



**HUURDERSRAAD
NIJESTEE**

Jaarverslag 2023

*vastgesteld op 20 maart 2024
door de Huurdersraad Nijestee*

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Wie zijn wij? Waar staan we voor?	4
Wat hebben we gedaan?	
1 Nijestee gevraagd en ongevraagd adviseren	5
2 Meewerken aan de Prestatie-afspraken	6
3 Activiteiten organiseren met en voor huurders	6
4 Met de RvC van Nijestee contact hebben en overleggen	7
5 Binnen onze eigen raad organiseren en samenwerken	7
6 Met andere huurdersorganisaties contact hebben en houden	7
7 Lid zijn van de Woonbond en deze inschakelen wanneer nodig	8
Hoe hebben we het georganiseerd?	
Vergaderingen	9
Dagelijks Bestuur en Werkgroepen	9
Financieel	10

Voorwoord

In dit jaarverslag 2023 leest u wat Stichting Huurdersraad Nijestee (de Huurdersraad) in het afgelopen jaar heeft gedaan. Het belangrijkste van ons werk is dat wij op beleidsniveau meedenken met Nijestee en daarin de belangen behartigen van huurders. Om jongere huurders uit onze achterban te ontmoeten, organiseerden we een jongerencafé met pubquiz en we spraken huurders tijdens onze jaarvergadering/ huurderscafé in het Der Aa-Theater. We wierven een nieuwe huurdercommissaris voor de Raad van Commissarissen van Nijestee en maakten afspraken over nieuwbouw en verduurzaming met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Wij gaan voor goede huisvesting voor huurders in een ongedeelde stad / gemeente Groningen!

Hettie Harms, voorzitter Huurdersraad Nijestee



Geschiedenis Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad is in 2013 opgericht onder de naam Participatieraad. Voor die tijd bestonden er meerdere huurdersverenigingen die gezamenlijk met Nijestee overlegden over belangrijke zaken. In 2012 besloten de bestaande huurdersverenigingen (behalve die in Kostverloren) zichzelf op te heffen omdat ze geen nieuwe bestuursleden konden vinden en er weinig betrokkenheid van de leden was. Zowel Nijestee als de huurdersverenigingen vonden het belangrijk dat een vorm van belangenbehartiging voor huurders zou blijven. Daarom is gezocht naar een nieuwe invulling.

De Huurdersraad is in 2013 als experiment ontstaan in samenwerking met het Kennis- en Adviescentrum van de Woonbond en Nijestee. Oud-leden van de opgeheven huurdersverenigingen en nieuw geworven huurders vormden samen de nieuwe Huurdersraad (toen Participatieraad genoemd). Deze raad werd vanaf dat moment de formele overlegpartner voor Nijestee. Het werk van de Huurdersraad veranderde door ingrijpende wetwijzigingen op het gebied van de Volkshuisvesting (Woningwet 2015): vanaf toen werd het proces om te komen tot Prestatieafspraken een belangrijk onderdeel van de belangenbehartiging. Door de wetwijziging hebben huurdersorganisaties een sterke positie gekregen in dit jaarlijks proces waarin op lokaal niveau afspraken worden gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De Huurdersraad doet hieraan volop mee. De Huurdersraad is lid van de Woonbond omdat de raad het belangrijk vindt dat ook op landelijk niveau de belangen van huurders behartigd worden.

In 2016 is de Huurdersraad officieel een rechtspersoon geworden en draagt sinds 2022 de naam: Stichting Huurdersraad Nijestee. Naast de afspraken op lokaal niveau geeft de Huurdersraad gevraagd en ongevraagd advies aan Nijestee over allerlei zaken die de huurders van Nijestee aangaan.



