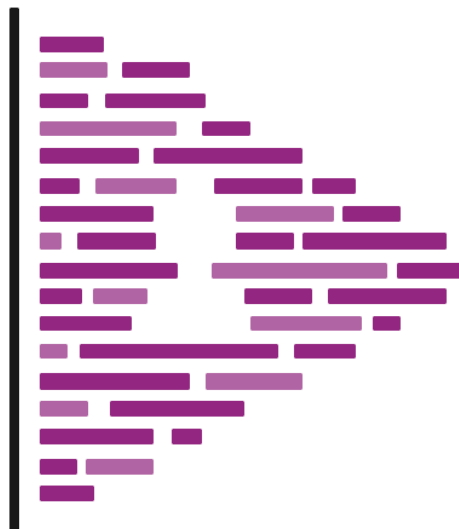


# HUURDERS ADVIES RAAD



## Jaarverslag 2023

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 2023 .....</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2023 .....</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 .....	7
Nationale Burendag .....	7
Ontwikkelingen Bewonerscommissies .....	7
Invoering WoningHuren.nl .....	8
Opzegging lidmaatschap Woonbond .....	8
<b>RvC .....</b>	<b>8</b>
<b>Jaarvergadering 2023 en vergadering bewonerscommissies .....</b>	<b>8</b>
<b>Communicatie HAR .....</b>	<b>9</b>
<b>Verslag van de penningmeester .....</b>	<b>9</b>

## Voorwoord voorzitter

Terugziend op afgelopen jaar kunnen we zeggen dat we als Huurders Advies Raad niet stil hebben gezeten. In samenwerking met Sint Joseph hebben we getracht de huurders, waar mogelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in de huursector, zowel landelijk, regionaal als plaatselijk.

Op de jaarvergadering en bewonerscommissiebijeenkomst hebben de HAR-bestuursleden en de directie en medewerkers van Sint Joseph van gedachten gewisseld met de aanwezige huurders, vragen beantwoord, suggesties aangehoord en verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

Enkele aansprekende onderwerpen uit het jaar 2023:

### *Energiecrisis*

Hoewel de energieprijzen weer enigszins dalende zijn veroorzaken de actuele prijsniveaus bij veel mensen toch nog steeds de nodige zorgen. Voor Sint Joseph blijft dit een aansporing om het ingezette tempo van verduurzaming van het woningbezit te handhaven of te verhogen.

### *Samenwerking*

De gesprekken die Sint Joseph heeft gevoerd met regionale wooncorporaties om te komen tot een nauwe samenwerking hebben een wending gekregen. Veranderde omstandigheden zijn hiertoe de aanleiding geweest. Onder andere de verbeterde financiële positie van Sint Joseph. Deze maakt de noodzaak tot bijvoorbeeld een fusie minder dringend. Wel wordt gekeken of partijen van buiten Almelo een extra impuls kan geven aan de opgave in Almelo.

### *Prestatieafspraken*

De prestatieafspraken tussen de gemeente Almelo, de beide wooncorporaties en huurdersorganisaties zijn in 2022 afgerond. Nu is het zaak nauwkeurig te volgen of de gestelde doelen worden behaald. Vier tot vijf keer jaarlijks vindt hierover overleg plaats tussen de betrokken partijen om de voortgang te evalueren en waar nodig aan te passen.

### *Samenstelling HAR*

De HAR bestaat op dit moment officieel uit vijf leden. Op de komende jaarvergadering zal een nieuw bestuurslid ter benoeming worden voorgesteld, waarmee het aantal leden op zes komt. De HAR blijft zoeken naar een zevende lid om zo tot het vereiste minimum te komen.

### *Actueel*

De HAR stelt zich in 2024 ten doel meer proactief te zijn in plaats van het slechts reageren op ontwikkelingen, m.a.w. zij wil een meer actieve rol spelen.

De HAR wil door relevante scholing in de vorm van (korte) opleidingen en cursussen haar kennis verbreden. Op de begroting voor 2024 is hiervoor budget gereserveerd.

*Tenslotte*

Als HuurdersAdviesRaad blijven wij ons maximaal inzetten om de belangen van onze huurders te behartigen, al zijn wij ons ervan bewust niet alle problemen te kunnen oplossen. Als laatste, maar zeker niet als minst belangrijke, noemen wij de bijzonder prettige en constructieve relatie met de directeur/bestuurder, RvC en medewerkers van Sint Joseph.

