

## Notulen Jaarvergadering HAR

Datum: 01/09/2020  
Tijd: 19:30 uur  
Locatie: Businesslounge Almelo  
Aanwezig: Claudia Beumer, Stijn de Leeuw, Gaby Drees, Joan Klein, Harm Nieboer, Joop Arends, Jan Willem Bulters, Mary Weber-Kleyn, Addie Krijnen, Juan Roig Ribas, Ineke van der Kolk-Zoet, Piet Roskam, Marianne Hakkers, Janny Slot, BC's, huurders, leden klachtencommissie en belangstellenden.  
Afwezig:  
Verslaglegging: Kim Scholten

---

### 1. **Opening**

Harm opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. We zijn blij met de goede opkomst zeker rondom de corona ontwikkelingen. Het is fijn dat er zoveel belangstelling is. Belangrijk is om 1,5 meter afstand te houden. Harm doet een beroep op ieders eigen verantwoordelijkheid in deze.

### 2. **Vaststelling agenda**

De agenda wordt vastgesteld. Susanne Bomer is helaas verhinderd vanwege het overlijden van haar schoonvader. Claudia zal de mededelingen omtrent wonen voor haar rekening nemen.

### 3. **Mededelingen**

- De bewonerscommissie van de Westerstraat/Poulinkstraat is verhinderd.
- De bewonerscommissie van de Mercurius is verhinderd.
- De vertegenwoordigers van de SHBW zijn verhinderd.
- Dhr. G.J.F. Reekers is verhinderd.
- Afmeldingen Catharinahof: Mevr. Kamp, dhr. en mevr. Nijkamp en mevr. Gossow
- Afmeldingen Bartelshoek: Dhr. Sijbesma

#### **4. Actualiteiten Sint Joseph door Claudia Beumer**

Claudia vindt het fijn om het woord tot de huurders te mogen richten vanavond en heet iedereen van harte welkom. Ze is blij om ook nieuwe gezichten te zien. Ze verwelkomt Nico Dam en Chris de Groot, leden van de raad van commissarissen, die ook aanwezig zijn.

Claudia neemt de huurders mee in de actuele ontwikkelingen. Voordat we kijken naar de huidige stand van zaken eerst een korte terugblik op de afgelopen jaren. In maart 2018 is Claudia begonnen en zijn ze aan de slag gegaan met de portefeuillestrategie en het ondernemersplan. Hieruit kwam een heldere doelstelling naar voren: we gaan voor kwaliteit op alle vlakken. Deze strategie betekende ook wat voor de begroting van Sint Joseph. Na het afwegen van alle opties bleef Sint Joseph bij de keuze om te gaan doen wat nodig was. Dit had tot gevolg dat Sint Joseph niet aan alle ratio's voldeed. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Wonen (Aw) kwamen hierdoor meer in beeld. Sint Joseph kwam in 2018 onder bijzonder beheer en er werd een start gemaakt met het vereiste herstelplan. Dit plan is in 2019 gepresenteerd en akkoord bevonden door de toezichthouders.

De afgelopen periode heeft Sint Joseph niet stil gezeten. Ze zijn bezig met het maken van de vervolgstappen.

De nieuwe woonvisie van de gemeente komt eraan. Sint Joseph streeft naar kwaliteit van bezit en wonen. We willen naar veerkrachtige wijken. Naar de toekomst toe moeten we ons blijven oriënteren op de opgave die er ligt en de financiële middelen die hiervoor nodig zijn. Er wordt voor de toekomst ook goed gekeken met wie we hierin moeten samenwerken. Hier is men druk mee aan de slag.