- De Huurdersraad (afgekort HRN) bestaat uit 11 stadgers die huurder zijn van woningcorporatie Nijestee. Wij voorzien Nijestee gevraagd én ongevraagd van (beleids)advies en hebben een frisse en kritische blik. Wij werken samen met Nijestee in het belang van de huurders. In onze adviezen staat altijd het belang van de gemiddelde huurder centraal.
- De leden van de HRN zijn gelijkwaardig en hebben respect voor elkaars mening. Besluiten nemen wij centraal, dus tijdens plenaire vergaderingen. Leden verbinden zich maximaal drie keer vier jaar aan de Huurdersraad.
- Ons doel is:
 1. De belangen te behartigen van huurders en bewoners van Nijestee.
 2. De relatie met de achterban, huurders en bewoners, te versterken zodat de inbreng van huurders een belangrijke bijdrage levert aan die belangenbehartiging.
- Invloed op beleidsniveau hebben wij door met Nijestee te overleggen over de uitgangspunten van de begroting en de nog te maken afspraken met de gemeente. Wij adviseren hierover aan Nijestee maar ook over huurbeleid, verduurzaming, kwaliteit en leefbaarheid.
- Wat vinden wij het meest belangrijk:
 1. Betaalbaarheid (goede prijs-/kwaliteitverhouding van de woningen)
 2. Beschikbaarheid (voldoende woningen voor alle doelgroepen)
 3. Woonruimteverdeling (doorstroming)
- Naast onze top 3 hebben wij de volgende speerpunten:
 - Verduurzaming
 - Kwaliteit
 - Dienstverlening
 - Activiteiten om in contact te blijven met huurders en achterban
- Overeenkomsten sluiten wij alleen met Nijestee. Samen met de andere huurdersorganisatie uit de stad willen we zoeken naar wat ons samen bindt om daarin gezamenlijk één stem te vormen naar de gemeente.
- Huurders kunnen bij Nijestee rechtstreeks meepraten via een BAG: een BewonersAdviesGroep. Huurders geven hierin advies en Nijestee reageert hierop. Bij een BAG is een lid van de Huurdersraad aanwezig om het proces te volgen.
- Nijestee organiseert jaarlijks een themadag: de BinnensteBuitendag. De Huurdersraad wordt betrokken bij de voorbereiding van het onderwerp en de locatie. We zijn als HRN voltallig aanwezig, omdat het een mooie manier is om in contact te komen met onze achterban, de huurders van Nijestee.

2023: Wat hebben we gedaan?

We blijven doen wat we deden: belangen behartigen van huurders van Nijestee door op beleidsniveau invloed uit te oefenen. Hieronder staat een korte opsomming van wat we in 2023 hebben gedaan, daarna volgt een uitgebreide beschrijving.

Wij hebben de belangen van huurders van Nijestee behartigd doordat wij:

- 1 Nijestee gevraagd en ongevraagd adviseren
- 2 Meewerken aan de Prestatieafspraken (met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties)
- 3 Activiteiten organiseren met en voor huurders
- 4 Met de RvC van Nijestee contact hebben en overleggen
- 5 Binnen onze eigen raad de zaken goed organiseren en samenwerken
- 6 Met andere huurdersorganisaties contact hebben en houden
- 7 Lid zijn van de Woonbond en deze inschakelen wanneer nodig

1 Nijestee gevraagd en ongevraagd adviseren

We hebben een samenwerkingsovereenkomst met Nijestee. Deze samenwerking houdt in: Nijestee geeft ons tijdig informatie en vraagt ons in een vroeg stadium mee te denken. Wij hebben regelmatig contact met medewerkers van Nijestee en zijn daardoor goed op de hoogte van wat Nijestee doet, en ook wat er speelt op lokaal en landelijk niveau als het gaat om plannen die huurders en volkshuisvesting raken. Hierdoor kunnen wij onze rol als onafhankelijk adviseur goed vervullen. Wanneer wij zelf iets signaleren, vragen wij informatie aan Nijestee en brengen zo nodig ongevraagd advies uit.

Adviezen van de Huurdersraad aan Nijestee in 2023:

- Het Bod aan de gemeente over de geplande bijdrage van Nijestee in 2024 aan de volkshuisvesting in Groningen. De Huurdersraad heeft geadviseerd over:
 - Betaalbaarheid: in april vonden we het zorgelijk dat de minister huurverhoging wil gaan koppelen aan de stijging van het Cao-loon. We vonden dat Nijestee speciale aandacht moet houden voor jongeren én de groep huurders die geen huurverlaging heeft gehad, geen verhoogde huurtoeslag krijgt, of geen loonstijging
 - Beschikbaarheid: we vonden dat bouw en verduurzaming woningen door moet gaan ondanks stijgende bouwkosten; de gemeente moet méér doen (betaalbare locaties, vereenvoudigen procedure)
 - Duurzaamheid: we vroegen Nijestee om te komen met een vernieuwd plan tegen schimmelproblematiek
 - Leefbaarheid: we vonden dat veelvuldige ontmoeting voorwaarde is voor uiteindelijke verbinding tussen groepen ('ongedeelde stad'). Nijestee kan dit met samenwerkende partners organiseren
- Advies op de begroting 2024 van Nijestee over niet-financiële keuzes
- Werving en selectie nieuwe huurdercommissaris voor de Raad van Commissarissen Nijestee
- Werving en selectie lid op voordracht huurdersorganisaties voor Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG)
- Gevraagd advies aan Nijestee over proces energetisch verbeteren

In 2023 heeft Nijestee ons geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- Resultaten Visitatierapport 2018-2022
- Beleidsplan parkeren Nijestee
- Notitie Herijken verkoopportefeuille
- Notitie Duurzaamheidsbeleid voor VvE's
- Sturingsmodel De goede woning
- Aanpak muizenoverlast Irislaan

