

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2024

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Voorwoord voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR	5
<i>De samenstelling van de HAR in 2024.....</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2024.....</i>	<i>5</i>
Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartners	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
Ontwikkelingen Bewonerscommissies	8
Invoering WoningHuren.nl	8
RvC.....	9
Jaarvergadering 2024 en vergadering Bewonerscommissies	9
Communicatie HAR	10
Verslag van de penningmeester	10

Voorwoord voorzitter

Als we terugzien op het jaar dat achter ons ligt kunnen we concluderen dat het voor ons als Huurders Advies Raad een druk jaar is geweest. Met tal van onderwerpen hebben we ons beziggehouden. Daarnaast hebben we samen met Sint Joseph onze huurders zoveel mogelijk op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen, zowel plaatselijk, regionaal als landelijk.

Tijdens de jaarvergadering en de bewonerscommissie bijeenkomst hebben de HAR alsook directie en medewerkers van Sint Joseph met de huurders gesproken, vragen beantwoord en verantwoording afgelegd.

Een aantal belangrijke onderwerpen uit het jaar 2024:

Eind 2024 hebben wij afscheid genomen van Addie Krijnen, lid en vicevoorzitter van de HAR. Addie heeft maar liefst elf jaar zitting gehad in de HAR. Wij hebben Addie op passende wijze uitgezwaaid. Ook op deze plaats een woord van dank en respect voor haar jarenlange toewijding aan de zaak van de huurders. Op de decembervergadering met de Raad van Commissarissen hebben we afscheid genomen van Chris de Groot, lid van deze Raad op voordracht van de huurders. Ook hier past een woord van dank aan Chris voor zijn inzet voor de huurders van Sint Joseph.

Halverwege vorig jaar is Susan Donderwinkel in dienst getreden van Sint Joseph. Susan is de opvolgster van de begin 2024 vertrokken bestuurssecretaris Jan Huizenga. Als HAR hebben wij regelmatig contact met Susan.

Op 24 november 2024 bestond Sint Joseph 105 jaar. Hoewel geen officieel jubileum is hier op 13 februari tijdens een stakeholdersbijeenkomst toch samen met tal van relaties aandacht aan geschonken.

Als jaarthema 2025 heeft de HAR het onderwerp “Leefbaarheid in de wijken” gekozen. Wij roepen huurders op om actief met ons mee te denken.

Op 1 april 2025 staat alweer de Jaarvergadering gepland in Wijk- en jongerencentrum De Trefhoek in Almelo (inloop vanaf 19:15u). Iedere huurder van Sint Joseph wordt van harte uitgenodigd.

Een memorabele gebeurtenis eind 2024 was de ondertekening, door de directies van Sint Joseph en wooncorporatie Reggewoon, van de overeenkomst voor de verkoop van 111 woningen in de wijk Westeres aan Reggewoon. Laatstgenoemde corporatie gaat de woningen grootscheeps renoveren. In de overeenkomst is voorzien in een terugkoop optie door Sint Joseph. Beheer en verhuur blijven na verkoop en renovatie bij Sint Joseph. Ook wooncorporatie De Woonplaats uit Enschede zal gaan investeren in Almelo. Een groot compliment voor directie en RvC voor dit prachtige resultaat na een lange zoektocht.

Tenslotte.

Als HAR blijven wij ons ten volle inzetten voor de belangen van onze huurders. Tegelijkertijd zijn wij ons ervan bewust dat niet alle klachten en problemen kunnen worden voorkomen of opgelost.

Graag wil ik, als laatste punt, de bijzonder prettige en constructieve relatie en samenwerking met Sint Joseph benoemen, zowel met de directeur-bestuurder als met de RvC en medewerkers.

Almelo, februari 2025

Piet Roskam, voorzitter

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2024 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 2024

NAAM	FUNCTIE
Dhr. P. Roskam	Voorzitter
Mw. A. Krijnen	Bestuurslid (vicevoorzitter)
Mw. J. Slot	Secretaris
Mw. M. Hakkers	Penningmeester
Mw. E. Langeveld	Bestuurslid
Mw. M. Vos	Bestuurslid (benoemd per mrt 2024)
Mw. F. Kwakkelaar	Bestuurslid (benoembaar per april 2025)

In 2024 heeft de HAR twee nieuwe leden welkom geheten. Marina Vos is per maart 2024 benoemd als nieuw bestuurslid en Fabiana Kwakkelaar loopt sinds september 2024 mee met de HAR en zal per april 2025 ter benoeming worden voorgedragen. Hiermee is de bezetting van de HAR op peil.

