

Notulen Jaarvergadering HAR

Datum: 07/09/2021
Tijd: 19:30 uur
Locatie: Businesslounge Almelo
Aanwezig: Claudia Beumer, Stijn de Leeuw, Susanne Bomer, Nico Dam, Harm Nieboer, Jan Willem Bulters, Addie Krijnen, Piet Roskam, Marianne Hakkers, Janny Slot, Maud Bijsterbosch, Jeroen van der Rijst, BC's, huurders en belangstellenden (42 aanwezigen).
Afwezig: Juan Roig Ribas
Verslaglegging: Kim Scholten

1. Opening

Harm opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom op het overleg van de huurdersadviesraad. Er gebeurt veel en daarom wordt Sint Joseph vandaag wederom de gelegenheid geboden om de huurders bij te praten over de actualiteiten.

Harm start met het benoemen van een artikel uit de Tubantia vanmorgen: *“Almelo floreert als banenmotor, maar toch leven duizenden inwoners van de bijstand; Hoe kan dit?”* Door wethouder sociale zaken Arjan Maathuis. Kort door de bocht zegt de wethouder dat de werkgelegenheid op koers ligt maar dat ze zich zorgen maken over de ontwikkelingen rondom de bijstandsuitkering. Volgens hem wakkert het grote aanbod sociale huurwoning de instroom op bijstand niveau aan. Hij wil de wijken herstructureren en oude sociale huurwoningen slopen en huizen terugbouwen in het middensegment. Harm vindt het artikel stigmatiserend en op een manier die niet kan. We moeten ons hier tegen verzetten.

Reactie Claudia: ze geeft aan dat we goed onderscheid moeten maken tussen de wethouder wonen en sociale zaken. Claudia heeft een goede indruk van de wethouder wonen en er vertrouwen in dat hij het belang van de corporaties scherp voor ogen heeft en nastreeft. De wethouder sociale zaken heeft in deze een iets andere mening. Politieke standpunten en de aankomende verkiezingen spelen hierin ook een rol. Claudia heeft Arjan Maathuis vanmiddag gesproken en hij heeft zijn

excuses aangeboden voor zijn gekozen bewoording. Er zal nog een vervolg komen op bestuurlijk niveau.

2. Vaststelling agenda

De agenda wordt vastgesteld. Er zijn geen toevoegingen.

3. Mededelingen

- Juan Roig Ribas is helaas verhinderd vanwege een verkoudheid.
- De bewonerscommissie van de Mercurius is verhinderd.
- Afmeldingen Catharinahof: dhr. en mevr. Nijkamp, dhr. Snellink en dhr. Prakken
- Afmelding Bartelshoek: Mevr. Gerrits

4. Actualiteiten Sint Joseph door Claudia Beumer

Claudia stelt zich voor, ze is directeur/ bestuurder van Sint Joseph. Ze is hier vanavond samen met Stijn de Leeuw (beleidsadviseur) en Susanne Bomer (manager Wonen).

Claudia neemt de aanwezige huurders mee in de actualiteiten:

- Het is een gek jaar geweest. Corona heeft invloed gehad op ons allemaal en daarnaast ook op de dienstverlening van Sint Joseph. Er was veel begrip onder de huurders maar soms ook niet. Alle dienstverlening is inmiddels weer volop op gang gekomen en er is een inhaalslag gemaakt.
- Claudia zit in haar 4^e jaar als bestuurder. Ze neemt ons mee in de afgelopen jaren. Ze benoemt nogmaals de bijzonder beheer status en het herstelplan dat naar aanleiding hiervan is opgesteld en ingezet. Op basis van dit herstelplan is een prioritering aangebracht en zijn projecten opgestart voor uit te voeren werkzaamheden. Claudia noemt een aantal voorbeelden:
 - Er zijn meer dan 700 keukens vervangen naast badkamers en toiletten (het totale huurbestand omvat ruim 5000 woningen).
 - We zijn bezig met het plaatsen van 5700 rookmelders
 - Meer dan 300 CV ketes zijn vervangen.
 - 21 complexen zijn geschilderd.
 - Update investeringsprojecten:
 - De Havezatheflat wordt nu onder handen genomen. Er is 100% deelname van de huurders.
 - Franciscanessenhof: wordt binnenkort gestart.