- Het huurbeleid van Nijestee
- De organisatie-ontwikkeling bij Nijestee

Andere contactmomenten met Nijestee:

- Overleg Huurdersraad met directeur/bestuurder 2x per jaar
- Evaluatie schoonmaak door schoonmaakbedrijf Effektief
- Navraag gedaan bij Nijestee over tijdige bezorging HAP-brieven 2023
- Navraag gedaan bij Nijestee inzake opleverpunten/problemen nieuwbouw Berkenlaan
- Voorbereiding aanpassing samenwerkingsovereenkomst Nijestee - Huurdersraad
- Rondleiding en uitleg in opgeleverde nieuwbouw: Rode Eik Berkenlaan en Regulateur Grunobuurt
- Meegedaan aan voordeurgesprekken met huurders aan de Boerhaavelaan
- Afscheid Nijestee-medewerkers Roelof Bouma en Ynskje van Meurs
- Startgesprek Circusvis over aanpak nieuwe strategische koers Nijestee

2 Meewerken aan de Prestatie-afspraken (met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties)

Jaarlijks vraagt de gemeente aan de Groninger corporaties wat hun bijdrage (bod) zal zijn aan de volkshuisvesting (beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, verduurzaming) in Groningen. Dit bod moet overlegd worden met de huurdersorganisaties. Wij als Huurdersraad adviseren jaarlijks aan Nijestee en aan de gemeente wat wij vinden van het Bod van Nijestee. De verschillende biedingen van de corporaties en de adviezen van de huurdersorganisaties worden vervolgens opgenomen in de Prestatieafspraken met de gemeente. Activiteiten waaraan wij als Huurdersraad meededen om de Prestatieafspraken mogelijk te maken:

- Het formuleren van standpunten en adviezen over het Bod van Nijestee
- Het jaarlijkse driepartijen-overleg tussen de wethouder, de directeur/bestuurder van Nijestee en een delegatie van de Huurdersraad. Hierin heeft de Huurdersraad haar standpunten over het Bod van Nijestee naar voren gebracht
- Bestuurlijke bijeenkomsten over Prestatie-afspraken met gemeenteraad, corporaties en huurdersorganisaties
- Bijeenkomsten provincie en woonbond over regionale Woondeals
- Werkgroep gemeente/huurdersorganisaties over energiearmoede en verduurzaming
- Het gezamenlijk ondertekenen van de Prestatieafspraken die op gemeentelijk niveau zijn gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties d.d.12 december 2023
- Presentatie jaarcijfers woonruimteverdeling / woningnet Groningen

3 Activiteiten organiseren met en voor huurders

Om te weten wat leeft onder huurders en wat zij vinden van de kwaliteit van de woningen en dienstverlening van Nijestee, organiseren we huurdercafés. Dit doen we in een wijk, buurt of voor een bepaalde doelgroep. In 2023 wilde de HRN graag meer in contact komen met jongeren en organiseerde daarvoor in maart een succesvol jongerencafé inclusief pubquiz. In juni dachten we mee met Nijestee over de invulling en locatie van de BinnensteBuitendag, waar we in gesprek gaan met de uitgenodigde huurders. In september organiseerden we een jaarvergadering/ huurderscafé in het Der Aa-Theater om verantwoording af te leggen over ons werk en om in gesprek te komen met onze achterban.

Activiteiten:

- Maart: organisatie jongerencafé HRN met ongeveer 20 huurders. Het verslag te lezen op onze website en per mail verstuurd aan de aanwezigen

- September: organisatie HRN-jaarvergadering en huurderscafé met 65 huurders. Het verslag is per mail gestuurd aan de aanwezigen en tevens te lezen op onze website
- Juni: meedenken over en deelname aan de BinnensteBuitendag georganiseerd door Nijestee in de Der Aa-Kerk met 70 huurders

Verder hebben we zoveel mogelijk via de volgende media gecommuniceerd met onze achterban:

- Via nieuwberichten op onze website www.huurdersraadnijestee.nl
 - Via berichten op onze Facebookpagina
 - Via een column in Nijemail en Nijestee Nieuws
 - Via ons account op X, Instagram en LinkedIn
 - Via onze mailbox info@huurdersraadnijestee.nl
 - 2x per jaar versturen wij onze informatiefolder aan alle nieuwe huurders (ong. 1300 per jaar)
- NB via onze mailbox zijn diverse vragen van huurders binnen gekomen. Wanneer het een klacht betrof hebben wij doorverwezen naar Nijestee. Wanneer het iets anders betrof hebben wij navraag gedaan bij Nijestee of Nijestee gevraagd contact op te nemen met de huurder.

