

HUURDERS ADVIES RAAD



Jaarverslag 2025

VERSLAGLEGGING: KIM SCHOLTEN

Inhoudsopgave

Voorwoord voorzitter	3
Verslag intern en regulier overleg HAR	5
<i>De samenstelling van de HAR in 2025</i>	<i>5</i>
<i>Onderwerpen in 2025</i>	<i>5</i>
Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartners	5
Herstelplan Sint Joseph	5
Visitatie Sint Joseph	6
Lokale en nationale prestatieafspraken	6
Samenwerking HAR en SHBW	6
Huuraanpassing	6
Advies en instemming	6
Planning projecten en onderhoud woningen	7
Vernieuwing statuten HAR	7
Zichtbaarheid HAR	7
RvC	7
Vergadering Bewonerscommissies	8
Jaarvergadering 2025	8
Communicatie HAR	9
Verslag van de penningmeester	9

Voorwoord voorzitter

Terugblikkend op het jaar 2025 kunnen we vaststellen dat de HuurdersAdviesRaad niet heeft stilgezeten. Verder in dit verslag leest u hier meer over. Enkele onderwerpen wil ik hier reeds noemen:

Begin 2025 heeft Claudia Beumer, directeur/bestuurder bekendgemaakt dat zij per 31 december 2025 terug zal treden. Na acht jaar deze functie te hebben bekleed in een voor Sint Joseph zware periode is het moment aangebroken om het stokje over te dragen. Claudia laat een prachtige erfenis na. Een zeer verdiend en welgemeend “dank je wel” aan Claudia. Bij de sollicitatieprocedure voor de nieuwe directeur is de HAR nauw betrokken geweest. Twee HAR-leden hebben zitting gehad in de sollicitatiecommissie. We zijn blij met de benoeming van Susanne Bomer tot nieuwe directeur/bestuurder. Susanne is ruim vijf jaar werkzaam als manager wonen bij Sint Joseph en kent de organisatie door en door. Susanne begint op 1 januari 2026 in deze functie.

Het gesprek van het jaar was de “kaalslag” in de appartementengebouwen: Alle openbare ruimtes werden ontdaan van alles wat aan de wanden hing en op de gangen of galerijen stond. Sombere kale ruimtes bleven over. Het gevolg van nieuwe wetgeving door de rijksoverheid. De plaatselijke brandweer is verantwoordelijk voor handhaving van de nieuwe regels. Het woonplezier en het gevoel van vrijheid werden ernstig aangetast. Als reactie heeft de HAR er sterk bij Sint Joseph op aangedrongen iets aan de situatie te doen. Sint Joseph heeft positief gereageerd en heeft besloten de entrees van de complexen, waar dat mogelijk is, helemaal opnieuw in te richten. In gebouwen met een bewonerscommissie is deze gevraagd mee te denken en mee te beslissen in het bepalen van de kleuren, meubilair etc. Het project is nog niet afgerond maar lijkt een mooi succes te worden. Dank aan Sint Joseph voor de welwillende medewerking.

De volgende punten worden verderop in het jaarverslag besproken, maar zijn belangrijk om ook hier te benoemen:

- In 2025 heeft de vierjaarlijkse visitatie van Sint Joseph plaatsgevonden. Het resultaat verdient een groot compliment voor directie en medewerkers van Sint Joseph.
- Als jaarthema 2025 heeft de HAR gekozen voor “Leefbaarheid”. Een veelomvattend onderwerp, zo bleek al snel. Een steeds terugkerende opmerking betreft zwerfvuil dat overal wordt aangetroffen. Uit nader onderzoek door de HAR is gebleken dat de gemeente Almelo al heel veel doet. De HAR beperkt zich nu voornamelijk tot het doorverwijzen van huurders naar de gemeente, Sint Joseph of andere instanties.
- Kort voor het afscheid van Claudia Beumer kwam het mooie bericht van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) dat Sint Joseph niet langer valt onder het

zogenoemde Bijzonder Beheer. Hierdoor is de corporatie niet meer gebonden aan allerlei regels en beperkingen in haar financieel beleid.

Regelmatig heeft de HAR naar tevredenheid kunnen bemiddelen tussen huurders en Sint Joseph bij vragen en problemen. Toch is het voor de HAR onmogelijk om alle problemen van huurders op te lossen. Hiervoor vragen wij uw begrip.

De relatie met Sint Joseph is ook afgelopen jaar uitermate goed geweest. De medewerkers van Sint Joseph staan altijd open voor vragen, verzoeken en suggesties.

