

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2020

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Voorwoord voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR.....	4
<i>De samenstelling van de HAR in 2020</i>	<i>4</i>
<i>Onderwerpen in 2020</i>	<i>4</i>
Herstelplan Sint Joseph.....	4
Personele wisselingen Sint Joseph.....	5
Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie)	5
Samenwerking HAR en SHBW.....	5
Huuraanpassing	5
Wijziging woonruimteverdelingsbeleid	5
Aandacht voor communicatie onderhoudswerkzaamheden.....	5
Beste Buurbokaal.....	6
Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten	6
Verhuizing Sint Joseph	6
Gemeenschappelijk woonbureau Twente	6
Verduurzaming/ warmtevisie	6
Leefbaarheidsbeleid Sint Joseph.....	6
Klantvisie Sint Joseph.....	7
RVT	7
Jaarvergadering 2020 en vergadering bewoners- en huurderscommissies.....	7
Communicatie HAR.....	7
Verslag van de penningmeester	8

Voorwoord voorzitter

Een voorwoord schrijven voor het jaarverslag van de HAR over het jaar 2020 doet je nog eens weer goed nadenken over de impact van het woord pandemie. In de maand februari begonnen de eerste geluiden hoorbaar te worden, maar was het nog een ver van mijn bed-show. Dit veranderde echter met grote snelheid en ineens werden we geconfronteerd met maatregelen, die er voor moesten zorgen dat we het virus snel de baas zouden worden door een zogeheten groepsimmunititeit. Dat er weinig over het virus bekend was en dat maatregelen gemakkelijk konden worden bedacht hebben we gemerkt. Ondanks alle goede bedoelingen zitten we nog steeds met de gevolgen en hopen we dat de vaccinatiemethode de redding zal brengen en we toch weer zullen terugkeren in een “normaal”.

Dit alles heeft een enorme impact op de samenleving en dus ook op de uitvoering van de werkzaamheden van de HAR. Ondanks de maatregelen zijn we er in geslaagd de benodigde overleggen uit te voeren. Veel nog fysiek, zeker als HAR. In de besprekingen met andere partijen, Woonbond, gemeente, WoOnTwente, raakten ook de leden van de HAR, gewend aan het digitale vergaderen. Een goede oplossing maar niet echt ideaal. In de iets “veiliger” periode konden we zelfs de jaarvergadering houden bij Heracles, vanwege de ruimte, met een mooie opkomst, in achtneming van de maatregelen. Hierbij hebben we afscheid kunnen nemen van Joop Arends, Mary Weber en Ineke van der Kolk, die ik ook via dit verslag hartelijk dank voor de inbreng in de jaren dat ze lid waren van de HAR. De nieuwe leden, Janny Slot, Marianne Hakkers en Piet Roskam, zijn inmiddels, ondanks de Covid, goed ingewerkt in de HAR. Dit komt mede door de goede communicatie met de directie en MT van Sint Joseph.

Hoewel de contacten minder intensief waren dan in voorgaande jaren en sommige projecten gestaakt moesten worden met Bewonerscommissies, in afwachting van betere tijden, is er toch nog veel gecommuniceerd met de achterban. We hopen de lijn voort te zetten, beter gezegd nog uit te breiden en hopen u daar dit jaar meer over te kunnen uitleggen. Ook Sint Joseph zet zich in voor betere contacten met de huurders en samen met enkele leden van de HAR zal een commissie dit project oppakken.

In het jaarverslag staan de belangrijkste zaken genoemd, die opgepakt zijn het afgelopen jaar. Zaken, die in de komende jaren regelmatig zullen worden besproken en getoetst op de navolging, voortgang en eventueel aangepast zullen worden op basis van de ontwikkelingen.

Er wordt veel gesproken over wonen en huren van woningen. Wij zullen, waar mogelijk en nodig, onze inbreng verzorgen, in samenwerking met de directie van Sint Joseph, in overleg met de Woonbond, de gemeente, de SHBW, WoOnTwente en belangenorganisaties, dit alles in het belang van de huurders.