Sint Joseph heeft op dit moment twee panden aan de Heetveldsweg in bezit. Bij Sint Joseph was er de wens om alles onder 1 dak te hebben. Tijdens het onderzoeken van de mogelijkheden liep Sint Joseph al snel aan tegen een aantal zaken aan waardoor het onder andere Arbo technisch niet verantwoord is nog langer de bedrijfsvoering uit te voeren aan de Heetveldsweg. Tevens vindt Sint Joseph het in het kader van de ontwikkelingen niet verantwoord om nu geld te steken in een verbouwing. Daarom heeft Sint Joseph de keuze gemaakt om te gaan verhuizen en tijdelijk te gaan huren. De keuze voor tijdelijk is gemaakt

om flexibiliteit naar de toekomst te houden. Huren kost ook geld, maar dit is wel voordeliger. Sint Joseph wil in de wijk blijven, dus de zoektocht naar een geschikte locatie was ingewikkeld.

Eigenlijk is Sint Joseph nu al veel in de wijk aanwezig, echter dit is voor de huurders nog onvoldoende zichtbaar. Er zijn meerdere opties bekeken en de keuze is uiteindelijk gevallen op de Twentelaan 5 in Almelo. De oude Eshuis locatie, naast Buurtzorg. Er wordt benoemd dat dit buiten Almelo is. Claudia geeft aan dat we voor een gedeelte van de huurders dichterbij zijn, echter voor een groot aantal wat verder weg. Sint Joseph zal niet uit de wijk gaan. Het Hedeman gebouw is bijvoorbeeld ook van Sint Joseph, hier wordt naar de mogelijkheden gekeken. De uiteindelijke insteek is dat Sint Joseph geen geld onttrekt dat nodig is voor de huurders.

Vragen uit de zaal:

- Wat er gebeurt met het oude pand? Beide panden gaan de verkoop in. Deze opbrengsten gaan ingezet worden voor de opgave die Sint Joseph heeft.
- Voor ouderen is het buiten de stad, hoe komen we daar? Is er een goede verbinding? Er is een openbaar vervoer verbinding, echter het is wel voor ouderen lastiger. Voor mensen die ons minder makkelijk kunnen bereiken willen we een andere oplossing zoeken. Daarom denkt Sint Joseph na over wijkpunten zoals het Hedeman gebouw. In de klantvisie van Sint Joseph zal ook veel focus liggen op de verbinding met de huurders.
- Voor heel veel bewoners van Sluitersveld zal het ondenkbaar en lastig zijn dat Sint Joseph weg gaat... Het is een moeilijke overweging, maar vanwege de financiële situatie is het niet mogelijk om dit niet te doen. Wel zal er in de dienstverlening goed rekening mee gehouden worden. Vanuit de zaal wordt verzocht om in de planning rekening te houden met persoonlijk contact en gesprekken bij de mensen thuis.

Sint Joseph zal voor de verhuizing input vragen van de huurders om oplossingen te zoeken voor bovenstaande punten. Voordat Sint Joseph over gaat tot het concreet regelen van zaken willen ze eerst weten waar de behoefte van de huurders liggen. Op deze manier kunnen er passende maatregelen worden genomen. Denk bijvoorbeeld aan openingstijden en thuisbezoeken.

Harm vult nog aan dat de HAR meegenomen is in dit voorgenomen besluit. Ook de HAR heeft dezelfde vragen gesteld. Hierin is ook benadrukt dat er een goede invulling moet worden gegeven aan de frontoffice. De HAR staat achter dit besluit, voorwaarde is wel dat de kwaliteit goed geborgd is.

Er is kritiek vanuit de zaal op de kwaliteit van de frontoffice. Deze kritiek is Claudia bekend. Er is een nieuwe manager wonen aangetrokken; Susanne Bomer. Het doel is om een kwaliteit slag te maken in de dienstverlening van wonen. Het is helder dat dit noodzakelijk is. Goed personeel is essentieel; frontoffice en verhuur zijn voor Sint Joseph de aandachtspunten voor dit jaar.

Begin volgend jaar zal de verhuizing plaats vinden. Claudia roept alle huurders op om mee te denken en ideeën aan te dragen bij de medewerkers van Sint Joseph.

