

## Notulen Jaarvergadering HAR

Datum: 28/03/2023  
Tijd: 19:30 uur  
Locatie: Wijk- en jeugdcentrum De Trefhoek  
Aanwezig: Claudia Beumer, Susanne Bomer, Joan Klein, Piet Roskam, Addie Krijnen, Janny Slot, Els Langeveld, Marjan Weekhout (RvC), Mirjam de Groot en Marlies Harzevoort (SHBW), BC's, huurders en belangstellenden (37 aanwezigen).  
Afwezig: Marianne Hakkers  
Verslaglegging: Kim Scholten

---

### 1. Opening

Piet opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom op het overleg van de huurdersadviesraad. Vanavond praten we alle huurders bij over de ontwikkelingen en plannen voor de komende periode. Speciaal welkom voor Marjan Weekhout van de RvC, Mirjam de Groot en Marlies Harzevoort namens SHBW huurdersplatform Beter Wonen.

### 2. Vaststelling agenda

Er zijn geen toevoegingen voor de agenda.

### 3. Mededelingen

- Afmelding: Hanny Hendriks BC Aïda
- Verhinderd: Marianne Hakkers is afwezig vanwege het overlijden van haar man. We wensen haar en haar gezin heel veel sterkte toe.

### 4. Actualiteiten Sint Joseph door Claudia Beumer

Claudia Beumer, directeur-bestuurder van Sint Joseph praat de aanwezige huurders bij over de stand van zaken van de samenwerking met Reggewoon. Reggewoon zal een financiële bijdrage leveren aan Sint Joseph voor de volkshuisvestelijke opgave die er in Almelo ligt. Hier is Sint Joseph ontzettend blij mee. Vanmiddag heeft Claudia telefoon ontvangen van het ministerie dat de minister akkoord is met het procesvoorstel. Het mondelinge akkoord van Hugo de Jonge is er, de handtekening volgt.

De ambitie van Sint Joseph is om kwalitatief goed vastgoed te hebben; dit betekent o.a. geen e, f en g labels meer en diversiteit in buurten, straten en wijken. Sint Joseph wil veerkracht in de wijken brengen. Er wordt gekeken om in wijken met veel sociale huurwoningen diversiteit aan te brengen door midden-huur en koop toe te voegen in het woonaanbod. Daarnaast wil Sint Joseph in andere wijken graag sociale huurwoningen toevoegen. Dit is een lange termijn plan waar nu op voorgesorteerd wordt. Om dit te realiseren zijn middelen nodig die in Almelo moeten worden ingebracht.

Het samenvoegen van Sint Joseph en Beter Wonen brengt deze middelen niet. Daarom is het proces doorlopen met Reggewoon voor een financiële injectie. Reggewoon mag investeren in projecten in Almelo onder voorwaarden van het ministerie.

Sint Joseph is dan nog niet klaar met de opdracht, maar zijn wel een eind op weg. Er zijn meer middelen nodig. De zoektocht naar samenwerking/fusie met andere corporaties in Twente wordt door Sint Joseph voortgezet. Er vindt een brede verkenning plaats. De verwachting is dat deze eerste verkenning voor de zomer is afgerond. Claudia is hoopvol en hoopt de huurders in het najaar te kunnen informeren over de voortgang in dit proces. Het zijn echter wel processen die veel tijd kosten. Het proces met Reggewoon heeft 2,5 jaar geduurd.

Er is in Overijssel een woondeal gesloten, de gemeente zal flink gaan bouwen. Het is afwachten hoe dit gaat, de bouwkosten zijn enorm gestegen op dit moment. De plannen gaan door, maar vanwege de enorme kosten zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Comfort in de woningen, veiligheid, duurzaamheid en leefbaarheid staan op nummer 1 voor Sint Joseph.

De woondeal betekent ook dat de gemeente sociale huurwoningen moeten toevoegen maar ook woningen in het midden segment en hogere huur. De gemeente heeft aangegeven niet te willen uitbreiden in het aantal sociale huurwoningen, dus voor alles dat gebouwd gaat worden zal ook gesloopt worden. Het uitgangspunt van Sint Joseph hierbij is dat we niet eerder slopen dan dat er nieuwe woningen klaar zijn.