Almelo, april 2021

Harm Nieboer

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2020 zes 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 vier keer plaats gevonden.

De samenstelling van de HAR in 2020

NAAM	FUNCTIE
Dhr. H. Nieboer	Voorzitter
Dhr. J. Arends (tot 31 augustus 2020)	Secretaris
Dhr. J.W. Bulters	Penningmeester
Mw. A. Krijnen	Vice Voorzitter
Dhr. J. Roig Ribas	Bestuurslid
Mw. J. van der Kolk-Zoet (tot 31 augustus 2020)	Bestuurslid
Mw. M. Weber-Kleyn (tot 31 augustus 2020)	Bestuurslid
Dhr. P. Roskam (per 1 september 2020)	Bestuurslid
Mw. J. Slot (per 1 september 2020)	Secretaris
Mw. M. Hakkers (per 1 september 2020)	Bestuurslid

In 2019 is er een huurdersonderzoek uitgevoerd door Sint Joseph en de HAR. Hierin is huurders gevraagd om eventuele interesse om aan te sluiten bij de HAR aan te geven. Naar aanleiding hier van heeft de HAR een informatieavond georganiseerd voor de geïnteresseerden. Hieruit zijn zes personen naar voren gekomen die zich verkiesbaar hebben gesteld. De HAR is met vier personen in gesprek gegaan, waarvan er drie benoemd zijn tot HAR lid per 1 september 2020.

De HAR heeft afscheid genomen van haar leden Joop Arends, Mary Weber-Kleyn en Ineke van der Kolk-Zoet. Wij bedanken hen nogmaals voor hun inzet en grote betrokkenheid de afgelopen jaren.

Onderwerpen in 2020

Herstelplan Sint Joseph

In het vorige jaarverslag bent u geïnformeerd over het herstelplan dat door Sint Joseph is ingezet. De autoriteit Wonen en het WSW toetsen periodiek 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 2020 ruimte geboden aan Sint Joseph om de huurders hierover bij te praten over de actualiteiten tijdens de jaarvergadering.

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 (o.a. manager wonen: Susanne Bomers en manager vastgoed Frank Ufkes). Sint Joseph besteedt hier intern aandacht aan door het organiseren van personeelsbijeenkomsten. De HAR wordt hier ook bij betrokken.

Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie)

In onderling overleg tussen Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties is het afgelopen jaar met name aandacht besteedt aan de actualisatie van de Woonvisie van de gemeente Almelo. De voortgang van de actualisatie van de Woonvisie ontbrak. De gemeente Almelo is hier zowel door de corporaties als de huurdersbelangenvertegenwoordigers over aangeschreven. De prestatieafspraken van 2019 zijn zonder wijzigingen gecontinueerd in 2020. De prestatieafspraken zijn getekend door de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties).

Samenwerking HAR en SHBW

Ook in het afgelopen jaar is er overleg geweest met de SHBW. Minder vaak dan voorgaande jaren. Dit werd veroorzaakt door uiteraard de maatregelen maar ook door het feit dat er bijna niet werd vergaderd in het kader van het maken van nieuwe prestatieafspraken. Nu de nieuwe woonvisie af is, zal dit uiteraard weer volop gaan plaatsvinden en zullen de beide huurdersbelangenorganisaties juist weer veelvuldig gaan overleggen om standpunten in te nemen en zoveel mogelijk samen op te trekken om de belangen van de Almelose huurders te behartigen.