- Sluitersveldsingel: wordt de deelname van opgehaald.
- Theresiahof Bornerbroek: wordt binnenkort gestart.
- Klokkensingel is vorig jaar opgeleverd, de kerkzaal is nu ook verhuurd, de GGD gaat hier in.
- We zijn gezamenlijk met de corporaties in de regio bezig met het ontwikkelen van een gezamenlijk woonvindsysteem. Er zijn bij Sint Joseph hierdoor geen zorgen om verdringing. Huurders weten heel goed waar ze willen wonen.
- Verder zijn we samen met alle corporaties in kaart aan het brengen wat er moet gebeuren aan sloop, nieuwbouw, verduurzaming etc. in de regio en wat de kosten hiervan zijn. De voorlopige uitkomsten van het onderzoek zijn dat we deze opdracht samen voor een groot deel kunnen realiseren. Hier moet dan wel de samenwerking in op worden gezocht door de corporaties. De komende jaren moet dit samen opgepakt worden.
- We zijn bezig geweest met de campagne Scheefbeleid. Meer aandacht voor de andere opgave die er in het oosten van het land ligt in relatie tot de opgave van nieuwbouw in het westen. Ook hier hebben wij middelen nodig.
- Er is een brandveiligheidsonderzoek uitgevoerd voor alle gestapelde gebouwen. De brandveiligheid scan is uitgevoerd samen met de gemeente, de brandweer en een extern bureau. De rapportages zijn gereed en er wordt uitvoering gegeven aan de verbeterpunten. Voor de overige woningen zal dit ook nog volgen.
- Er wordt gewerkt aan het scootmobielbeleid: er komen er steeds meer, er moet gekeken worden hoe we dit in kunnen vullen.
- Begin van het jaar is de woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. We willen werken aan veerkrachtige wijken. Er moet in alle wijken gekeken worden naar een goede verdeling van goedkope huur, midden huur, vrije sector huur en koopwoningen.
- De beste buur bokaal 2021 zit er aan te komen. Hier konden huurders voor aangemeld worden.

Claudia geeft het woord aan Susanne Bomer. Susanne stelt zichzelf voor. Ze is vorig jaar begonnen bij Sint Joseph als manager wonen. Al haar plannen om huurders te ontmoeten kwamen door corona on hold te staan. Ze geeft een toelichting op de belangrijke punten waar ze mee bezig zijn. Tevens geeft ze aan dat de focus in 2022 weer op wonen en hiermee ook de dienstverlening van Sint Joseph zal liggen.

- Klantvisie: dit geeft aan wat de huurders kunnen verwachten van de medewerkers van Sint Joseph. Dit wordt opgesteld samen met de huurders en de collega's van Sint Joseph. Het moet zorgen voor een nog betere dienstverlening.
- Bewonersparticipatie: vanuit de woningwet werd een aantal jaren geleden de focus gelegd op de stenen kant van de sector zoals het verhuren van woningen. Hierdoor werden de leuke dingen er vanaf gesnoept. Nu krijgen de corporaties weer meer ruimte om meer te gaan doen op het vlak van leefbaarheid zoals huurders elkaar laten ontmoeten. Er wordt gekeken naar de optie om een huurdersfonds op te richten waar huurders met initiatieven aanvragen voor in kunnen dienen. Hier komen we nog op terug.
Harm vult aan dat de HAR zijn zorgen heeft geuit over de ontwikkelingen rondom de Bewonerscommissies. Het is fijn dat er weer meer mogelijk zal zijn. Er is besloten om samen met de directie een projectgroep op te zetten om hier aandacht aan te besteden.
- Vrijwilligers: veel mensen zijn belangrijke vrijwilligers voor Sint Joseph (in BC's, in klankbordgroepen en overig). Vanwege de corona is de vrijwilliger dag vorig jaar niet door gegaan. Helaas kan het dit jaar ook niet door gaan in de oude vorm. We hopen dat dit volgend jaar weer mogelijk is. De vrijwilligers worden niet vergeten.

Claudia neemt het woord weer over:

- Er zijn mooie cijfers behaald t.a.v. kwaliteit volgens onze huurders: 8,1 voor reparatieonderhoud en een 7,6 voor de algemene dienstverlening. Er zijn echter ook zaken die minder goed gaan:
 - De overlast binnen Sint Joseph en in Almelo neemt toe. Er is toename van agressie. Claudia noemt een aantal voorbeelden. Het is heftig waar we mee te maken hebben. Er zijn vorig jaar 18 ontruiming geweest. Claudia geeft aan dat het moeilijk is. De problematiek is heftiger aan het worden. In Almelo is daarom meer nodig dan wat we nu aan het doen zijn. Het is niet alleen in Almelo, het is ook de tendens in Hengelo, Enschede en andere steden.
 - Daarnaast zijn er prijsstijgingen in de bouw. De aannemers hebben problemen met de beschikbaarheid; tekort aan personeel en materialen zijn duurder of niet beschikbaar. Voor Sint Joseph is het lastig om goede prijsafspraken te maken.