Afscheid Addie Krijnen:

Op 16 december 2024 hebben wij op passende wijze afscheid genomen van Addie Krijnen, het langstzittend lid en tevens vicevoorzitter van de HAR. Ook in dit verslag willen wij Addie hartelijk dankzeggen voor al het werk dat zij voor de HAR en dus voor de huurders van Sint Joseph heeft verzet.

Onderwerpen in 2024

Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartners

Eind 2024 is er een einde gekomen aan een lang en intensief proces van onderzoek en overleg tussen Sint Joseph en diverse partijen met als doel de volkshuisvestelijke opgave in Almelo te kunnen realiseren.

- Reggewoon investeert in Almelo uit solidariteit met huurders en woningzoekenden. Zij investeert in de overname en verduurzaming van 111 woningen in de wijk Westeres en de realisatie van 90 nieuwbouwwoningen in Almelo.

- De Woonplaats maakt het met een solidariteitsbijdrage mogelijk om 32 nieuwe sociale huurwoningen in de wijk Rumerslanden te bouwen.

In de overleggen van de HAR met de directeur-bestuurder is regelmatig over de voortgang van de ontwikkelingen gesproken. De HAR heeft haar complimenten over bovenstaand resultaat uitgesproken naar Sint Joseph.

Herstelplan Sint Joseph

In de vorige jaarverslagen is informatie verstrekt 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 hierover 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. De verwachting is dat Sint Joseph in 2025 van bijzonder beheer naar verdiepend beheer zal gaan. Dit is een positieve ontwikkeling.

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 2024 is de HAR, zoals ieder jaar, door Sint Joseph betrokken bij de procedure voor de jaarlijkse huuraanpassing. De wettelijke regels voor de huuraanpassing 2024 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 5,8%. Het voorstel van

Sint Joseph bewoog zich binnen de wettelijke kaders, echter de HAR heeft besloten negatief te adviseren op de voorgestelde huuraanpassing:

- Huurverhoging 5,8% voor alle gereguleerde woningen (DAEB), gelijk aan CAO loonontwikkeling.
- Huurverhoging F/G labels 0,0%.
- Huurverhoging E labels 5,8%. Afwijking op het huurbeleid, hierin staat huurbefrozing voor woningen met een E label.
- Aftoppen op streefhuur en maximale huur.
- Huurverhoging 5,8% voor alle vrije sector woningen (niet-DAEB).
- € 25,- huurverhoging voor vier woningen met een huurprijs onder de € 300,-.
- Huurverhoging 5,8% voor woonwagens en standplaatsen, conform huurbeleid.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50,- voor hoge middeninkomens en € 100,- voor hoge inkomens.
- 0% huurverhoging voor alle parkeerplaatsen.

De HAR is van mening dat het onverantwoord is om een verhoging van 5,8% door te voeren in de huidige maatschappij. Naast het negatieve advies heeft de HAR Sint Joseph de volgende adviezen meegegeven:

- De huurders een duidelijke uitleg geven over de reden van deze maximale huurverhoging.
- Streven naar een snelle verduurzaming.
- Aandacht voor de kwaliteit van de service voor reparatieverzoeken en klein onderhoud.
- De huurverhoging te matigen in kwetsbare wijken, bijvoorbeeld Westeres en Rumerslanden.

De HAR en Sint Joseph zijn in goed overleg gebleven en begrepen elkaars standpunt. De adviezen zijn meegenomen en in delen van de wijk Westeres en de wijk Rumerslanden is een lagere huurverhoging van maximaal 2,9% toegepast, met uitzondering van de huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Advies en instemming

Naast de huuraanpassing zijn de HAR-leden in 2024 op grond van de Overlegwet gevraagd om advies of instemming voor de volgende punten:

- De HAR heeft positief geadviseerd op de adviesaanvraag portefeuillestrategie 2023-2038. De strategie geeft een totaal visie, het overall beleid. Voorwaarde voor de HAR is dat zodra specifieke onderwerpen concreet worden de HAR per onderwerp opnieuw advies kan uitbrengen.

- De HAR heeft een positieve zienswijze afgegeven voor het servicekostenbeleid 2024-2027, onder voorwaarden dat Sint Joseph:
 - o De onder paragraaf 2.2 benoemde afstemming voorschotten met de bewonerscommissies ook werkelijk nakomt. Er moet structureel en constructiever overleg plaatsvinden met de bewonerscommissies. Belangrijk is dat de betrokkenheid van de huurders wordt verbeterd.
 - o De huurders in de brief eindafrekening servicekosten actief informeert over de mogelijkheid tot inzage in de onderliggende stukken.
- De HAR heeft een positieve zienswijze afgegeven voor het sociaal statuut.
- De HAR heeft ingestemd met de benoeming van Arlette van der Berg als commissaris namens de huurders per 1 januari 2025, in opvolging van Chris de Groot.
- De HAR heeft positief geadviseerd op de adviesaanvraag incassobeleid 2024-2025.
- De HAR heeft ingestemd met de herbenoeming van lid van de RvC, Marjan Weekhout voor een tweede periode van vier jaar per 24 februari 2025.