Er komt een nieuw bewonersblad. Uit onderzoek kwam naar voren dat naast de digitale informatie ook behoefte was aan fysieke informatie. De eerste versie zal in september volgen. Er zal na de tijd gepeild worden bij de huurders hoe het blad is ontvangen en wat de behoefte is voor de toekomst. Daarna zal worden bepaald in welke frequentie dit blad zal worden uitgebracht. De HAR krijgt ook ruimte in het blad en werkt hier gezamenlijk met Sint Joseph aan. Iedere huurder krijgt bij het eerste bewonersblad ook een flyer van Sint Joseph. Het zal ook digitaal ter beschikking worden gesteld.

Beter Wonen en Sint Joseph hebben een gezamenlijk Woonbureau in Almelo. Dit was een reden om nog niet gelijk aan te haken bij het nieuwe gezamenlijke woonruimte verdeelsysteem van regio Twente. Nu is echter geconstateerd dat het huidige systeem van het woonbureau van Almelo niet goed functioneert. Er zal hier geen geld en tijd in worden gestoken, maar we haken alsnog aan bij de regionale samenwerking in Twente, WoOn. Het gaat hierbij om het toewijzen van woningen. De corporaties hebben de intentie om dit samen op te pakken.

Stijn de Leeuw is beleidsadviseur bij Sint Joseph. Hij is bezig met het project klant invloed. Tijdens zijn deelname aan de projectgroep huurdersparticipatie zijn diverse thema's besproken zoals: hoe betrek ik

mijn achterban? Hoe gaat het met de prestatieafspraken? Sint Joseph wil ook graag de “gewone huurders” spreken. Het project klant invloed zoekt naar nieuwe vormen om te zorgen dat de huurders meer invloed krijgen. Invloed gaat verder dan meedenken en meepraten. Dit vraagt wat van de corporaties. We zijn geneigd om te denken voor de huurders en niet te praten met de huurders. Stijn roept de aanwezigen op om zich bij hem te melden om hierover mee te denken. Door de corona ontwikkelingen is dit een uitdaging, maar er zijn veel mogelijkheden om invloed te organiseren. Binnen verschillende corporaties in Twente zijn ze nu aan het inventariseren of hier draagvlak voor is.

Harm bedankt Claudia en Stijn voor de toelichting.

#### **5. Voorstellen Susanne Bomer**

Susanne Bomer is helaas verhinderd vanwege een overlijden.

#### **6. Verslag vorige vergadering 9 april 2019**

De notulen zijn aangenomen.

Opmerkingen n.a.v. de notulen:

- Hoe staat het ervoor met de 20 euro vergoeding? Dit is door de HAR bij de directie aangekaart. Sint Joseph is gebonden aan wet- en regelgeving. Ze zijn wel bereid om binnen de mogelijkheden die er zijn invulling te geven aan de vergoeding. Het is declarabel op basis van kosten die je maakt. Je moet wel vooraf overleggen wat de invulling is. Bij het houden van een vergadering is het prima dat er koffie en een gebakje is geregeld. Overleg goed met je contactpersoon.
- De presentatie op pagina 11 is lastig te lezen. Het is meer om te laten zien dat dit behandeld is. Als er belangstelling is voor meer informatie dan kan dit aangegeven worden bij het secretariaat van de HAR.

#### **7. Jaarverslag HAR 2019**

Het jaarverslag wordt per pagina doorgenomen. Er zijn geen vragen uit de zaal. Het verslag is aangenomen.

## **8. Benoemen nieuwe HAR leden: Piets Roskam, Janny Slot en Marianne Hakkers**

Er zijn drie HAR-leden die afscheid nemen, Joop Arends, Ineke van der Kolk-Zoet en Mary Weber.

Als onderdeel van het huurdersonderzoek heeft de HAR-huurders opgeroepen om aan te geven of men belang had om mee te denken of om iets bij te dragen aan de HAR. Hier hebben verschillende huurders op gereageerd. Uit deze groep zijn drie nieuwe leden geselecteerd. Er is goed gekeken naar een zo breed mogelijke vertegenwoordiging kijkend naar de afspiegeling van de huurders.