*Vragen huurders:*

- Vraag Tom van den Broek: is de zoektocht van Sint Joseph in Twente uniek? Zijn er ook initiatieven vanuit andere corporaties om steun te vinden? Regionaal blijkt uit onderzoek dat iedereen de opgaven die er liggen zou moeten kunnen volbrengen. Er zijn corporaties die onvoldoende middelen hebben, maar er zijn ook corporaties die meer dan voldoende middelen hebben. De overheid verwacht dat de corporaties samen deze opgave realiseren. De corporaties met geld hebben nog geen verplichting hiertoe. Echter dit gaat wel komen. Het is voor corporaties daarom verstandig om nu zelf de regie te pakken in waar de gelden heen gaan. Sint Joseph ervaart steun van meerdere corporaties. Dit is een hele mooie ontwikkeling.
- Vraag Tom van den Broek: de energiemarkt staat erg onder druk maar er zijn wel ontwikkelingen in positieve zin. Wat is de verwachting t.a.v. de bouwkosten? Claudia merkt dat plannen worden teruggeven vanwege de stikstofdiscussie. De projecten lopen terug bij de aannemers en ontwikkelaars. De materialen tekorten zijn aangevuld, echter de hoge prijzen worden nog aangehouden. Er zijn veel ontwikkelingen, maar het is lastig te voorspellen.
- Vraag Jan Willem Bulters: Johanna van Buren wordt opgeknapt, er gaan 119 woningen van het gas af. Hoe zit dit voor Drakensteyn? De keuze die hierin gemaakt wordt is per project afhankelijk van technische- en prijsoverwegingen. Het heeft veelal een technische achtergrond.
- Zonnepanelen: kunnen we nog profiteren van de lagere kosten? Sint Joseph wil 7 jaar lang bij 300 woningen per jaar zonnepanelen leggen. Hierbij wordt meegenomen waar de zonnepanelen het meest kunnen bijdragen.

Susanne Bomer, manager Wonen Sint Joseph praat de huurders bij over een aantal onderwerpen:

- Tijdens de vorige vergadering waren er heel veel opmerkingen over de slechte kwaliteit van schoonmaak van de algemene ruimten. Per 1 januari 2022 was Atalian verantwoordelijk voor de schoonmaak en glasbewassing. Ondanks herhaaldelijke gesprekken en verbeterplannen, lukte het niet om de gewenste kwaliteit te leveren. Er is afscheid genomen van Atalian en een nieuwe aanbesteding gedaan. Sinds november werken Sint Joseph met AK schoonmaak. Susanne hoopt dat de schoonmaak een stuk beter gaat. Er komen in

ieder geval veel minder klachten binnen dan voorheen. AK schoonmaak geeft ook aan dat het moeilijk is om aan personeel te komen, dit blijft een aandachtspunt. De huurders hebben een compensatie ontvangen, de reacties hierop waren positief.

- Een ander punt is de verhoging van energie- en woonlasten voor huurders. Het gunstige energiecontract van Sint Joseph liep eind december af. Sint Joseph heeft een ander energiecontract afgesloten, hierover zijn brieven gestuurd aan de huurders met de nieuwe tarieven. Dit betekent dat de servicekosten voor elektra algemene ruimten voor veel huurders driemaal zo hoog zijn geworden. Sint Joseph zit in een inkooptraject samen met andere corporaties, er wordt een proces van inkoop doorlopen en als corporatie krijg je op een bepaald moment een keuze om een tarief vast te leggen. Er is afgelopen jaar voor gekozen om het tarief voor een jaar vast te zetten. De hoop is dat er dit jaar beter ingekocht kan worden.
- Woninghuren.nl is live gegaan. Vanuit Twente is een samenwerking van 13 corporaties ontstaan, die gezamenlijk hun beschikbare woningaanbod aanbieden op één plek. Huurders die ingeschreven staan kunnen zo reageren op woningen binnen de regio in plaats van een specifieke plaats of corporatie. Mensen die al ingeschreven staan krijgen een activatiemail om hun inschrijving te activeren. Nieuwe woningzoekenden betalen eenmalig 25 euro inschrijfgeld en kunnen dan op het aanbod in de gehele regio reageren. Op de website kun je ook met behulp van een plattegrond zoeken. De website kan door iedereen bezocht worden. Zijn er vragen over een woning dan kan contact worden opgenomen met de corporatie die de woning aanbiedt.

## **5. Verslag vorige vergadering 5 april 2022**

Het verslag wordt per pagina doorgenomen. De notulen zijn aangenomen.

*Vragen n.a.v. de vorige notulen voor Sint Joseph (beantwoording door Claudia Beumer en Susanne Bomer:*

- De brandweer heeft t.a.v. de Marlijnstate aangegeven dat de situatie verantwoord is. De bewoners van de bovenste verdiepingen horen het brandalarm niet geeft Marianne van Buuren aan, dit voelt voor hen niet goed. Sint Joseph hanteert als uitgangspunt de richtlijnen van de brandweer. Afsproken is dat Sint Joseph

navraag doet bij de brandweer waarom de situatie voor hen verantwoord is en zal vervolgens uitleg en terugkoppeling geven aan de bewoners van de Marlijnstate.

