

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2021

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Voorwoord voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR.....	5
<i>De samenstelling van de HAR in 2021</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2021</i>	<i>5</i>
Herstelplan Sint Joseph.....	5
Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie)	6
Woonvisie gemeente Almelo.....	6
Samenwerking HAR en SHBW.....	6
Huuraanpassing	6
Advies en instemming.....	6
Planning projecten en onderhoud woningen	7
Beste Buurbokaal.....	7
Gemeenschappelijk woonbureau Twente	8
Vervolg klantvisie Sint Joseph.....	8
Afscheid RvC lid Nico van Dam	8
Ontwikkelingen Bewonerscommissies	8
RVT	8
Jaarvergadering 2021 en vergadering bewoners- en huurderscommissies.....	8
Communicatie HAR.....	9
Verslag van de penningmeester	9

Voorwoord voorzitter

Vorig jaar begon ik mijn bijdrage aan het jaarverslag met een beschouwing over de impact van Corona op de samenleving en dus ook op de HAR van Sint Joseph. In de hoop en verwachting dat er een eind zou komen aan de opgelegde maatregelen, sprak ik de hoop uit op een ander, gezonder jaar. Echter wij kennen allemaal de ontwikkelingen en de daaraan verbonden consequenties. Ook in het afgelopen jaar moest er inventief worden geopereerd. De HAR heeft zijn taken kunnen uitvoeren, met aanpassingen uiteraard, maar wel naar behoren.

Wij hebben de geplande overlegvergaderingen met de directie fysiek kunnen uitvoeren. Ook het afgelopen jaar is er met meerdere partijen via beeldschermen vergaderd, maar ook fysiek, waar mogelijk.

In het jaar 2021 moest de jaarvergadering wederom worden uitgesteld en kon deze in de maand september worden gehouden. Er was weer een behoorlijke opkomst en de aanwezigen werden geïnformeerd door de directie van Sint Joseph over de ontwikkelingen bij de corporatie. De tweede helft van de avond konden we benutten voor het houden van de jaarvergadering. Het bestuur van de HAR kon met de achterban in overleg en verantwoording afleggen over hun inzet. De vergadering verliep in een goede sfeer, uiteraard met, welkome, kritische vragen, die zo goed mogelijk werden beantwoord of waarover vervolgspraken werden gemaakt.

Door twee leden van de HAR en enkele leden van Sint Joseph is een onderzoek gestart naar het functioneren van de Bewonerscommissies en met name het stoppen van meerdere van deze commissies. Wij hopen binnenkort de resultaten te kunnen bespreken en, daar waar mogelijk, de bewoners van de complexen, waar Bewonerscommissies zijn afgehaakt, te kunnen inspireren zich weer in te zetten. We verwachten dat de structuur hier en daar zal moeten worden aangepast en hierover zullen we u nader informeren.

Helaas konden de vrijwilliger dag en de vergadering met de Bewonerscommissies ook dit jaar niet worden uitgevoerd, zoals gepland. Wel heeft de directie zijn waardering op een andere manier doen blijken aan de vrijwilligers, waarover waarderend werd gesproken. De vergadering met de Bewonerscommissies hadden we willen combineren met een bezichtiging van de huidige kantoorruimte van Sint Joseph. We hopen dit in 2022 te kunnen uitvoeren.

Naast de aanstaande huuraanpassingen, waarbij ook de HAR weer tijdig wordt betrokken bij de voorgenomen besluiten, vragen we ook dit jaar weer aandacht voor leefbaarheid in de wijken, net als de voortgang van de verduurzaming, warmtevisie en de dreigende vereenzaming van de bewoners.

De HAR heeft meegewerkt aan de visitatie van de corporatie door een extern bureau, waarbij een afvaardiging van de HAR is geïnterviewd. We blijven de werkzaamheden van de corporatie, zoals vermeld in het herstelplan volgen.

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 nog steeds veel gesproken over wonen en zeker ook huren van woningen. Niet altijd kunnen we ons vinden in politieke uitspraken. 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, januari 2022

Harm Nieboer

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2021 zeven 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 2021

NAAM	FUNCTIE
Dhr. H. Nieboer	Voorzitter
Mw. A. Krijnen	Vice Voorzitter
Mw. J. Slot	Secretaris
Dhr. J.W. Bulters (tot 30 september 2021)	Penningmeester
Mw. M. Hakkers	Bestuurslid en penningmeester (per oktober)
Dhr. J. Roig Ribas (tot 30 september 2021)	Bestuurslid
Dhr. P. Roskam	Bestuurslid
Mw. M. Bijsterbosch (per 7 september 2021)	Bestuurslid
Dhr. J. van der Rijst (per 7 september 2021)	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, waarvan de HAR er 4 heeft gesproken. Uit deze groep zijn in 2020 reeds 3 leden benoemd en in 2021 is ook de laatste kandidaat benoemd; Jeroen van der Rijst. Maud Bijsterbosch heeft haar interesse kenbaar gemaakt bij Sint Joseph en tijdens de jaarvergadering. Na het doorlopen van de procedure is ook zij per september benoemd.