De nieuwe leden stellen zich voor:

- Piet Roskam woont in de Malderhof samen met zijn vrouw. Piet wil zijn best doen om op te komen voor de belangen van de huurders van Sint Joseph.
- Janny Slot woont in de Padberghof en wil zich heel graag inzetten voor de belangen van de huurders van Sint Joseph. Janny is de nieuwe secretaris van de HAR.
- Marianne Hakkers woont in de schelfhorst samen met haar man. Ze zet zich in voor de huurders die wonen in normale gezinswoningen.

Harm vraagt de aanwezigen voor instemming van de benoeming van de nieuwe HAR leden. De leden zijn officieel benoemd. Harm heet ze van harte welkom in de HAR. We kijken uit naar een mooie samenwerking.

## **9. Verslag penningmeester jaarrekening 2019**

Onze penningmeester houdt de financiële situatie bij. De financiële stukken zijn beschikbaar ter inzage. Sint Joseph stelt een budget beschikbaar n.a.v. onze begroting. Er zijn jaarlijkse kosten zoals vergaderkosten en het lidmaatschap van de Woonbond. Het lidmaatschap van de woonbond is een grote uitgave. Dit wordt jaarlijks goed afgewogen en herzien. Er zijn geen vragen vanuit de zaal.

## **10. Verslag kascommissie dhr. Olink (aftredend) en dhr. Nekkers**

Dhr. Nekkers en dhr. Olink hebben de stukken ingezien. Er zat een kleine onduidelijkheid in maar dit is direct opgelost. Dhr. Olink geeft aan dat alles er prima uit zag en dat ze de stukken hebben goedgekeurd. Er is decharge verleend door de kascommissie. Dhr. Olink wordt bedankt voor zijn inzet.

### **11. Benoeming nieuw reserve lid kascommissie**

Vorig jaar is Ria Asbroek benoemd als reservelid. Zij zal samen met Dhr. Nekkers de kascommissie vormen voor 2020. Mevr. Bögemann meldt zich aan als nieuw reservelid.

### **12. Flyer HAR**

De HAR heeft een flyer ontwikkeld met als doel de bekendheid van de HAR te vergroten. De aanwezigen kunnen een flyer meenemen na afloop van de vergadering, ze liggen klaar bij de garderobe. Tevens zal de flyer worden meegezonden met het nieuwe bewonersblad, alle huurders zullen deze ontvangen.

De HAR heeft per heden een vast telefoonnummer en een 06 nummer. Deze staat vermeld op de flyer. Voor vragen kan er contact op worden genomen. Het beheer zal in eerste instantie worden belegd bij Janny Slot, onze nieuwe secretaris.

Harm benoemt nog dat we in overleg zijn om als HAR ook weer een locatie te krijgen waar we kunnen vergaderen en eventueel mensen kunnen ontvangen. Mogelijk zou dit het Hedeman gebouw kunnen zijn. Dit volgt.

### **13. Vragenronde Huurders**

Vragen over algemeen beleid kunnen worden gesteld. Individuele vragen waar we verder in moeten duiken zullen we in een vervolgspraak oppakken.

- Dhr. Ad Bouwens; de afrekening van de energiekosten komen pas in augustus bij de eindgebruiker, kunnen we hier wat aan doen? Sint Joseph moet een controle uitvoeren voor het hele gebouw en een fiat geven aan de energiemaatschappij. De vraag is of dit sneller kan. We nemen dit punt mee in het directieoverleg.
- Dhr. Ad Bouwens heeft een reparatieverzoek gedaan per e-mail. Hij is ontevreden over de gang van zaken. Er werd hem een datum gemaïld waarop hij heeft aangegeven dat dit niet kon vanwege vakantie. Na terugkomst van zijn vakantie lag er ondanks zijn terugkoppeling toch een kaart in de bus dat ze de bewoner niet hadden aangetroffen. Deze klacht zal worden teruggekoppeld.