- Berry Bögemann vraagt zich af wanneer in de Acht het brandalarm is gecontroleerd door de brandweer. Bewoners weten de procedure niet goed en zijn niet op de hoogte. Er is behoefte aan meer informatie. Sint Joseph pakt dit op. Bij complexen die zijn opgeknapt wordt vaak een afsluitende bijeenkomst gehouden samen met de brandweer. BC's die graag een bijeenkomst of informatieavond hierover willen kunnen dit samen met Sint Joseph organiseren.
- Er wordt t.a.v. de brandveiligheid nog gesproken over obstakels in de gangen. In het nieuwe reglement is dit aangescherpt: er mogen geen obstakels in de weg staan als je moet vluchten. Dit is maatwerk per pand. Het is een afweging voor Sint Joseph hoe dit per gebouw aan te pakken. De huurders geven aan dat regels ook opgevolgd moeten worden.
- In de bergingen en algemene ruimtes bevinden zich steeds meer elektrische fietsen. De kosten voor het laden in deze ruimtes worden verrekend vanuit de algemene servicekosten, klopt dat? Of is hier net als voor de scootmobiel plekken die worden aangelegd in sommige gebouwen iets voor geregeld qua doorbelasting van de kosten? Susanne geeft aan dat deze kosten inderdaad worden verrekend met de servicekosten. Ze geeft ook aan dat door de gestegen energieprijzen hier steeds meer vragen over komen, iedereen is hier kritisch op. Niet iedere berging kan apart aangesloten worden. Het is solidariteit met elkaar.
- Vorig jaar is het scootmobiel beleid besproken: is dit nu helemaal ingeregeld? Dit wordt projectmatig opgepakt, in de Franciscanessenhof en de Havenzathe zijn aparte ruimtes gecreëerd. In andere gebouwen wordt dit projectmatig in combinatie met onderhoud opgepakt. Dit is een proces dat langzaam wordt opgepakt. Wat is het standpunt van de brandweer hierin? De scootmobiel moeten uit de gangen, echter het wordt nu nog gedoogd. De brandweer heeft ingestemd met het plan van aanpak dat door Sint Joseph is gemaakt. Naar de toekomst toe wordt dit een steeds groter probleem gezien de vergrijzing. Het zijn erg lastige vraagstukken en zeker onderwerp van gesprek bij Sint Joseph.

- Maartje van Kooy vraagt hoe het zit met de brandveiligheid van elektrische auto die op de parkeerplaats tussen de Roef en de acht staat. Deze plek heeft een laadpaal en wordt gehuurd door iemand die niet in het gebouw woont. Deze auto mag er staan, dit is veilig.
- Tom van den Broek vraagt hoe lang het duurt om bij een noodsituatie buiten kantooruren contact met Sint Joseph te krijgen. De ervaring is nu dat dit te lang duurt. Buiten kantooruren is er achtervang door telefoondienst Aletta die voor Sint Joseph de telefoon opneemt. Als er sprake is van een noodsituatie/ernstige situatie dan nemen zij vervolgens contact op met de medewerker van Sint Joseph die calamiteitendienst heeft. Bij grote calamiteiten schakelt de medewerker ook met directeur of manager Wonen. Als het te lang duurt om in contact te komen moet dit als signaal bij Sint Joseph gemeld worden. Zij betalen namelijk voor deze dienst.
- Berry Bögemann geeft aan dat de wijkbeheerder in De Acht een bord met huisregels heeft opgehangen. Echter op een hoogte dat het niet leesbaar is voor de bewoners. Sint Joseph pakt dit op met de wijkbeheerder.
- Marianne van Buuren: de ramen in de Marlijnstate zijn erg smerig, er kan bijna niet meer doorheen gekeken worden. Wanneer worden ze gelapt? Sint Joseph gaat dit na.
- Wat wordt de huurverhoging in 2023? Sint Joseph heeft de afgelopen jaren inflatie volgende huurverhoging toegepast. Dit jaar is dit anders en wordt de CAO verhoging gevolgd, dit is maximaal 3,1% maximaal. Als corporatie mogen de huren gemiddeld 2,6% stijgen. Woningen met een E, F en G label krijgen 0% huurverhoging, andere woningen krijgen maximaal 3,1%. Dit precieze percentage zal nog volgen na berekening. Er is ook een grotere groep die dit jaar een huurverlaging zal krijgen. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs hoger dan € 575,03. Het gaat om ruim 1200 huurders die hiervoor in aanmerking komen. Dit heeft een grote impact op de huurinkomsten van Sint Joseph. Ook heeft dit gevolgen voor de huurtoeslag die dan lager zal worden. Het is de vraag of de huurder er per saldo voordeel van zal hebben.

## **6. Jaarverslag HAR 2022**

Het jaarverslag wordt per pagina doorgenomen.

