

## Notulen jaaroverleg HC 2022

Datum:	11/11/2022
Tijd:	12:00u – 15:30 uur
Locatie:	Sint Joseph Almelo
Aanwezig:	Piet Roskam, Marianne Hakkers, Addie Krijnen, Janny Slot
Gast:	Claudia Beumer, Susanne Bomer, Stijn de Leeuw, Marjolijn Vleugels, BC De Acht: 2 personen, BC Aida: 1 persoon, BC Padberghof: 3 personen, BC Rumerslanden: 2 personen, BC Havezatheflat: 1 persoon, BC Malderhof: 1 persoon, BC De Greven: 1 persoon, BC Marlijnstate: 3 personen
Afwezig:	BC Mercurius en BC Bartelshoek
Verslaglegging:	Kim Scholten
Aanwezigen HC/BC:	22

---

### 1. Welkom door Piet

Piet Roskam heet iedereen van harte welkom. Een speciaal welkom voor Harm Boer van de nieuw op te richten BC de Greven. Een zorgelijk punt is de ontwikkeling dat er steeds minder BC's zijn. Mochten de huidige BC's ideeën of suggesties hebben om dit te keren dan zijn deze zeer welkom.

Claudia vult aan dat toen ze startte Bij Sint Joseph er nog 22 BC's waren. Er zijn er nu nog 9 over, hopelijk binnenkort 10. De ontwikkelingen in den lande zijn wel dat de BC's een grotere rol gaan krijgen bij de corporaties, denk hierbij aan tijdens de visitatie. Wat is de oorzaak voor de terugloop van het aantal BC's? Dit is vaak leeftijd, al heel lang gedaan, heeft geen zin meer (wat kunnen we eigenlijk bijdragen als BC?). De redenen zijn wisselend. Voor de leefbaarheid in de complexen is het super belangrijk om BC's te hebben. Er is ook weer meer ruimte om met elkaar te verkennen welke activiteiten kunnen worden georganiseerd in de complexen geeft Claudia aan. Belangrijk is dat we samen kijken wat we voor elkaar kunnen betekenen.

De huurdersadviesraad moet volgens de statuten bestaan uit 7 leden. We zijn dit jaar begonnen met 7 mensen maar zijn op dit moment om verschillende redenen nog over met 4 personen. Eén van hen is Harm Nieboer. Harm heeft voor de HAR heel veel gedaan. Hij was een uitstekende voorzitter, wist veel en kende ontzettend veel mensen. Zijn vertrek was helaas onvermijdelijk. Er zijn op dit moment drie vacatures. Hiervoor is o.a. een oproep gedaan in het bewonersblad van november jl. Daarnaast is er al interesse getoond. De HAR wacht de reacties op het bewonersblad af en zal dan gesprekken plannen voor de verdere werving. Piet roept iedereen op eventuele interesse kenbaar te maken.

Piet geeft een toelichting van het verdere programma en nodigt iedereen uit voor de lunch.

## **2. Toelichting financiën Woningcorporatie (Roel Amkreutz)**

Roel geeft een toelichting over de financiën van Sint Joseph. Er komt 36 miljoen euro per jaar binnen bij Sint Joseph. Roel laat zien hoe het "huishoudboekje" van Sint Joseph er uit ziet. Hij legt uit waar dit geld aan wordt besteedt. Van alle inkomsten gaat bijna alles op aan de 'dagelijkse' kosten, zoals belastingen, heffingen, rentelasten en aflossing en onderhoud aan de woningen. Van de 36 miljoen euro blijft ieder jaar maar een klein bedrag over om echte investeringen te doen, zoals verduurzaming en nieuwbouw. In de komende 10 jaar houdt Sint Joseph in totaal ongeveer 27 miljoen over voor investeringen.

De totale benodigde investeringen in o.a. nieuwbouw en verduurzaming in de komende tien jaar zijn echter 200 miljoen. Hiervoor zijn dus leningen nodig. Een bank stelt echter ook eisen waaraan je moet voldoen om nieuwe leningen te krijgen en dat is best lastig. Het is continue schakelen tussen wat nodig is en wat mogelijk is en voor de korte termijn en langere termijn.