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 en neemt deel aan informatiebijeenkomsten. Over 2024 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

Ontwikkelingen Bewonerscommissies

Het aantal Bewonerscommissies neemt steeds verder af. Dit is een ontwikkeling die landelijk speelt. De HAR en Sint Joseph blijven zich inzetten om de huurders te informeren over het belang van en de mogelijkheden voor Bewonerscommissies. De HAR zal in 2025 alle Bewonerscommissies bezoeken en de actuele ontwikkelingen bespreken.

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. De HAR heeft in 2024 een toelichting gekregen over de cijfers. Er is een vergelijking gemaakt met het oude systeem. Conclusie is dat het nog geen volledig beeld geeft, dit volgt na een aantal jaren.

De statuten van de HAR zijn 25 jaar oud en behoeven een update. De HAR heeft dit proces met behulp van notaris Smelt in gang gezet. De verwachting is dat de nieuwe statuten tijdens de jaarvergadering in 2025 kunnen worden besproken en goedgekeurd.

RvC

In het afgelopen jaar is er twee keer vergaderd met de RvC van Sint Joseph. Er is afscheid genomen van huurdercommissaris Chris de Groot. De HAR bedankt Chris voor de fijne samenwerking, zijn betrokkenheid en zijn oog voor de belangen van de huurders. Arlette van den Berg zal Chris opvolgen als huurdercommissaris. Per maart 2025 zal commissaris Edwin Burgerhout ook afscheid nemen. De procedure voor opvolging loopt.

Jaarvergadering 2024 en vergadering Bewonerscommissies

Op 26 maart heeft de jaarvergadering plaatsgevonden en op 15 oktober zijn de bestuursleden van de Bewonerscommissies ontvangen bij Sint Joseph voor de jaarlijkse bijeenkomst.

Tijdens de jaarvergadering heeft Ruben Baas de aanwezigen bijgepraat over de portefeuillestrategie van Sint Joseph. Deze strategie geeft weer hoe Sint Joseph haar vastgoedportefeuille inricht om de maatschappelijke doelen te kunnen realiseren. Vervolgens 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. Tot slot heeft de voorzitter van de HAR de aanwezigen meegenomen in wat de HAR is en doet. Wat zijn haar taken, bevoegdheden en wat betekent het om lid te zijn van de HAR.

De HAR houdt zich bezig met alles waar Sint Joseph zich ook mee bezig houdt, maar dan vanuit het perspectief van de huurder. De aanwezigen is ook gevraagd om mee te denken en input aan te leveren voor thema's en doelen voor 2024 en verder. Dit heeft er onder andere in geresulteerd dat de HAR voor 2025 het thema "leefbaarheid in de wijken" heeft gekozen en een plan van aanpak heeft gemaakt voor het intensiveren van de contacten met de Bewonerscommissies.

Tijdens de Bewonerscommissie bijeenkomst zijn de aanwezigen door Erik Feijen geïnformeerd over de VoorzieningenWijzer. De VoorzieningenWijzer zet zich in voor mensen met een geringer inkomen om te zorgen dat ze meer te besteden hebben. Voor meer informatie bezoek <https://www.deVoorzieningenWijzer.nl/>.

De VoorzieningenWijzer is een gratis tool die de gemeenten, corporaties en welzijnsorganisaties kunnen inzetten om de armoede te bestrijden. Gemeenten weten vaak zelf niet welke regelingen ze allemaal hebben. Er zijn zo veel regelingen dat het onoverzichtelijk is en zeer bureaucratisch. De VoorzieningenWijzer organiseert adviesgesprekken bij mensen thuis. Tijdens deze gesprekken helpt een consulent de mensen om de tools in te vullen. Daarnaast focust de VoorzieningenWijzer zich op online checks. Iedereen kan zelf via <https://datgeldtvoormij.nl> kijken voor welke regelingen en toeslagen

men in aanmerking komt. Daarnaast kan men ook energiecontracten en zorgverzekeringen vergelijken op kwaliteit en prijs.

De opkomst voor de bijeenkomsten is niet groot, maar ten opzichte van 2023 stabiel gebleven. 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. In december heeft de HAR aan alle huurders een kerstkaart met kerstgroet verzonden (opgenomen als bijlage bij het Bewonersblad).

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 2024 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering gecommuniceerd.

De website van de HAR is in 2024 vernieuwd.

De door de HAR in 2024 ontvangen meldingen van huurders zijn door de HAR behandeld. Er is een goede samenwerking en afstemming met Sint Joseph.

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.