Huuraanpassing

In 2020 is de HAR tijdig betrokken door Sint Joseph bij de procedure omtrent de huuraanpassing. Sint Joseph heeft er ook afgelopen jaar voor gekozen om het uitgangspunt van het sociaal huurakkoord te volgen. Met als gevolg een verhoging van maximaal 1%. De HAR heeft positief geadviseerd met daarbij als aandachtspunt dat Sint Joseph aandacht besteedt aan huurders die structureel betalingsproblemen ondervinden. Er moet aandacht zijn voor de betaalbaarheid en een coulante houding tijdens de coronacrisis. Het streven van de HAR is geringe huuraanpassingen. Daarnaast moeten we ons sterk maken om de verhuurderheffing af te schaffen.

Wijziging woonruimteverdelingsbeleid

De HAR is door Sint Joseph geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen van het woonruimteverdelingsbeleid. Het doel van de wijzigingen is om de primaire doelgroep beter te bedienen en gelijke kansen te geven. De HAR heeft een positief advies afgegeven t.a.v. de volgende wijzigingen:

- Het loslaten van de eigen voorrangsregel voor huishoudens met recht op huurtoeslag.
- Het actiever benutten van de wettelijke vrije ruimte.

Aandacht voor communicatie onderhoudswerkzaamheden

Een belangrijk aandachtspunt, dat door de HAR is aangekaart bij Sint Joseph, is het meenemen van de huurders in de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. Goede en tijdige communicatie is

lastig maar zeer belangrijk. De HAR krijgt periodiek inzicht in de projectplanning en zal dit monitoren. Projectleiders en externe bedrijven moeten door Sint Joseph beter worden geïnformeerd.

Beste Buurbokaal

In 2020 heeft de HAR medewerking verleend aan de verkiezing van de Beste Buurbokaal. Rico Bakker is winnaar geworden van de Beste Buur Bokaal Almelo.

Ontwikkelingen gebouwen en calamiteiten

In 2020 is de HAR door Sint Joseph betrokken en geïnformeerd over de ontwikkelingen bij onder andere: Klokkentbelt, Rumerslanden en St. Elisabeth. De belangrijkste aandachtspunten voor Sint Joseph voor het komende jaar is het opstellen van een hitteplan en veiligheidsplan.

Verhuizing Sint Joseph

De HAR is tijdig geïnformeerd en gevraagd om mee te denken over de voorgenomen verhuizing van Sint Joseph. Een belangrijke voorwaarde voor de HAR was dat Sint Joseph voldoende bereikbaar en zichtbaar is voor de huurders. Ook huurders zijn gevraagd om hier over mee te denken.

Gemeenschappelijk woonbureau Twente

Beter Wonen en Sint Joseph hebben een gezamenlijk Woonbureau in Almelo. Het gaat hierbij om het toewijzen van woningen. Er is geconstateerd dat het huidige systeem van het woonbureau van Almelo niet goed functioneert. Er zal geen geld en tijd worden gestoken in vernieuwing, maar ze sluiten aan bij de ontwikkeling van het regionale woonbureau Twente; WoOnTwente. De corporaties hebben de intentie om dit samen op te pakken. Er is een werkgroep van start gegaan. Hier is een van de HAR leden ook bij aangesloten.

Verduurzaming/ warmtevisie

In het klimaatakkoord is afgesproken dat we in de gebouwde omgeving voor 2050 geen aardgas meer gaan gebruiken. Bij de verbranding van aardgas komt CO₂ vrij en deze uitstoot heeft klimaatverandering tot gevolg. Daarom moeten we op zoek naar warmtealternatieven voor de gebouwde omgeving. Hoe gemeenten dit gaan doen staat beschreven in de transitievisie warmte (in Almelo de Warmtevisie genoemd) die elke gemeente in 2021 moet vaststellen. In de gemeente Almelo is de warmtevisie vastgesteld in de raad.