Almelo, maart 2024

Piet Roskam, voorzitter

## Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2023 acht 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 2023

NAAM	FUNCTIE
Dhr. P. Roskam	Voorzitter
Mw. A. Krijnen	Bestuurslid (vice voorzitter)
Mw. J. Slot	Secretaris
Mw. M. Hakkers	Penningmeester
Mw. E. Langeveld	Bestuurslid (benoemd per mrt 2023)
Mw. M. Vos	Bestuurslid (benoembaar per mrt 2024)

In 2023 heeft de HAR twee nieuwe leden welkom geheten. Els Langeveld is per maart 2023 benoemd als nieuw bestuurslid en Marina Vos loopt sinds september 2023 mee met de HAR en zal per maart 2024 benoemd worden.

#### *Vacatures HAR:*

Momenteel staat er nog 1 vacature open. De HAR is op zoek naar een nieuw bestuurslid die op termijn het voorzitterschap op zich kan nemen. Interesse kan kenbaar gemaakt worden per e-mail via [info@harvanstja.nl](mailto:info@harvanstja.nl) of telefonisch via 06 82 46 70 57/ 0546 87 58 89.

### Onderwerpen in 2023

#### **Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartner**

Omdat op lange termijn de opgave in Almelo groter is dan de investeringsruimte is in 2023 door Sint Joseph een beroep gedaan op de solidariteit van collega corporaties in de regio. Naast gesprekken over een geormerkte bijdrage door collega corporatie Reggewoon zijn er gesprekken gevoerd met collega corporatie De Woonplaats. Er heeft een verkenning plaatsgevonden tussen De Woonplaats en Sint Joseph waarbij de koers eind 2023 is gewijzigd van fusie naar regionale samenwerking. De reden hiervoor is dat Sint Joseph de komende jaren voldoende borgingsruimte krijgt om de komende jaren door te gaan met de opgave in Almelo. Sint Joseph heeft daarmee de tijd gekregen om de juiste keuzes te kunnen maken voor de langere termijn. Een acute noodzaak om op korte termijn te fuseren was er niet meer. Continuïteit van de huidige organisatie is en blijft daarbij cruciaal voor het

realiseren van de opgaven. Voor de lange termijn blijft de uitdaging bestaan om opgaven en middelen in balans te houden. Hiervoor geldt dat Sint Joseph binnen de sector inmiddels geen uitzondering meer is. In de overleggen van de HAR met de directeur-bestuurder is regelmatig over de voortgang gesproken.

### **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 Sint Joseph doorloopt. Het WSW heeft aangegeven extra investeringsruimte voor Sint Joseph te willen borgen.

### **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. Deze afspraken zijn vastgesteld voor de periode 2022 tot en met 2026. Meer informatie over de afspraken vindt u op onze [website](#). De betrokken partijen (Gemeente Almelo, corporaties Beter Wonen en Sint Joseph, huurdersadviesraden SHBW en HAR) komen een aantal keren per jaar samen om af te stemmen over de voortgang van het proces, het herijken van de prestatieafspraken en de door te voeren aanpassingen. Belangrijke thema's hierbij zijn: beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.

### **Samenwerking HAR en SHBW**

Er is sprake van een goede verstandhouding. Ook bezoeken we elkaars jaarvergaderingen.

### **Huuraanpassing**

In 2023 is de HAR, zoals ieder jaar, door Sint Joseph betrokken bij de procedure voor de jaarlijkse huuraanpassing. De wettelijke regels voor de huuraanpassing 2023 zijn door het ministerie van BZK bekend gemaakt. Alle gereguleerde huurwoningen konden dit jaar een huurverhoging krijgen van maximaal het vastgestelde percentage van de CAO loonontwikkeling. De huren van vrije sector woningen konden worden verhoogd met CAO loonontwikkeling + 1%. De CAO loonontwikkeling is vastgesteld op 3,1 procentpunt. Het voorstel van Sint Joseph bewoog zich binnen de wettelijke kaders en hiermee heeft de HAR besloten positief te adviseren op de voorgestelde huuraanpassing:

