geweest. Hierdoor bleven koude kille en akoestiek loze ruimtes over. De HAR heeft zich ervoor ingezet om hier verandering in aan te brengen. Dit is bij herhaling besproken. Er is geluisterd en alle entrees die zich hiervoor lenen worden opnieuw ingericht in overleg met bewonerscommissies. Sint Joseph zal kenbaar maken wanneer welk gebouw aan de beurt is.
- De HAR heeft deelgenomen aan gesprekken met huurdersorganisaties in Twente. Dit om te kijken of we van elkaar kunnen leren. Ook met SHBW is er contact.
- De HAR heeft deelgenomen aan de braderie Sluitersveld om onze zichtbaarheid te vergroten. Dit zal in 2026 herhaald worden.
- Sint Joseph is dit jaar ontheven van bijzonder beheer. De financiële situatie is gezond.
- In 2025 is het thema leefbaarheid voor de HAR centraal gestaan. De vraagstellingen die naar voren kwamen uit de enquête hierover zijn persoonlijk teruggekoppeld aan de betreffende huurders. Wat veel terug kwam was de ergernis over zwerfvuil. Gemeente Almelo doet veel op het gebied van leefbaarheid. Op de informatietafel vindt u hier ook informatie over. Jan Willem Bulters geeft aan lid te zijn van buurtpreventie Schelfhorst. Iedere laatste zaterdag van de maand wordt er een opruimactie gedaan. Iedereen is welkom om deel te nemen.
- De HAR heeft de indruk dat huurders ons steeds beter weten te vinden. Bij problemen of miscommunicatie heeft de HAR een bemiddelende rol opgepakt.
- Vorig jaar is de HAR begonnen met het persoonlijk bezoeken van de bewonerscommissies. Dit werkt goed en wordt positief ervaren. Dit zal jaarlijks vervolgd worden.

6. Verslag vorige vergadering 1 april 2025

Het verslag is aangenomen.

Aanvullende opmerkingen:

- Vorig jaar is het volgende punt besproken. *Brandblussers: Ria Asbroek en Marianne van Buuren benoemen de brandblussers in de appartementencomplexen. Hoe zit dit qua onderhoud en aanwezigheid in*

Jaarvergadering HAR

de complexen? De HAR zal navraag doen. Ria geeft aan dat er nog geen brandblussers zijn terug geplaatst. De HAR zal het nogmaals aanklaarten bij Sint Joseph.

- Berry Bogemann geeft aan dat het puntensysteem en de bepaling van de energie labels nog steeds onduidelijk is. Er komt geen helder antwoord op vanuit Sint Joseph.

7. Jaarverslag HAR 2025

Er zijn geen bijzonderheden. Het verslag is ter kennisgeving aangenomen.

8. Verslag penningmeester jaarrekening 2025

Er zijn geen bijzonderheden. De HAR is zorgvuldig in de uitgaven. Het verslag kan worden ingezien indien gewenst.

9. Verslag kascommissie dhr. Van den Hoek en dhr. Langeveld + nieuw lid kascommissie

De kascontrole is uitgevoerd door dhr. Van den Hoek en dhr. Langeveld. Er wordt decharge verleend. Dhr. Van den Hoek treedt af. Piet bedankt hem van harte voor zijn inzet. Nieuw lid van de kascommissie is Ria Asbroek.

10. Vragenronde huurders over HAR zaken

- Annelies Kuis: een aantal jaren geleden werden de dakgoten preventief schoongemaakt. Nu moet er zelf gebeld worden indien dit gewenst is, maar de huurder kan zelf niet zien of de dakgoten vol zitten. De HAR brengt dit in bij Sint Joseph.
- Harriëtte Buursink: er staat veel onkruid in de perkjes bij de Malderhof. Deze grond is van de gemeente. Kan Sint Joseph hier aandacht voor vragen bij de gemeente? Dit is vorig jaar al aangekaart bij de gemeente. We gaan dit nogmaals benoemen.
- Berry Bogemann: ze weet niet voor welke zaken ze bij de HAR zou moeten zijn. Ze geeft aan meer te hebben aan een klachtencommissie. Er was sprake van een klacht waar ze niet uitkwam en werd door HAR weer terugverwezen naar Sint Joseph. Janny geeft een toelichting: de HAR zet zich in voor het algeheel belang van de huurders. Dit is breder dan individuele klachten. Denk bijvoorbeeld aan advisering rondom de huuraanpassing of overig beleid door Sint Joseph (sociaal statuut, scootmobielen beleid e.d.). De HAR bemiddelt bij klachten indien de huurder er niet uitkomt met Sint Joseph. De ervaring van de HAR is dat er in die gevallen vaak sprake is van miscommunicatie of spraakverwarring. De specifieke klacht van mevrouw Bogemann kan na het officiële

Jaarvergadering HAR

gedeelte van de vergadering besproken worden met Sint Joseph. De HAR zal dit aankaarten.

- Een aantal jaren geleden is de badkamer van Annelies Kuis gerenoveerd. Ze wil beugels monteren, hoe kan ze dit doen en aanvragen? Dit kan via de WMO geregeld worden. Een huurder is zelf verantwoordelijk om dit te regelen.

11.Sluiting + borrel

Piet sluit het officiële gedeelte van de vergadering om 20:20u en nodigt iedereen uit voor een borrel met wat lekkers. Er is gelegenheid om vragen te stellen aan de mensen van de HAR, de RvC en Sint Joseph. Denk ook aan de informatietafel.