

# HUURDERS ADVIES RAAD



## Jaarverslag 2019

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord voorzitter .....</b>	<b>3</b>
<b>Verslag intern en regulier overleg HAR.....</b>	<b>5</b>
<i>De samenstelling van de HAR in 2019 .....</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2019.....</i>	<i>5</i>
Herstelplan Sint Joseph.....	5
Personele wisselingen Sint Joseph.....	5
Ondernemingsplan 2019 t/m 2023.....	6
Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie).....	6
Samenwerking HAR & SHBW.....	6
Huuraanpassing.....	6
Bijdrage Sint Joseph huurderscommissies .....	6
Beste Buurbokaal.....	7
Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten.....	7
<b>RVT.....</b>	<b>7</b>
<b>Jaarvergadering 2019 en vergadering bewoners- en huurderscommissies .....</b>	<b>7</b>
<b>Communicatie HAR .....</b>	<b>7</b>
<b>Verslag van de penningmeester .....</b>	<b>8</b>

## Voorwoord voorzitter

In het jaar 2019 zijn de leden van huurdersbelangenorganisatie van Sint Joseph, de HAR, weer zeer actief geweest. In dit jaarverslag wordt u geïnformeerd over de verschillende onderwerpen.

Al snel werden wij geconfronteerd met de noodzaak van een in te voeren herstelplan met de nodige consequenties. Om meerdere redenen werd hiertoe door de directie een voorstel ingediend en werden wij gevraagd in deze te adviseren. Na meerdere sessies, waarin we werden bijgepraat over de situatie waarin Sint Joseph was komen te verkeren en de noodzaak van ingrijpende aanpassingen, werd door de HAR positief geadviseerd in deze. Wel hebben wij hierbij nadrukkelijk aangetekend dat de voorgenomen maatregelen, in het teken moeten staan tot verbetering van de situatie van de huurders, met andere woorden tot goed wonen van alle huurders van Sint Joseph. Dat hierbij een uitvoerig traject dient te worden gevolgd is ons duidelijk maar we zijn er van overtuigd dat het gaat maar ook moet lukken. Door de directie zijn de huurders in deze bijgepraat en anderszins geïnformeerd.

In het afgelopen jaar bestond de woningcorporatie Sint Joseph 100 jaar. De herdenking werd gevierd met stakeholders, personeel maar ook voor de huurders werd een fraaie actie opgezet. Er kan worden teruggezien op een prettige “verjaardag” van de honderd jarige.

In de samenwerking met gemeente en corporaties hebben wij met de SHBW ingestemd met de voorgenomen wijziging van de Woonvisie van de gemeente Almelo. Hiertoe zijn de besprekingen voor de prestatieafspraken aangepast in ondersteuning van de gemeente om tot een goede Woonvisie voor de komende jaren te komen. In de komende jaren kan deze Woonvisie dan dienen als leidraad voor de te maken prestatieafspraken.

In dit jaarverslag wordt uitvoerig uitleg gegeven over de plaatsgevonden enquête, die we hebben uitgevoerd en de resultaten daarvan. Duidelijk was de bevestiging dat er meer aandacht dient te worden besteed aan de manieren om in contact te kunnen komen en blijven met de achterban. Hiertoe worden meerdere vormen van communicatie benut in de toekomst. Ook willen we als HAR nadrukkelijker in contact treden met bewonerscommissies en ook individuele huurders. Niet alleen bij klachten, waarbij we overigens wel gevonden werden in het afgelopen jaar, maar ook om wensen, gedachten en ideeën te delen en de betrokkenheid zodoende te bevorderen. Hoewel we structurele contacten onderhouden met de huurders, jaarvergadering en overleg met de bewonerscommissies, willen we in de toekomst de contacten verbeteren. Hiertoe zullen we u nader informeren.

We hebben van de directie gevraagd ons tijdig en uitvoerig te informeren over de voorgenomen onderhoudsmaatregelen die genomen gaan worden. Ook hebben we aangedrongen op goede communicatie met de betrokken huurders waar deze werkzaamheden zullen plaatsvinden.