Sint Joseph is op zoek gegaan naar een corporatie die hierbij kan helpen en deze is gevonden. De corporatie Reggewoon zal Sint Joseph de komende jaren financieel en organisatorisch gaan helpen bij de opgave in Almelo. Daarnaast wordt er ook gekeken of er nog andere corporaties zijn die kunnen helpen. Claudia vult nog aan dat Beter Wonen hier niet in kan ondersteunen. Zij hebben ook een grote opgave. Reggewoon heeft geld over en helpt in de regio met de volkshuisvesting. Almelo heeft stedelijke voorzieningen. Hier mogen de andere corporaties aan bijdragen, zij hebben hier ook belang bij. De ontwikkelingen in den lande is ook dat corporaties die meer gelden hebben dan de opgave zullen worden afgeroomd. Daarom kijken corporaties nu proactief hoe hier mee om te gaan en dit in eigen hand te houden.

### *Vragen BC's:*

- Vanmorgen stond er een artikel in de krant over nieuwbouw voor arbeidsmigranten. Hoe ziet Sint Joseph dit? Claudia geeft antwoord: dit zijn nieuwe ontwikkelingen. Landelijk hebben we te weinig arbeidskrachten, dus we hebben baat bij migranten. We hebben niet de faciliteiten in Nederland om de mensen te huisvesten. Het is begrijpelijk zoals de gemeente aangeeft dat er een oplossing moet worden gezocht voor deze problematiek. De andere kant is dat we als Nederland een visie moeten ontwikkelen op het migratiebeleid. De corporatie voert wel gesprekken met gemeentebestuur hierover. Regionaal zijn alle wethouders en bestuurders van corporaties hierover in gesprek. Het is een zeer lastige problematiek. Op termijn zal er ook vergrijzing zijn.
- Komen er de eerstkomende 10 jaar ook huurverhogingen vraagt dhr. Nekkers? Sint Joseph sluit zich aan bij de nationale prestatieafspraken. Ze volgen voor de komende drie jaren de cao loonstijgingen bij het verhogen van de huren (met een afslag van 0,5%). Sint Joseph kiest ervoor om met de huren (en huurverhogingen) te investeren in onder andere verduurzaming om de energiekosten te verlagen. Ook hiermee verlagen we de woonlasten. Niet alleen voor de korte termijn, maar ook voor de lange termijn.  
Hoe zit dit voor de vrije sector? De afgelopen keer heeft Sint Joseph hier een beperkte huurstijging doorgevoerd. Ze gaan niet mee in wat de particuliere

huursector doet en verhogen in principe met de cao-loonstijgingen voor de komende drie jaren.

### **3. Spel “waar geef je het geld aan uit?” (Susanne Bomer)**

De opzet van het spel is om 5 thema's langs te lopen en dat de aanwezigen mogen bepalen hoe Sint Joseph het geld zou moeten uitgeven. Er worden drie groepen gemaakt. De thema's zijn: duurzaamheid, beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid van woningen, leefbaarheid en dienstverlening door Sint Joseph.

*Bevindingen gesprekken:*

- Groep 1: de gedachten waren vrij overeenkomend. Het bespreken van de items roept zaken op. De thema's lopen ook in elkaar over. De beschikbaarheid van woningen en daarnaast de betaalbaarheid zijn als belangrijkste thema's naar voren gekomen. Gevolgd door duurzaamheid en leefbaarheid.
- Groep 2: duurzaamheid was het belangrijkste thema. Dit zorgt ook weer voor betere betaalbaarheid van de woningen. Alle thema's komen vanzelf aan de orde. Ook de rol van de HAR is besproken.
- Groep 3: beschikbaarheid van woningen was het belangrijkste thema. Duurzaamheid en betaalbaarheid volgen daar ook direct na. De dienstverlening van Sint Joseph is ook besproken.

Voegen we de scores van alle groepen samen dan komt onderstaande score eruit:

- Op 1: betaalbaarheid
- Op 2: duurzaamheid
- Op 3: beschikbaarheid
- Op 4: leefbaarheid
- Op 5: dienstverlening.

De eerste 3 items wel vlak bij elkaar. Het is mooi voor Sint Joseph om input over te krijgen vanuit de BC's.

### **4. Rondleiding kantoor door medewerkers Sint Joseph**

In februari zit Sint Joseph al weer twee jaar in het pand aan de Twentelaan. Claudia, Susanne en Roel geven de rondleiding door het pand.

### **5. Afsluitende borrel.**

We sluiten af met een borrel.