Tenslotte, ook het komende jaar blijft de HAR zich ten volle inzetten voor de belangen van onze huurders.

Almelo, januari 2026

Piet Roskam, voorzitter

Verslag intern en regulier overleg HAR

De leden van de HAR zijn in 2025 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 2025

NAAM	FUNCTIE
Dhr. P. Roskam	Voorzitter
Mw. J. Slot	Secretaris/ vicevoorzitter
Mw. M. Hakkers	Penningmeester
Mw. E. Langeveld	Bestuurslid
Mw. M. Vos	Bestuurslid
Mw. F. Kwakkelaar	Bestuurslid (per april 2025)

Onderwerpen in 2025

Zoektocht Sint Joseph naar samenwerkingspartners

De laatste jaren zijn er door Sint Joseph veel gesprekken gevoerd met naburige wooncorporaties om te komen tot samenwerking, om zo beter aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo te kunnen voldoen. Met de hulp van woningcorporaties Reggewoon en De Woonplaats kon er in 2025 een start gemaakt worden met de realisatie van nieuwbouw en grootschalige renovatie van woningen. Een prachtig resultaat voor de huurders van Sint Joseph. De HAR is en wordt gedurende het hele proces op de hoogte gehouden.

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. Dit heeft er in 2025 toe geleid dat Sint Joseph van bijzonder beheer naar verdiepend beheer naar opheffing van het beheer gegaan. Het is een kroon op het werk van de afgelopen jaren.

Visitatie Sint Joseph

In de tweede helft van 2025 vond de vierjaarlijkse visitatie bij Sint Joseph plaats over de periode 2021 tot en met 2024. Visitatie is een onderzoek door een onafhankelijke partij. Het visitatierapport geeft een oordeel over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Het resultaat van de visitatie is meer dan bijzonder, het is heel erg goed. Sint Joseph is een inspirerend voorbeeld van een uitstekend functionerende corporatie. Belangrijk en een groot voorbeeld in den lande is dat Sint Joseph andere collega corporaties heeft weten te motiveren om in het werkgebied van Sint Joseph te investeren. De HAR is zeer trots op het resultaat en is blij hier een bijdrage aan te kunnen hebben geleverd.

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 2025 is de HAR, zoals ieder jaar, door Sint Joseph betrokken bij de procedure voor de jaarlijkse huuraanpassing. De wettelijke regels voor de huuraanpassing 2025 zijn door het ministerie van BZK bekend gemaakt. Het voorstel van Sint Joseph bewoog zich binnen de wettelijke kaders en hiermee heeft de HAR besloten positief te adviseren op de voorgestelde huuraanpassing, met uitzondering op de voorgenomen huuraanpassing voor garage, parkeerplaatsen en bergingen. Meer informatie over de huuraanpassing vindt u op de [website van Sint Joseph](#).

Advies en instemming

Naast de huuraanpassing zijn de HAR-leden in 2025 op grond van de Overlegwet gevraagd om advies of instemming voor de volgende punten:

- De HAR heeft positief geadviseerd op de adviesaanvraag huurbeleid 2025-2028. Het Huurbeleid beschrijft hoe Sint Joseph woningen betaalbaar houdt en hoe de

huurprijs zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De inhoud van het beleid sluit aan bij vigerende wet- en regelgeving en bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de nationale en lokale prestatieafspraken. Het beleid voorziet in een eerlijke en transparante huurprijsontwikkeling voor de komende jaren.

- De HAR heeft ingestemd met het functie- en kandidaatprofiel voor de nieuwe Directeur-bestuurder.
- De HAR heeft een positieve zienswijze afgegeven voor het verkoopbeleid 2025-2029. Verkoop is een belangrijk middel voor Sint Joseph om haar volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. Een actueel verkoopbeleid is daarbij van belang.
- De HAR heeft ingestemd met de aanpassing inkomstentabel woninghuren.nl. Deze tabel is gezamenlijk met Beter Wonen ingevoerd zodat in de gemeente Almelo een eenduidig beleid wordt gevoerd.
- De HAR heeft positief geadviseerd op de adviesaanvraag scootmobielbeleid 2025-2028. Het is een belangrijk thema, omdat de vraag naar geschikte en veilige stallingsmogelijkheden voor scootmobielen binnen onze complexen groeit.

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 2025 zijn er geen bijzonderheden te vermelden.