De HAR ziet in de komende tijden nog veel vraagstukken op de corporatie afkomen. Denk hierbij aan leefbaarheid, energiematregelen, betaalbaarheid, herstelplan. We zijn er van overtuigd dat we hierbij onze rol kunnen spelen als gesprekspartner, namens de huurders met Sint Joseph.

In het komend jaar zullen enkele HAR-leden aftreden. We zijn verheugd u een aantal goede vervangers te kunnen presenteren, waarvoor wij, tijdens de jaarvergadering, uw instemming zullen vragen.

Ook dit jaar wens ik u een voorspoedig, gezond en leefbaar jaar toe, in een goede woonomgeving.

Almelo, maart 2020

Harm Nieboer

## Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2019 tien keer bijeen geweest voor intern overleg. Deze vergaderingen zijn hoofdzakelijk 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 2019

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 2019

#### Herstelplan Sint Joseph

Sint Joseph zet de komende de jaren in op onder andere de verbetering van de kwaliteit van de woningen. Hierbij kun je denken aan regulier onderhoud, renovatie, groot onderhoud en verduurzaming. De keuze om in te steken op de verbetering van de kwaliteit van de woningen is een heel bewuste keuze die past bij de portefeuillestrategie. Deze keuze betekent echter wel wat voor Sint Joseph. Er is een meerjarenbegroting opgesteld. Bij het opstellen hiervan bleek al snel dat Sint Joseph niet voldoet aan de gestelde ratio's. De gekozen insteek zorgt ervoor dat Sint Joseph in 2019 door de ratio's zou zakken met als gevolg dat Sint Joseph onder toezicht is gesteld van de autoriteit Wonen en over is geplaatst naar bijzonder beheer door het WSW. De opdracht die hieruit naar voren is gekomen is dat Sint Joseph een herstelplan moest schrijven om de komende 10 jaar te voldoen aan de ratio's en de uitvoering van de opgave. Binnen Sint Joseph zijn ze met deze pittige maar ook noodzakelijke opdracht aan de slag gegaan. Op 17 september is het herstelplan met de autoriteit Wonen en het WSW besproken en tevens goedgekeurd. In het plan staat wat er de komende 10 jaar moet gebeuren. De autoriteit Wonen en het WSW zullen periodiek toetsen of Sint Joseph de gemaakte afspraken nakomt. Ongeveer 3 keer per jaar vinden hiervoor gesprekken plaats. Ook de HAR ziet toe op de uitvoering van de gemaakte afspraken en wordt hierover voortdurend geïnformeerd door Sint Joseph. Omdat de impact groot is en de HAR het belangrijk vindt om de huurders goed te informeren is in 2019 ruimte geboden aan Sint Joseph om de huurders hierover bij te praten tijdens de jaarvergadering en het jaarlijkse bewonerscommissie overleg.

### **Personele wisselingen Sint Joseph**

Binnen Sint Joseph hebben het afgelopen jaar meerdere mutaties plaatsgevonden, met name binnen het MT. De HAR is hier tijdig over geïnformeerd en heeft kennis kunnen maken met de nieuwe medewerkers.

### **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.

### **Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie)**

In onderling overleg tussen Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is het afgelopen jaar met name aandacht besteedt aan het opstellen van de nieuwe Woonvisie van de gemeente Almelo. De prestatieafspraken van 2019 zijn gecontinueerd zonder wijzigingen ten op zichte van 2018. De prestatieafspraken zijn getekend door de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties).

### **Samenwerking HAR & SHBW**

In 2019 is de samenwerking tussen de beide huurdersbelangenorganisaties voortgezet. 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**

In 2019 is de HAR tijdig betrokken door Sint Joseph bij de procedure omtrent de huuraanpassing. Sint Joseph heeft ondanks dat het nog geen wetgeving was, gekozen om het uitgangspunt van het sociaal huurakkoord te volgen. Met als gevolg een verhoging van maximaal 1,6%. Tijdens de vergaderingen van Sint Joseph en de HAR is besloten het huurbeleid voor de komende jaren aan te passen en voor te leggen voor advies. Het nieuwe huurbeleid zal de komende jaren de basis vormen voor de huuraanpassingen.

