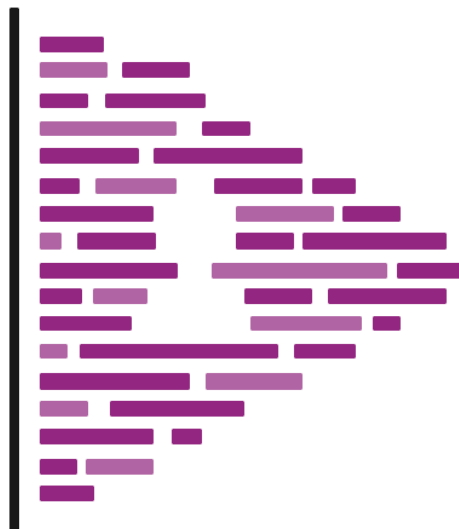


HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2022

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Voorwoord voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR	5
<i>De samenstelling van de HAR in 2022</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2022</i>	<i>5</i>
Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartner	5
Herstelplan Sint Joseph	6
Lokale en nationale prestatieafspraken	6
Samenwerking HAR en SHBW	6
Huuraanpassing	6
Advies en instemming	7
Planning projecten en onderhoud woningen	8
Beste Buur Bokaal	8
Schoonmaak	8
Vervolg klantvisie Sint Joseph	8
Ontwikkelingen Bewonerscommissies	9
RvC	9
Jaarvergadering 2022 en vergadering bewonerscommissies	9
Communicatie HAR	10
Verslag van de penningmeester	10

Voorwoord voorzitter

Na de coronaperiode van de afgelopen twee jaar zijn wij als HAR gelukkig weer als vanouds aan de slag gegaan. We vonden het ook dit jaar weer belangrijk om de huurders samen met Sint Joseph op de hoogte te houden van alle ontwikkelingen in de huursector, zowel landelijk als regionaal en lokaal. Tijdens onze jaar- en bewonerscommissievergaderingen hebben de HAR bestuursleden, directie en medewerkers van Sint Joseph uitgebreid van gedachten gewisseld met de aanwezige huurders, vragen beantwoord en verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

Een aantal belangrijke thema's uit 2022 neem ik graag kort met u door:

Energiecrisis

Ik vertel geen nieuws als ik zeg dat de prijzen van gas en elektriciteit een alarmerende omvang hebben aangenomen. Gelukkig springt de overheid enigszins bij. Voor Sint Joseph is de energiecrisis aanleiding om het tempo van de verduurzaming van het woningbezit zoveel als mogelijk is op te schroeven.

Samenwerking

Een zeer belangrijk thema is dat er de komende jaren in Almelo een grote opgave ligt voor onder andere nieuwbouw en verduurzaming. Sint Joseph heeft onvoldoende middelen om deze opdracht alleen uit te voeren en is daarom in gesprek gegaan met een naburige woningcorporatie, t.w. Reggewoon, met als doel om te komen tot een nauwe samenwerking voor de realisatie van deze opgave. De HAR en huurders worden door de directie van Sint Joseph op de hoogte gehouden van de voortgang.

Samenstelling HAR

Om uiteenlopende redenen is er het afgelopen jaar een drietal vacatures in het HAR-bestuur ontstaan. We zijn met succes op zoek gegaan naar nieuwe kandidaten. Eén nieuw HAR-lid wordt op de komende jaarvergadering voorgedragen. Er blijven nog twee vacatures openstaan die wij in de komende tijd proberen in te vullen. Hierbij doe ik graag een oproep aan u om u, bij interesse in een functie, te melden. Wij gaan graag met u in gesprek. Wij spreken nadrukkelijk onze dank uit aan de vertrokken HAR-bestuurders voor de inzet en betrokkenheid die zij gedurende hun bestuursperiode toonden.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn in de loop van dit jaar afgerond en door alle partijen ondertekend. Vertrekpunt was de Woonvisie van de gemeente Almelo. Op basis hiervan stelden we de meerjarige afspraken op. Het resultaat is een goed document waarin ook de huurdersorganisaties zich goed kunnen vinden.

De HAR heeft in het totaal van afspraken een positieve bijdrage kunnen leveren.

Tenslotte

Als HAR blijven wij ons maximaal inzetten om de belangen van de huurders te behartigen. Soms zijn de inspanningen en resultaten niet direct zichtbaar maar dat betekent absoluut niet dat wij stil zitten. Als laatste, maar zeker niet als minst belangrijke, noemen wij de zeer plezierige en constructieve relatie met de directeur/bestuurder, RvC en medewerkers van Sint Joseph.