In de Warmtevisie wordt richting gegeven aan hoe woningen en gebouwen in Almelo in de toekomst verwarmd kunnen worden zonder aardgas. Het gaat hierbij om uitgangspunten en potentiële oplossingen, niet om definitieve beslissingen. Wel worden de eerste wijken geselecteerd, die beoogd zijn om voor 2030 aardgasvrij te worden. Minimaal elke vijf jaar wordt de Warmtevisie herzien, om zo goed in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Naar aanleiding van de Warmtevisie worden er voor de geselecteerde wijken wijkuitvoeringsplannen opgesteld. Daar komen de definitieve oplossingen voor de geselecteerde wijken in te staan.

Sint Joseph praat de HAR periodiek bij over de ontwikkelingen en gevolgen voor Sint Joseph.

Leefbaarheidsbeleid Sint Joseph

De HAR is gevraagd om advies uit te brengen over het vernieuwde leefbaarheidsbeleid van Sint Joseph. De leefbaarheid staat de laatste jaren steeds meer onder druk in bepaalde buurten en wijken

van Almelo. Huurders hebben vaker problemen, hulp- of zorgvragen en overlast en verloedering neemt toe. Dit is ook een landelijke trend. Daarnaast is de Woningwet in 2015 aangepast en is de langdurige zorg hervormd. Dit was aanleiding om het beleid te vernieuwen. De HAR vindt het positief dat met dit plan richting kan worden gegeven aan medewerkers om de leefbaarheid te verbeteren. Het plan is gebaseerd op ambities en is in implementatie deels afhankelijk van partners. De HAR juicht toe dat er 1 keer per vier jaar een evaluatie plaatsvindt. Verder is aangegeven dat er aandacht moet zijn voor het feit dat wensen van huurders en de definitie van diversiteit, zoals genoemd in het plan, mogelijk kunnen botsen. De HAR heeft een positief advies afgegeven over het leefbaarheidsbeleid.

Klantvisie Sint Joseph

Sint Joseph heeft in 2020 gewerkt aan de realisatie van de klantvisie. In deze klantvisie wordt het dienstverleningsconcept vastgelegd. Wie is Sint Joseph? Hoe wil Sint Joseph worden gezien? Hoe wil Sint Joseph relaties realiseren en behouden? Wat betekent dit vervolgens voor de klant? Hieruit vloeit voort hoe de processen intern moeten worden ingericht, welke type mensen en talenten nodig zijn en hoe de (klant)communicatie moet worden ingericht. De HAR wordt hier door Sint Joseph bij betrokken.

RvT

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

Jaarvergadering 2020 en vergadering bewoners- en huurderscommissies

Vanwege de coronamaatregelen is de jaarvergadering verschoven naar 1 september 2020 en is de HC/BC vergadering in oktober geannuleerd.

Er zijn drie nieuwe HAR leden benoemd: Piet Roskam, Marianne Hakkers en Janny Slot. In de jaarvergadering is de directeur van Sint Joseph, Claudia Beumer, de mogelijkheid geboden om de huurders bij te praten over de actualiteiten binnen Sint Joseph. Ook zijn de huurders in de gelegenheid gesteld vragen te stellen hierover.

Ook dit jaar werd de jaarvergadering goed bezocht.

Communicatie HAR

In het vorige jaarverslag bent u geïnformeerd over de uitkomst van het huurdersonderzoek dat in 2019 door de HAR en Sint Joseph is uitgevoerd. Een duidelijke opdracht die er ligt is het realiseren van meer betrokkenheid van de huurders. In 2020 heeft de HAR een vervolg gegeven aan het vergroten van de bekendheid van de HAR onder de huurders.

Er is een informatieflyer gerealiseerd. Deze informatieflyer is samen met het nieuwe bewonersblad van Sint Joseph verspreid onder alle huurders en uitgedeeld tijdens de jaarvergadering. De HAR is per heden ook telefonisch te bereiken via de HAR mobiel: 06-82467057 en vast nummer 0546-875889. De geplande huisbezoeken hebben door de coronamaatregelen nog niet plaats kunnen vinden. Wij hopen hier in 2021 een vervolg aan te kunnen geven.

De HAR heeft in 2020 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering 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.