De HAR heeft afscheid genomen van haar leden Jan Willem Bulters en Juan Roig Ribas. Wij bedanken hen nogmaals voor hun inzet en grote betrokkenheid de afgelopen jaren.

Onderwerpen in 2021

Herstelplan Sint Joseph

In de vorige jaarverslagen 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 ook in 2021 ruimte geboden aan Sint Joseph om de huurders bij te praten over de actualiteiten tijdens de jaarvergadering.

Biedingen en prestatieafspraken (woonvisie)

Er is door de werkgroep prestatieafspraken in 2021 bijzonder goed samengewerkt wat heeft geleid tot heel goede prestatieafspraken. Hierover zijn betrokkenen, de beide bestuurders van de corporaties, de betrokken leden van de beide huurdersorganisaties en ook het begeleidend bureau het volledig eens. Echter het college van de gemeente Almelo wil het allemaal krachtiger zien verwoord en wil daarom en nog enkele andere redenen deze prestatieafspraken niet ondertekenen. Inmiddels heeft een gesprek hierover met het college plaatsgevonden, waarin zowel de directeuren als de voorzitters van de huurdersorganisatie hun inbreng hebben gehad. We wachten de ontwikkelingen hierin af, de werkzaamheden, voor zover mogelijk zullen gewoon doorgaan.

Woonvisie gemeente Almelo

Na bijna een jaar is in 2021 de Woonvisie vastgesteld in de gemeenteraad van Almelo. In dit belangrijke document van de Gemeente Almelo staat onder andere dat de gemeente gaat inzetten op veerkrachtige wijken. In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar. Dan hoeft er maar iets te gebeuren en de wijk raakt in een vervalsspiraal die moeilijk is te keren. Uiteraard is dit een lange termijn ontwikkeling.

Samenwerking HAR en SHBW

Ook in het afgelopen jaar is er overleg geweest met de SHBW. Minder vaak dan voorgaande jaren. Gezamenlijk zou er een nascholing over volkshuisvesting worden gevolgd, echter vanwege de coronamaatregelen is dit doorgeschoven naar 2022.

Huuraanpassing

In 2021 is de HAR wederom door Sint Joseph betrokken bij de procedure omtrent de huuraanpassing. De huurprijzen van de sociale huurwoningen zijn bevroren in verband met de coronacrisis. De huren van woningen boven de liberalisatiegrens van € 752,33 zijn verhoogd met 1,4%, gelijk aan de inflatie. Eind van dit jaar zijn Jeroen van der Rijst en Piet Roskam actief betrokken bij de voorbereidingen op de huuraanpassing van 2022.

Advies en instemming

Naast de huuraanpassing zijn de HAR leden in 2021 op grond van de Overlegwet gevraagd om advies of instemming voor de volgende punten:

- De HAR heeft positief geadviseerd op het leefbaarheidsbeleid. Dit beleid geeft richting aan de werkzaamheden van de medewerkers. De wettelijke kaders zijn toegelicht en de visie van Sint Joseph op leefbaarheid is hierin geformuleerd. Het plan is deels afhankelijk van partners. De HAR heeft daarom geadviseerd om één keer per vier jaar te evalueren.
- De HAR heeft ingestemd met het opnieuw vaststellen van het Sociaal Statuut. Het statuut is geëvalueerd met de medewerkers van Sint Joseph en de hieruit voortvloeiende wijzingen zijn doorgevoerd. In september is hier nog instemming voor een addendum t.a.v. de traplift aan toegevoegd.

- De HAR heeft positief geadviseerd op de herbenoeming van Claudia Beumer, directeur van Sint Joseph voor een tweede periode van vier jaar. De herbenoemingsprocedure is met behulp van de RvC met succes doorlopen.
- De HAR heeft ingestemd met de verkoop van 23 appartementen aan de Hofkampstraat 52 t/m 94, St. Elisabeth.
- De HAR heeft ingestemd met de verkoop van de Ootmarsumsestraat 251a en 251b te Almelo.
- De HAR heeft positief geadviseerd op het scootmobielen beleid onder voorwaarde dat er nadrukkelijke aandacht is voor zorgvuldige communicatie. Goede toelichting en voorlichting over de (brand)veiligheid zijn hierbij vereist.
- Op grond van de Overlegwet is de HAR gevraagd om advies over de indexering van de maximale inkomensgrens naar € 55.000,- in 2021 en vervolgens vijfjaarlijkse indexering naar deze grens conform de indexeringspercentages vanuit de Wet op de huurtoeslag. De HAR heeft hierin positief geadviseerd.
- De HAR heeft positief geadviseerd over de vaststelling van het toewijzingsbeleid voor woonwagens. Het toewijzingsbeleid voor woonwagens beschrijft de (voorrangs-)criteria voor woonwagensezoekenden. De toewijzingscriteria zijn door Beter Wonen en Sint Joseph gezamenlijk opgesteld in lijn met het beleidskader van de Rijksoverheid. De criteria zorgen ervoor dat de positie van woonwagensezoekenden wordt verbeterd, omdat het onder andere bijdraagt aan de bescherming van de mensenrechten (wonen in familieverband conform de eigen culturele identiteit) en een duidelijke, transparante toewijzingsprocedure.
- Tot slot heeft de HAR positief geadviseerd op het besluit om de algemene huurvoorwaarden woonruimte opnieuw vast te stellen. De oude voorwaarden dateerden uit 2011. In de algemene huurvoorwaarden woonruimte zijn de rechten en plichten opgenomen waaraan verhuurder en huurder moeten voldoen. De algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst voor woonruimte. De huurvoorwaarden sloten niet meer geheel aan bij de huidige werkwijze van Sint Joseph, er was sprake van veranderingen in wet- en regelgeving en de voorwaarden waren niet meer geheel toereikend. De huurvoorwaarden zijn in samenspraak met een externe jurist vernieuwd.