Almelo, maart 2023

Piet Roskam, voorzitter

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2022 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 vond vijf keer plaats.

De samenstelling van de HAR in 2022

NAAM	FUNCTIE
Dhr. H. Nieboer	Voorzitter (t/m 15 september 2022)
Dhr. P. Roskam	Bestuurslid, voorzitter per 15 september 2022
Mw. A. Krijnen	Bestuurslid (vice voorzitter)
Mw. J. Slot	Secretaris
Mw. M. Hakkers	Penningmeester
Mw. M. Bijsterbosch	Bestuurslid (t/m juli 2022)
Dhr. J. van der Rijst	Bestuurslid (t/m juli 2022)

In 2022 heeft de HAR om verschillende redenen afscheid moeten nemen van drie leden. Jeroen van de Rijst en Maud Bijsterbosch zijn per 1 augustus afgetreden als leden van de HAR. Jeroen vanwege zijn verhuizing naar Ommen, dichterbij zijn werk. Voor Maud was het helaas niet haalbaar om haar taken bij de HAR te combineren met haar werk. Per 15 september hebben wij afscheid moeten nemen van voorzitter Harm Nieboer. Wij bedanken hen voor hun inzet.

Vacatures HAR:

De HAR is in 2022 gestart met werving van nieuwe leden en we hopen in 2023 enkele nieuwe leden aan ons bestuur toe te voegen. Interesse kan kenbaar gemaakt worden per e-mail via info@harvanstja.nl of telefonisch via 06 82 46 70 57/ 0546 87 58 89.

Onderwerpen in 2022

Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartner

Een zeer belangrijk onderwerp voor Sint Joseph in 2022 is de zoektocht naar een samenwerkingspartner. Er ligt een grote opgave in Almelo. De benodigde investeringen in onder andere nieuwbouw en verduurzaming de komende tien jaar zijn 200 miljoen euro. Deze gelden heeft Sint Joseph niet. Sint Joseph is hierover in gesprek gegaan met Reggewoon. Reggewoon heeft middelen om Sint Joseph hierin te kunnen ondersteunen.

Daarnaast kijkt Sint Joseph verder of er nog andere corporaties zijn die kunnen helpen bij de realisatie van deze opgave.

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 drie 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. De Autoriteit Wonen en het WSW zijn zeer positief over het proces dat loopt met Reggewoon.

Lokale en nationale prestatieafspraken

Op donderdag 21 april 2022 zijn de lokale prestatieafspraken door de betrokken partijen ondertekend. In deze lokale prestatieafspraken staan allerlei ambities en opgaven om Almelo nóg mooier te maken. Deze ambities hebben niet alleen betrekking op een flexibele woningvoorraad, voldoende betaalbare woningen en verduurzaming. Er is ook aandacht voor inzet op de aanpak en preventie van betalingsproblemen, leefbaarheid, veiligheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen. De betrokken partijen (Gemeente Almelo, corporaties Beter Wonen en Sint Joseph, huurdersadviesraden SHBW en HAR) zijn tevreden met het resultaat en kijken uit naar een duurzame samenwerking op het gebied van sociale volkshuisvesting. Meer informatie over de afspraken vindt u op onze [website](#). In januari 2022 hebben Beter Wonen, Sint Joseph en Gemeente Almelo via www.jouwkijkopdewijk.nl een onderzoek uitgevoerd over hoe inwoners hun wijk beleven. De resultaten worden meegenomen in toekomstig beleid.

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Het doel van deze afspraken is dat de overheid meer regie krijgt over de opgaven die er liggen. De provincies gaan met de gemeenten in gesprek over de verdeling van de opdracht. In de lokale prestatieafspraken wordt hier samen met de corporaties en de huurdersadviesraden invulling aan gegeven.

Samenwerking HAR en SHBW

Ook in het afgelopen jaar is er overleg geweest met de SHBW. Daarnaast is er gezamenlijk een nascholing over volkshuisvesting gevolgd.