- Dhr. Hoekstra van de Aletta Jacobstraat uit een klacht/ bezorgdheid over het functioneren van de huidige bewonerscommissie. Het is lastig om met ze in gesprek te komen en inhoudelijke zaken kunnen hierdoor niet goed worden aangekaart. Kan de HAR hierbij helpen? Inhoudelijk zullen we hier nu niet op in gaan. De HAR zal helpen door hierin te bemiddelen om met elkaar in gesprek te komen. Een BC heeft taken die moeten gebeuren. De HAR zal samen met de bewoners en de BC hierover in gesprek gaan. Mevr. Segers van de BC reageert hierop. Harm benadrukt dat we dit hier niet bespreken maar hier later samen over in gesprek gaan.
- Mevr. Segers (BC catharinahof/Kranenburg): sinds Bert er niet meer is laat het onderhoud in en buiten het gebouw te wensen over. Er is hier veel ontevredenheid over. De tuinman hierover aanspreken werkt niet. Harm geeft aan dat de vervolgstap is om Sint Joseph hierover aan te spreken. Komen ze er niet uit dan kunnen ze zich melden bij de HAR.
- Mevr. Bijsterbosch (Drakensteyn): ze vraagt of er in haar gebouw ook een bewonerscommissie is? Die is er geweest, maar nu niet meer. Mevrouw wil dit graag oprichten, ze zal hierover contact opnemen met de HAR. De HAR bemiddelt hierin met Sint Joseph.
- Mevr. Asbroek vraagt welke mogelijkheden er zijn voor trainingen voor de bewonerscommissies. De Woonbond wil graag mensen informeren. Harm zal de mogelijkheden nagaan.
- Mevr. Meenhuis: hoe staat het ervoor met de Sint Elisabeth? Op dit moment is er voor Sint Joseph geen mogelijkheid om dit gebouw op te knappen. Het pand is nu te koop aangeboden aan de corporaties. We wachten de ontwikkelingen af.
- In de krant stond onlangs dat er in Waterrijk gebouwd zou gaan worden. Heeft Sint Joseph hier ook grond en is dit al verkocht? Dit is de HAR niet bekend. Harm praat de aanwezigen bij over de historie van corporaties en de derivaten.
- Harm benoemt dat hij de discussie over de woonvisie tenenkrommend vindt. De woonvisie is een product van de gemeente, de corporaties en huurdersbelangenverenigingen praten hierover mee. De stigmatisering is enorm storend. We gaan binnenkort in gesprek met de gemeente en de HAR zal dit hier aankaarten.



#### **14. Afscheid HAR leden: Joop Arends, Mary Weber, Ineke van der Kolk-Zoet**

Claudia richt eerst het woord tot de vertrekkende leden. Ze bedankt de leden voor alles wat ze voor de HAR hebben gedaan en betekend. Ze hebben veel met elkaar meegemaakt. Er zijn lastige vraagstukken geweest. De opstelling van de leden was altijd positief, kritisch en constructief. Ook was het opvallend dat ze er altijd waren. Dit was ontzettend fijn. Heel hartelijk dank voor alle inzet. De betrokkenheid is en was groot. De leden krijgen een attentie en een bos bloemen aangeboden.

Ook Harm richt het woord tot Joop, Ineke en Mary. Het is erg jammer dat we afscheid moeten nemen. Helaas zit de termijn erop en is opvolging in gang gezet. Harm richt een persoonlijk woord tot alle drie de leden. Hij hoopt dat de leden met veel plezier terugkijken. Harm nodigt de leden uit voor een persoonlijk afscheid met de HAR.

Claudia heet ook de nieuwe leden van harte welkom. Ze heeft ze allemaal gesproken voor een kennismaking. De gesprekken waren erg fijn en er is veel vertrouwen om er een mooie invulling aan te geven. Ook de nieuwe leden wordt een bos bloemen aangeboden.

#### **15. Sluiting**

Harm sluit de vergadering om 21:50u en nodigt de leden uit voor de aansluitende borrel.