Planning projecten en onderhoud woningen

Een belangrijk aandachtspunt dat de HAR in 2020 heeft aangekaart is het meenemen van de huurders in de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door goede en tijdige communicatie. In 2021 heeft Sint Joseph de HAR kennis laten nemen van het schema “planmatig onderhoud 2021”. In dit overzicht is duidelijk te zien welke wijk, straat en huisnummer voor onderhoud gepland staan. Ook zijn er regelmatig nieuwsbrieven verzonden naar de betrokken huurders. Dit loopt nu beter en de HAR zal dit blijven monitoren. Ook wordt de HAR op de hoogte gehouden van eventuele verkoop, zoals het complex aan de Gerard Doustraat en het voormalige kantoorpand van Sint Joseph aan de Heetveldsweg 1 en 1a.

Beste Buurbokaal

In 2021 heeft de HAR medewerking verleend aan de verkiezing van de Beste Buurbokaal. Harrie Reekers is winnaar geworden van de Beste Buur Bokaal Almelo.

Gemeenschappelijk woonbureau Twente

In 2020 is aangegeven dat Sint Joseph en Beter wonen aansloten bij de ontwikkeling van het regionale woonbureau Twente; WoOnTwente. De corporaties hebben de intentie om dit samen op te pakken voor de regio Twente. Er is een werkgroep van start gegaan en een van de HAR leden is hier actief bij betrokken.

Vervolg 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. In 2021 is het niet gelukt om hier verdere invulling aan te geven vanwege de coronamaatregelen. In 2022 wordt hier een vervolg aan gegeven.

Afscheid RvC lid Nico Dam

Het op voorstel van de HAR benoemde lid van de RvC, Nico Dam, vertrekt per 1 januari 2022 i.v.m. einde van zijn termijnen. Gezien de ontwikkelingen bij Sint Joseph zal deze plaats voorlopig niet worden ingevuld. Wel worden zijn taken verdeeld in de RvC, zodat wij alsnog 2 aanspreekpunten houden. De HAR bedankt Nico Dam voor zijn enorme betrokkenheid.

Ontwikkelingen Bewonerscommissies

De HAR heeft Sint Joseph te kennen gegeven zich zorgen te maken over het feit dat meerdere Bewonerscommissies, om verschillende redenen, zijn gestopt. Er is een werkgroep samengesteld, waarin betrokken medewerkers van Sint Joseph en Marianne Hakkers en Piet Roskam namens de HAR zitting nemen.

RvT

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

Jaarvergadering 2021 en vergadering bewoners- en huurderscommissies

Vanwege de coronamaatregelen is de jaarvergadering verschoven naar 7 september 2021 en is de HC/BC vergadering in oktober geannuleerd.

Er zijn twee nieuwe HAR leden benoemd: Jeroen van der Rijst en Maud Bijsterbosch. 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 Susanne Bomer, manager wonen Sint Joseph heeft de gelegenheid gehad om zichzelf voor te stellen en de huurder mee te nemen in de belangrijkste zaken die spelen. Daarnaast zijn de huurders in de gelegenheid gesteld vragen te stellen.

Ook dit jaar werd de jaarvergadering ondanks de coronamaatregelen redelijk goed bezocht.

Communicatie HAR

Er is een informatieflyer over de HAR beschikbaar voor de huurders. Daarnaast heeft de HAR een rubriek in het bewonersblad van Sint Joseph dat twee keer per jaar wordt verspreid onder alle huurders.

De HAR is telefonisch te bereiken via de HAR mobiel: 06-82467057 en het vaste nummer 0546-875889. Per e-mail is de HAR te bereiken via info@harvanstja.nl.

De HAR heeft in 2021 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering gecommuniceerd.

De door de HAR in 2021 ontvangen klachten en meldingen van huurders zijn door de HAR overgedragen aan Sint Joseph. Er is een goede samenwerking en afstemming met Ceciel Roelofs (Klachtencoördinator Sint Joseph) over het opvolgen van deze meldingen.

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. Nekkers (aftredend) en mevr. Asbroek 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.