*Vragen:*

- Waarom heeft de HAR afscheid genomen van Harm Nieboer? Er zijn onregelmatigheden aangetroffen in door hem ingediende declaraties. Harm heeft dit erkend. Hij is teruggetreden uit de HAR en de HAR heeft aangifte tegen hem gedaan. Ria Asbroek geeft aan dat het vervelend is dat dit door kascommissie controle niet is geconstateerd. Piet benadrukt dat de kascommissie dit niet had kunnen opmerken.
- Er is opnieuw toestemming verleend voor verkoop van Sint Elisabeth, hoe kan dit? Dit komt omdat de eerste koop niet is door gegaan.

Het verslag is aangenomen.

**7. Verslag penningmeester jaarrekening 2022**

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. De vergoeding voor de HAR leden zijn conform richtlijnen. Er zijn geen vragen vanuit de zaal.

**8. Verslag kascommissie Mevr. Bögemann (aftredend) en Mevr. Langeveld**

Mevr. Bögemann en mevr. Langeveld hebben de stukken ingezien. Mevr. Bögemann geeft aan dat ze de stukken kritisch hebben bekeken, vragen hebben kunnen stellen en ze de stukken hebben goedgekeurd. Er is decharge verleend door de kascommissie. Mevr. Bögemann wordt bedankt voor haar inzet.

**9. Benoeming nieuwe leden en reserve lid kascommissie**

Mevr. Bögemann treed af als lid kascommissie en Els Langeveld wordt HAR lid. Er zijn twee nieuwe leden voor de kascommissie nodig en één nieuw reserve lid.

Silvester van den Hoek en Jan Jacobs stellen zich beschikbaar en reserve lid wordt Bert Langeveld.

**10. Benoeming nieuw HAR lid**

Op dit moment bestaat de HAR uit 4 leden. Normaliter zouden dit 7 personen moeten zijn. De HAR is op zoek gegaan naar nieuwe leden. Els Langeveld heeft zich beschikbaar gesteld als nieuw HAR lid. Piet



informeert de aanwezigen over de achtergrond van Els. Els wordt benoemd als nieuw lid van de HAR per 1 april 2023.

De HAR zoekt nog 2 nieuwe leden. Piet roept iedereen op om eventuele interesse kenbaar te maken. Het is lastige materie, maar het is ook erg leuk. Je leert er veel van en leert nieuwe mensen kennen.

## **11. Vragenronde Huurders**

- Hoe staat het met de ontwikkelingen rondom de bewonerscommissies? Dit is een lastig punt, het is een landelijk probleem. De HAR en Sint Joseph doen hun best om de commissies in stand te houden en te faciliteren. Het is moeilijk om mensen te vinden die bereid zijn om dit op te pakken. Wordt er vanuit Sint Joseph ook actief aangegeven dat er de mogelijkheid is om BC's op te richten? Bijvoorbeeld als er klachten in behandeling worden genomen? Dit is een goede suggestie die de HAR zal terugkoppelen aan Sint Joseph. Er wordt wel actief aandacht aan besteedt, echter dit levert nog niet het gewenste resultaat op.
- Er wordt nog gesproken over de opheffing van de BC in de Padberghof en de problemen die er zijn met een aantal bewoners. De BC van de Padberghof voelt zich onvoldoende gesteund hierin door Sint Joseph. De HAR zal dit terugkoppelen aan Sint Joseph.
- Regina Oost en mevr. Vasse geven aan dat er in de Westeres ook problematiek met meerdere dingen. Er zijn klachten hierover bij Sint Joseph en de HAR neergelegd. Ze voelen zich hierin niet gehoord en gesteund. Dit speelt al 10 jaar. Dit wekt geen vertrouwen. De HAR zal na afloop van de bijeenkomst gegevens noteren om een afspraak te kunnen maken hierover en dit goed uit te zoeken. Het is goed dat dit nogmaals wordt aangegeven.
- Is er voor de Aalderinkshoek al wat bekend over wanneer van het gas af? Op dit moment is er nog geen duidelijkheid.
- Dhr. Ravers vraagt kunt u concreet aangeven wat u bereikt hebt als HAR het afgelopen jaar? De HAR heeft zich samen met Sint Joseph verdiept in de huurverhoging. We hebben hier als HAR onze inbreng in gehad. In de vrije sector is de huurverhoging 3,1% i.p.v. de 4,1% die doorgevoerd mag worden. Sint Joseph kiest ervoor deze extra 1% niet in te zetten. Er is aangedrongen op attentheid voor huurders die mogelijk in financiële problemen komen door alle gestegen kosten. Er is aangedrongen op een zo snel mogelijke verduurzaming door Sint Joseph. De inspanningen van de HAR zijn niet altijd zichtbaar maar we



zitten niet stil. We zijn er voor alle huurders en behartigen zoveel mogelijk alle belangen.

## **12. Sluiting**

Piet sluit de vergadering om 21:33 uur en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage. Iedereen is welkom voor de aansluitende borrel.