- De huurbevriezing van de sociale huurwoningen heeft impact op de begroting van Sint Joseph. Dit werkt door in de dingen die we doen. We zijn goed aan de slag met de kwaliteit van woningen, echter lopen we wel tegen de financiële grenzen aan.
- Er moet veel gedaan worden ook op lange termijn. Kijkend naar de begroting de komende 10 jaar ligt de focus met name op onderhoud en renoveren. Er is geen ruimte voor vernieuwen en slopen. Bij Beter Wonen ligt ook een grote opgave. We werken intensief samen, echter samen kunnen we de opgave op termijn in de stad Almelo niet realiseren. Sint Joseph is daarom op zoek naar hulp van buiten.
- Eind vorig jaar heeft Claudia een gesprek met de RvC gevoerd en hierin is de bestuurlijke opdracht goedgekeurd dat Claudia op zoek gaat naar een bestuurlijke samenwerkingspartner. Dit kan leiden tot een fusie. Claudia is op zoek naar een samenwerkingspartner die dezelfde uitgangspunten heeft en bereid is te investeren in de volkshuisvesting van Almelo. Onze huurders zullen hier beter van worden. Dit kan niet met Beter Wonen. Dit heeft te maken met het feit dat de financiële optelsom van beide corporaties niet voldoende is voor de opgave die in Almelo uitgevoerd moet worden. Claudia kan nog niet zeggen wie deze partner is. Belangrijk is om tijdens dit proces goede afstemming en samenwerking te hebben met o.a. de huurders, de HAR, de gemeente, Beter Wonen en overige betrokken partijen.

Zijn er vragen?

- Wat is de stand van zaken rondom de verhuurderheffing?
Procentueel zal dit iets verlaagd worden. Wij willen dit afgeschaft hebben, echter dit is er nog niet door. De huurtoeslag staat hier los van.
- Voorheen moest je economisch gebonden zijn aan Almelo om er te mogen wonen, hoe is dat nu? Je hoeft niet werkzaam te zijn in Almelo. Wat wel moet is dat je inkomen moet hebben of een woonadres in Almelo moet hebben.
- Op de Schelfhorst/Beeckestijn kunnen de bewoners de auto's niet meer kwijt door de bezoekers en medewerkers van Aveleijn en VSO die er parkeren. Hier is geen controle op. Dit kan rechtstreeks gemeld worden via de gemeente. Via Sint Joseph kan er ook achteraan gebeld worden.

- Bij de verhuizing van Sint Joseph naar de Twentelaan is aangegeven dat er ook een extra bezoekslocatie zou zijn binnen de stad. Wat is de stand van zaken? Dit was afgestemd met samenwerkingspartners, zo zou er spreekuur mogelijk zijn bij de gemeente. Echter door de Corona zijn alle deuren dicht gegaan. Wat nu wordt gedaan is kijken naar maatwerkoplossingen. Tevens is er een enquête gehouden. Hieruit kwam naar voren dat meer dan 50% van de huurders kwamen voor een reparatieverzoek; dit kan telefonisch of via de website. Hier worden we minder op gemist. Verder waren het voornamelijk eenmalige bezoeken. Sint Joseph zal het tekenen van nieuwe huurcontracten weer gaan doen in de woning i.p.v. bij Sint Joseph. De wijk beheerders zijn wel op locatie geweest. Ook onze samenwerkingspartners voor zorg hebben tijdens corona aangegeven dat medewerkers niet meer op pad gingen. Sint Joseph heeft hiermee geworsteld om hier weer beweging in te krijgen. Aanvulling Harm: de zichtbaarheid en aanwezigheid van Sint Joseph in de wijk was voor de HAR wel een van de voorwaarden om in te stemmen met de verhuizing. De bereikbaarheid mocht niet ten koste gaan. Door corona is dit minder van de grond gekomen. Dit volgt.

Claudia bedankt de aanwezigen en geeft aan dat er een jaaroverzicht van Sint Joseph beschikbaar is voor de geïnteresseerden. Vragen mogen ook in de pauze worden gesteld aan Claudia, Susanne en Stijn.