Huuraanpassing

In 2022 is de HAR, zoals ieder jaar, door Sint Joseph betrokken bij de procedure voor de jaarlijkse huuraanpassing. De huurprijzen van de sociale huurwoningen en woningen boven de liberalisatiegrens van € 763,47 (prijsspeil 2022) zijn verhoogd met 2,3%, gelijk aan de inflatie. Uitzondering hierop voor woningen met de lagere energie labels (F en G) en voor woningen die al op of boven de streefhuur zitten. De HAR heeft niet ingestemd met de voorgenomen huurverhoging voor de parkeerplaatsen. Er is afgestemd deze huren in 2022

te bevriezen in afwachting van de uitkomst van het voorgenomen onderzoek parkeerplaatsen. Daarnaast zijn Sint Joseph en de HAR het eens geworden dat er aandacht voor huurders is die door de huurverhoging of andere omstandigheden in financiële nood zijn gekomen of komen. Deze huurders kunnen zich melden voor overleg met Sint Joseph. Daarnaast speelt de kwaliteit van wonen een belangrijke rol. De HAR ondersteunt de inzet van Sint Joseph om de vrijkomende gelden door afschaffing van de verhuurderheffing zo veel mogelijk in te zetten voor verduurzaming. Huurders moeten hier zo snel mogelijk profijt van hebben.

Advies en instemming

Naast de huuraanpassing zijn de HAR-leden in 2022 op grond van de Overlegwet gevraagd om advies of instemming voor de volgende punten:

- De HAR heeft, op één onderdeel na, positief geadviseerd op de vaststelling van het huurbeleid 2023-2026. Het huurbeleid beschrijft hoe Sint Joseph woningen betaalbaar wil houden en hoe de huurprijs zich de komende jaren ontwikkelt. De inhoud van het beleid sluit aan bij de vigerende wet- en regelgeving en bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken. Sint Joseph geeft aan dat het beleid voorziet in een gematigde huurprijsontwikkeling voor de komende jaren. De HAR is tegen een mogelijke invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De HAR is van mening dat een woningcorporatie zich niet bezig moet houden met inkomenspolitiek. Sint Joseph moet woningen aanbieden waarvan de huur op basis van de kwaliteit van de woning wordt vastgesteld en niet op basis van het inkomen van de huurder. Sint Joseph heeft aangegeven begrip te hebben voor dit standpunt, maar dat er tegelijkertijd ontwikkelingen zijn die hen als corporatie dwingen om op basis van inkomen te sturen. In de Nationale Prestatieafspraken is voor dure scheefwoners bijvoorbeeld een wettelijke huurverlaging afgesproken. Sint Joseph onderzoekt de effecten van inkomensafhankelijke huurverhoging en blijft hierover in gesprek met de HAR.
- De HAR heeft positief geadviseerd op de huuraanpassing per 1 juli 2022, met uitzondering van de huuraanpassing parkeerplaatsen. Zie hierboven voor een verdere toelichting.
- 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 een addendum de traplift aan toegevoegd.
- De HAR heeft positief geadviseerd op de aanpassing van het toewijzingsbeleid en het gezamenlijke Woonvindsysteem. Achtergrond voor dit advies: sinds 2020 werken 13 corporaties samen aan één gezamenlijk woonvindsysteem voor woningzoekenden. Aanleiding is de wens om voor de woningzoekenden één plek te creëren voor het zoeken naar een huurwoning in Twente en enkele kernen in de

Achterhoek/Gelderland. Deze plek bestaat uit een website www.WoningHuren.nl, waarbij één inschrijving voldoende is om het actueel woningaanbod te zien en te kunnen reageren. Hiermee zorgen de corporaties voor een eenvoudig en helder proces voor de woningzoekende. Om dit te realiseren is het onder meer noodzakelijk dat alle 13 corporaties hun toewijzingsbeleid op elkaar afstemmen. Deze afstemming heeft de afgelopen periode plaatsgevonden en het resultaat is de gezamenlijke beleidsnotitie 'Regionaal waar het kan, lokaal waar nodig is!' Sint Joseph houdt de HAR op de hoogte van de verdere ontwikkelingen. Doel is dat de website in het voorjaar van 2023 actief is.

- De HAR heeft opnieuw ingestemd met de verkoop van 23 appartementen aan de Hofkampstraat 52 t/m 94, St. Elisabeth.
- Tot slot heeft de HAR positief geadviseerd op de vaststelling van het ZAV-beleid. Het ZAV-beleid omschrijft het beleid dat Sint Joseph voert op zelf aangebrachte veranderingen, ook wel ZAV genoemd. Het gaat om veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning en waar toestemming voor nodig is van Sint Joseph.