- Een eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan € 575,03
- Minimaal 2,6% en maximaal 3,1% huurverhoging voor alle gereguleerde huurwoningen met een huurprijs t/m € 808,06
- Minimaal 2,6% en maximaal 3,1% huurverhoging voor woonwagens en standplaatsen
- 3,1% huurverhoging voor alle vrije sectorwoningen met een huurprijs vanaf € 808,06
- Huurverhogingen worden afgetopt op de streefhuur. Bij individuele huurders kunnen daardoor lagere huurverhogingspercentages ontstaan
- € 25,- huurverhoging voor vier woningen met een huurprijs onder de € 300,-
- 0% huurverhoging voor woningen met een E/F/G/ label
- 0% huurverhoging voor alle parkeerplaatsen

### **Advies en instemming**

Naast de huuraanpassing zijn de HAR-leden in 2023 op grond van de Overlegwet gevraagd om advies of instemming voor de volgende punten:

- De HAR heeft opnieuw ingestemd met de verkoop van de Ootmarsumsestraat 320a en 320b.
- De HAR heeft een positieve zienswijze afgegeven voor het indienen van de projectsteunaanvraag met de financiële bijdrage van Reggewoon.
- De HAR heeft ingestemd met de invoering van de gebruikersvergoeding voor zonnepanelen als onderdeel van de servicekosten.

### **Planning projecten en onderhoud woningen**

Een belangrijk aandachtspunt voor Sint Joseph is om de huurders mee te nemen 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. De HAR heeft in 2023 deelgenomen aan de informatiebijeenkomst van Sint Joseph voor de bewoners van Drakensteyn. Over 2023 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

### **Nationale Burendag**

Op 23 september 2023 was het Nationale Burendag. Sint Joseph heeft samen met Beter Wonen, alle genomineerde Beste Buren in Almelo in het zonnetje gezet!

### **Ontwikkelingen Bewonerscommissies**

In 2023 is het aantal bewonerscommissies stabiel gebleven. De HAR en Sint Joseph blijven zich inzetten om de huurders te informeren over het belang van en de mogelijkheden voor bewonerscommissies. In 2023 heeft de HAR ondersteuning geboden aan o.a. de BC Westeres in de afstemming met Sint Joseph.

### **Invoering WoningHuren.nl**

In maart 2023 is WoningHuren.nl live gegaan. Dit is een samenwerking van alle corporaties in Twente waarbij het aanbod van huurwoningen via één centraal punt verloopt. Er zijn opstartproblemen geweest en er wordt aan gewerkt om dit op te lossen.

### **Opzegging lidmaatschap Woonbond**

De HAR heeft in 2023 besloten het lidmaatschap van de Woonbond per 1 januari 2024 stop te zetten. De hoogte van de kosten zijn niet meer in verhouding met wat het ons oplevert. Het is beter om een beroep te doen op de diensten van de Woonbond zodra er concrete zaken spelen.

### **RvC**

In het afgelopen jaar is er twee keer vergaderd met de RvC van Sint Joseph en is er kennis gemaakt met het nieuwe RvC lid Arlette van den Berg.

### **Jaarvergadering 2023 en vergadering bewonerscommissies**

Op 28 maart heeft de jaarvergadering plaatsgevonden en op 10 oktober 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 gekregen om 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.

Voor de bewonerscommissie bijeenkomst is dit keer gekozen voor een interactieve middag verzorgd door Team SAM en samenwerkingspartner Op Naar Nul (ONN) over duurzaamheid. Alles wat we dagelijks doen heeft gevolgen voor mens, milieu en natuur, zowel dichtbij als ver weg. ONN verduurzaamt gebouwen, ze adviseren en geven educatie om de footprint te verlagen. Met de bewonerscommissies is stil gestaan bij bewustwording over duurzaamheid. Wat kun je zelf doen om je footprint te verlagen? Kijk ook eens op <https://www.mijnverborgenimpact.nl/> en breng je eigen top 10 in kaart. De bewonerscommissie bijeenkomst is afgesloten met een hapje en een drankje.

Ook in 2023 loopt de opkomst bij de bijeenkomsten terug. Dit is jammer. 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](mailto:info@harvanstja.nl).

De HAR heeft in 2023 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering gecommuniceerd.

De website van de HAR is verouderd en daarom is besloten om deze begin 2024 te vernieuwen.

De door de HAR in 2023 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, dhr. Van den Hoek en dhr. Jacobs 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.