5. Verslag vorige vergadering 1 september

De notulen zijn aangenomen.

Opmerkingen n.a.v. de notulen:

- De suggestie wordt gedaan om Woonbureau Almelo te wijzigen in Woonbureau Sint Joseph en Beter Wonen. Het is dan duidelijker. Men is nu bezig met Woonvindsysteem. We nemen de suggestie mee naar de directie.
- Het bewonersblad is een mooie ontwikkeling. De HAR heeft de wens aangegeven om iemand vanuit de HAR toe te voegen aan de redactie. Zodat er een eigen regie is voor het stuk van de HAR.

6. Jaarverslag HAR 2020

Het jaarverslag wordt per pagina doorgenomen. Er zijn geen vragen uit de zaal. Het verslag is aangenomen. Aandachtspunt is om het lettertype wat groter te maken voor een volgende keer.

7. Benoemen nieuwe HAR leden: Maud Bijsterbosch en Jeroen van der Rijst

Wij zijn een stichting en hebben een rooster opgesteld van de duur waarin je in de HAR kunt zitten. Er zijn nu twee HAR-leden die afscheid nemen volgens het rooster; Juan Roig Ribas en Jan Willem Bulters.

De nieuwe leden zijn:

- Maud Bijsterbosch: ze zet zich graag in voor de HAR om wat te kunnen betekenen voor mede huurders. Je comfortabel in je huurwoning is goud waard.
- Jeroen van der Rijst: hoopt dat hij wat kan bijdragen aan de uitdagingen die ons als huurders te wachten staan.

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.

8. Verslag penningmeester jaarrekening 2020

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.

9. Verslag kascommissie dhr. Nekkers (aftredend) en Mevr. Asbroek

Dhr. Nekkers en mevr. Asbroek hebben de stukken ingezien. Dhr. Nekkers geeft aan dat alles er prima uit zag en dat ze de stukken hebben goedgekeurd. Er is decharge verleend door de kascommissie. Dhr. Nekkers wordt bedankt voor zijn inzet.

10. Benoeming nieuw reserve lid kascommissie

Vorig jaar is Mevr. Bögemann benoemd als reservelid. Zij zal samen met Mevr. Asbroek de kascommissie vormen voor 2021. Dhr. Ad Bouwens meldt zich aan als nieuw reservelid.

11. Vragenronde Huurders

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

- Ineke van der Kolk stelt een vraag namens bewoners van appartement Cranenburg. Ze hebben last van een bewoner. Er is hier over geklaagd bij Sint Joseph, maar er is geen verbetering. Het zijn oudere mensen die bang zijn voor de betreffende bewoner. Maud geeft de volgende tip mee: het is voor de woningstichting erg lastig. In Almelo heb je ook een stichting huurdersbemiddeling. Zij kunnen hierin bemiddelen. Dit zijn professionele mensen met expertise. Je kunt dan heel snel problemen oplossen. Dit is een goede optie om in te zetten.
- Truus Segers: BC Cranenburg: afgelopen zomer hebben een deel van de bewoners nieuwe keukens gekregen. Zij hebben een vergoeding gekregen voor de overlast in die periode. Vier jaar geleden zijn er ook nieuwe keukens geplaatst in Catharinahof, toen is er geen vergoeding betaald. Hoe zit dat? Dit komt doordat er 3 jaar geleden een nieuw sociaal statuut opgezet. Hierin is die regeling voor vergoeding opgenomen. Dat was er dus 4 jaar geleden nog niet.

12. Afscheid HAR leden: Juan Roig Ribas en Jan Willem Bulters

Juan Roig Ribas en Jan Willem Bulters hebben meegedraaid met de HAR sinds 2013.

Claudia richt het woord tot Jan Willem, Juan is helaas afwezig. Ze bedankt de leden voor alles wat ze voor de HAR hebben gedaan en betekend. De betrokkenheid is en was groot. De leden krijgen een attentie aangeboden.

Ook Harm richt het woord tot Jan Willem. Het is erg jammer dat we afscheid moeten nemen. Hij hoopt dat de leden met veel plezier terugkijken. Harm nodigt de leden uit voor een persoonlijk afscheid met de HAR en overhandigt een bos bloemen.

Claudia heet ook de nieuwe leden van harte welkom en ze kijkt uit naar een hele fijne samenwerking.

13. Sluiting

Harm sluit de vergadering om 21:18u en nodigt de leden uit voor de aansluitende borrel.