Planning projecten en onderhoud woningen

Een belangrijk aandachtspunt dat de HAR in 2020 heeft aangekaart is het blijven meenemen van de huurders in de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door goede en tijdige communicatie. Sint Joseph plaatst jaarlijks het schema "planmatig onderhoud" op de website van Sint Joseph. In dit overzicht is duidelijk te zien welke wijk, straat en huisnummer voor onderhoud gepland staan. Dit schema is inzichtelijk via de website van Sint Joseph. Ook zijn er regelmatig nieuwsbrieven verzonden naar de betrokken huurders. De HAR blijft dit monitoren. Over 2022 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

Beste Buur Bokaal

In 2022 heeft de HAR medewerking verleend aan de verkiezing van de Beste Buur Bokaal. Corrie de Groot is winnaar geworden van de Beste Buur Bokaal Almelo.

Schoonmaak

Helaas heeft de overstap naar schoonmaakbedrijf Atalian geresulteerd in veel klachten over de kwaliteit van schoonmaak in een aantal complexen van Sint Joseph. Dit is door de HAR en huurders aangekaart bij Sint Joseph en door de corporatie zeer actief opgepakt. Vanwege het uitblijven van verbetering heeft Sint Joseph de keuze gemaakt om afscheid te nemen van Schoonmaakbedrijf Atalian. De huurders hebben een passende compensatie ontvangen. Schoonmaakorganisatie AK Schoonmaak is vervolgens geselecteerd als nieuwe partij.

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. Eind 2021 zijn samen met huurders en medewerkers de volgende klantwaarden tot stand gekomen: betrokken, ondernemend en betrouwbaar. Sint Joseph heeft tot doel gesteld deze waarden na te leven in houding en gedrag en uitingen naar hun klanten.

Ontwikkelingen Bewonerscommissies

De HAR heeft Sint Joseph in 2021 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. Helaas is hier in 2022 nog geen wijziging in gekomen, het aantal bewonerscommissies neemt nog steeds af. Het is landelijke een herkenbaar probleem. De HAR en Sint Joseph blijven zich inzetten om de huurders te informeren over het belang van en de mogelijkheden voor bewonerscommissies.

RvC

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

Jaarvergadering 2022 en vergadering bewonerscommissies

Op 5 april 2022 heeft de jaarvergadering plaatsgevonden en op 11 november 2022 zijn de bestuursleden van de Bewonerscommissies ontvangen bij Sint Joseph voor de jaarlijkse bijeenkomst.

Tijdens de jaarvergadering hebben de directeur-bestuurder van Sint Joseph, Claudia Beumer, en de manager Wonen, Susanne Bomer, de gelegenheid gehad de huurders bij te praten over de actualiteiten binnen Sint Joseph. Door de vele ontwikkelingen wordt het door de HAR en de aanwezige huurders als waardevol ervaren om bijgepraat te worden en de mogelijkheid te krijgen om vragen te stellen.

Ook voor de bewonerscommissie bijeenkomst is gekozen voor een meer informele invulling om vooral de mogelijkheid te bieden aan Sint Joseph, de HAR en de huurders om makkelijk met elkaar in contact te komen. Er is een toelichting gegeven op de financiën van woningcorporaties. Daarna is er in groepjes een spel gespeeld waarbij men zelf kon kiezen waar geld aan besteed moet worden. De bewonerscommissie bijeenkomst is afgesloten met een rondleiding door het nieuwe kantoor van Sint Joseph aan de Twentelaan en een hapje en een drankje.

Opvallend voor beide bijeenkomsten is dat de opkomst lager wordt. Sint Joseph en de HAR hebben de huurders gevraagd naar ideeën wat we hieraan kunnen doen. Er is geen concrete oplossing, het is lastig. Belangrijk is om er aandacht aan te blijven besteden via de communicatiekanalen en om eenvoudig toegankelijk te zijn voor de huurders. Sint Joseph en ook de HAR zetten zich hier voor in.

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 82 46 70 57 en het vaste nummer (0546)87 58 89. Per e-mail is de HAR te bereiken via info@harvanstja.nl.

De HAR heeft in 2022 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering gecommuniceerd.

De door de HAR in 2022 ontvangen klachten en meldingen van huurders zijn door de HAR overgedragen aan Sint Joseph. Er is een goede samenwerking en afstemming met Ceciel Roelofs (secretaresse afdeling Wonen) 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 manager Bedrijfsvoering van Sint Joseph, de leden van de kascontrole, mevrouw Asbroek (aftredend) en mevrouw Bögemann 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.