Vernieuwing statuten HAR

De statuten van de HAR waren 25 jaar oud en behoefden een update. De HAR heeft dit proces met behulp van notaris Smelt doorlopen. De nieuwe statuten zijn tijdens de jaarvergadering in 2025 besproken en goedgekeurd.

Zichtbaarheid HAR

De HuurdersAdviesRaad (HAR) stond op 26 en 27 juni 2025 met een kraam op de traditionele braderie Sluitersveld om in gesprek te gaan met bewoners en om te laten zien wat de HAR doet. Wij zetten ons in voor de huurders van Sint Joseph en denken mee over alles wat met wonen te maken heeft. We spraken met veel mensen en we kijken terug op twee gezellige en geslaagde avonden.

RvC

In het afgelopen jaar is er twee keer vergaderd met de RvC van Sint Joseph. Er is in maart afscheid genomen van commissaris Edwin Burgerhout. De HAR heeft kennis gemaakt met

twee nieuwe RvC leden; Marinus Zandvoort en Dick Janssen. De rol van huurdercommissaris is door Dick Janssen van Marjan Weekhout overgenomen.

Vergadering Bewonerscommissies

Als blijk van waardering organiseert de HAR elk jaar een gezellige avond met alle bewonerscommissies. Helaas is het aantal bewonerscommissies, tot onze grote spijt, de afgelopen jaren sterk afgenomen.

Gezien de huidige grootte van de groep heeft de HAR er daarom voor gekozen om de jaarlijkse bijeenkomst te annuleren en alle bewonerscommissies persoonlijk te bezoeken. De HAR zal voortaan jaarlijks alle bewonerscommissies bezoeken.

De bewonerscommissies hebben geen bezwaar tegen het vervallen van de bijeenkomst. Ze stellen de bezoeken van een delegatie van de HAR zeer op prijs. Een terugkomend aandachtspunt uit deze gesprekken voor Sint Joseph is het verbeteren van de communicatie met de huurders.

Jaarvergadering 2025

Op dinsdag 1 april heeft de jaarvergadering plaatsgevonden.

Tijdens de jaarvergadering heeft Paul Sijtema van Brandweer Twente een presentatie gegeven over brandveiligheid en Claudia Beumer heeft de aanwezige huurders bijgepraat over de actualiteiten binnen Sint Joseph. De voorzitter van de HAR heeft de aanwezigen verteld over het thema dat de HAR voor 2025 heeft gekozen: “leefbaarheid in de wijken”. Wonen is een huis hebben, een plek waar je je veilig en thuis voelt. Ook de directe omgeving is belang voor je woongenot. Dit is een bijzonder uitgebreid thema waar veel partijen bij betrokken zijn. Er komt veel bij kijken en er zijn veel deelaspecten. De HAR wil graag een kleine bijdrage hieraan leveren. De huurders is gevraagd om het de HAR mee te denken over dit thema en ideeën aan te dragen.

- De HAR heeft verschillende meldingen over zwerfvuil besproken met woningcorporatie Sint Joseph. Sint Joseph herkent het probleem en is hier actief mee bezig. De wijkbeheerders en wijkregisseurs zijn regelmatig in de wijken te vinden om samen met bewoners naar oplossingen te zoeken.
- Huurders kunnen ook zelf iets doen om de wijk schoner te maken, iedereen heeft hierin een rol.
- Er is ondersteuning mogelijk via het wijkteam of de gemeente. Er zijn wijkbudgetten beschikbaar voor bewonersinitiatieven zoals opruimacties.
- Huurders kunnen via De VoorzieningenWijzer Almelo kijken of ze recht hebben op regelingen of financiële hulp vanuit de gemeente.

- De HuurdersAdviesRaad heeft het onderwerp leefbaarheid in haar overleggen met Sint Joseph regelmatig onder de aandacht gebracht.
- We hebben deelgenomen aan de braderie Sluiterseveld.
- We nemen deel aan de overleggen rondom de prestatieafspraken.

Concluderend kan de HuurdersAdviesRaad zeggen dat er in Almelo veel initiatieven en regelingen zijn rondom het thema leefbaarheid. De HAR zorgt voor een informatietafel tijdens de jaarvergadering op 24 maart 2026 en sluit hiermee het thema voor 2025 af.

De opkomst voor de jaarvergadering is niet groot, maar ten opzichte van 2024 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 kerstgroet naar alle huurders opgenomen in 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 2025 haar nieuws via de website (<https://harvanstja.nl/>) en persoonlijk tijdens de jaarvergadering gecommuniceerd.

De door de HAR in 2025 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.