De HAR een positief advies afgegeven voor het huurbeleid en de huuraanpassing onder de volgende voorwaarden:

- Een generieke huurverhoging van 1,6% (inflatievolgend), zowel voor DAEB als niet-DAEB.
- Geen huurverhoging voor woningen met een F of G label
- Geen huurverhoging voor woningen waar Groot Onderhoud plaatsvindt
- Geen gedifferentieerde huurverhoging
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

### **Bijdrage Sint Joseph huurderscommissies**

Door de nieuwe woningwet in 2015 mogen woningcorporaties niet meer aan sponsoring doen. Hierdoor is ook de bijdrage van €20,- 'per voordeur' komen te vervallen. Sint Joseph heeft er voor gekozen dit per brief kenbaar te maken aan de bewoners. De HAR is hier niet over geïnformeerd en geconsulteerd. De HAR betreurt de genomen maatregelen en heeft erop aangedrongen dat er gekeken moet worden welke mogelijkheden er wel zijn.

### **Beste Buurbokaal**

In 2019 heeft de HAR medewerking verleend aan de verkiezing van de Beste Buurbokaal. Nico Schipper is winnaar geworden van de Beste Buur Bokaal Almelo.

### **Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten**

In 2019 is de HAR door Sint Joseph betrokken en geïnformeerd over de ontwikkelingen bij onder andere: Klokkenbelt, Rumerslanden, Havezatheflat, Padberghof, St. Elisabeth en AIDA. De belangrijkste aandachtspunten voor Sint Joseph voor het komende jaar is het opstellen van een hitteplan en veiligheidsplan.

### **RvT**

In het afgelopen jaar is er één keer vergaderd met de RvT van Sint Joseph.

### **Jaarvergadering 2019 en vergadering bewoners- en huurderscommissies**

Alle aftredende HAR leden hebben zich herkiesbaar gesteld en zijn unaniem herbenoemd. In de jaarvergadering is de directeur van Sint Joseph, Claudia Beumer, de mogelijkheid geboden om de huurders bij te praten over de ontwikkelingen binnen Sint Joseph. Tijdens de bewoners- en huurderscommissie vergadering is een presentatie gegeven over de stand van zaken rondom het herstelplan voortkomend uit de onder toezichtstelling van de autoriteit Wonen. Ook zijn de huurders in de gelegenheid gesteld vragen te stellen hierover.

Ook dit jaar werden de jaarvergadering in april en de bijeenkomst met de Bewoners- en Wijkcommissies in oktober, weer goed bezocht.

### **Communicatie HAR**

Veel huurdersorganisaties en corporaties lopen tegen het volgende aan: hoe kunnen wij onze achterban bereiken? De HAR heeft daarom samen met Sint Joseph in maart en april 2019 een huurdersonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken hoe de communicatie vanuit zowel de HAR als Sint Joseph wordt ervaren door de huurders. De respons op dit onderzoek was 20%, dit is zeer goed. De resultaten waren voor de HAR niet positief, wel helder.

- 2/3e van de huurders kent de HAR niet en weet niet wat de HAR doet.
- De website is onvoldoende bekend
- Mensen willen liever geen digitale communicatie
- Onverschillig over communicatie HAR
- Huurders geven aan "Ik doe liever zelf niet actief iets"

Dit moet beter. Samen met de hulp van een professional heeft de HAR tijdens een "heimiddag" op kantoor bij Sint Joseph gewerkt aan een nieuwe positiebepaling. De HAR ziet zich vooral als behartiger van de belangen van de huurders van Sint Joseph. Ze kiest een handelswijze, waarbij ze huurders wil attenderen, inspireren en activeren. Ze gelooft dat meer initiatief vanuit HAR zal leiden tot een grotere betrokkenheid van huurders.

*"De HAR wil zich inzetten voor meer betrokkenheid en wil de huurders leiden".*

In 2020 zal de HAR aan de slag gaan met de vraag hoe hier invulling aan te geven. Er wordt gewerkt aan een informatieflyer en er zullen huisbezoeken worden gepland.

De HAR heeft in 2019 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens vergaderingen gecommuniceerd.

### 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, dhr. Olink (aftredend) en dhr. Nekkers hebben de uitgaven gecontroleerd en goed bevonden en verleenden hiermee decharge aan de penningmeester. In de jaarvergadering wordt de gelegenheid geboden de begroting in te zien.