4 Met de RvC van Nijestee contact hebben en overleggen

Elk jaar organiseren we met de Raad van Commissarissen van Nijestee momenten om elkaar te ontmoeten, zodat we van elkaar weten wat er speelt en wat we belangrijk vinden. De RvC heeft twee huurdercommissarissen die 'de belangen van huurders' als speciaal aandachtspunt hebben; dit waren tot mei 2023 Ine Scholten en Jellie Tiemersma. In verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn namen we afscheid van Jellie Tiemersma en wierven we Mariëlle Verberk in haar plaats. De huurdercommissarissen woonden in 2023 twee keer een deel van onze vergadering bij. In november vond het jaarlijks overleg tussen de RvC en de gehele Huurdersraad plaats.

5 Binnen onze eigen raad samenwerken en organiseren

Samenwerkingsovereenkomst

De HRN kent een samenwerkingsovereenkomst met Nijestee sinds 2016, deze was toe aan herijking en actualisering. In 2023 heeft een werkgroep het voorbereidende werk hiervoor gedaan.

Organisatie

Gezien het vertrek van onze huidige voorzitter Janny Wassens eind 2024, gingen we voor een goede overdracht alvast op zoek naar een nieuwe voorzitter. Deze werd gevonden in de persoon van Hettie Harms.

Leden

In 2023 namen we van niemand afscheid en mochten we Jan van der Til als lid verwelkomen. Aan het einde van het jaar bestond de Huurdersraad uit de volgende elf leden:

Liesbeth van Benten

Hettie Harms

Stijn ten Hoeve

Manon ten Hoor

Ellie Jelsema

Robb Kauffman

Henk Panneman

Peter Rozema

Patrick Schuringa

Jan van der Til

Janny Wassens

6 Met andere huurdersorganisaties contact hebben en houden

De Huurdersraad heeft op meerdere momenten in 2023 contact gehad met huurdersorganisaties in de gemeente Groningen:

- In juni vond overleg plaats tussen HuurdersVereniging Kostverloren (HVK) en Huurdersraad Nijestee. De Huurdersraad heeft afspraken gemaakt met de HVK; tenminste één keer per jaar is er overleg tussen Huurdersraad en HVK, om uit te wisselen wat er speelt. De HVK adviseert Nijestee als het gaat om de wijk Kostverloren, de Huurdersraad adviseert Nijestee over het beleid.
- In november heeft de Huurdersraad zich gepresenteerd tijdens de algemene ledenvergadering van Huurdersvereniging Kostverloren, dit was op uitnodiging van de HVK
- Via het 'Voorzittersoverleg' van huurdersorganisaties gemeente Groningen, ong. 6x per jaar
- Voorlichting gegeven over ondersteuningsmogelijkheden aan Huurdersplatform SAM Drenthe
- Het project Groningen Huurt (één systeem van woonruimteverdeling voor de gehele provincie Groningen); diverse bijeenkomsten en deelname in werkgroepen door de Huurdersraad

7 Lid zijn van de Woonbond en deze inschakelen wanneer nodig

In 2023 maakten we kennis met de nieuwe consulent Marianne Hilbolling. In november namen we deel aan een bijeenkomst van de Woonbond over het project Groningen Huurt.

Vanaf 2017 zijn wij lid van de Woonbond en maken wij waar nodig gebruik van de diensten die de Woonbond biedt. Het lidmaatschap van de Woonbond is in 2020 geëvalueerd. De uitkomst daarvan was dat we niet echt gebruik maken van de diensten van de Woonbond maar dat we lid zijn vanwege solidariteit: we vinden het belangrijk dat op landelijk niveau de belangen van huurders worden behartigd.

Hoe hebben we het georganiseerd?

Vergaderingen Huurdersraad

De Huurdersraad heeft afgelopen jaar 9 reguliere vergaderingen georganiseerd, 3 plenaire bijeenkomsten over het Bod en de begroting van Nijestee, 2 plenaire bijeenkomsten met de directeur/bestuurder van Nijestee, 1 Huurdersraad-jaarvergadering en 1 jongerencafé. Verder waren we zoals altijd voltallig aanwezig bij de BinnensteBuitendag in juni 2023.

Bij bovengenoemde bijeenkomsten werd verwacht dat alle leden van de Huurdersraad aanwezig waren. In de reguliere vergaderingen namen we besluiten over onderwerpen die we zelf aandroegen of die door Nijestee of de gemeente aan ons werden voorgelegd. Bij onze vergaderingen maakten we gebruik van een vaste externe notulist die zorg droeg voor juiste verslaglegging.

Voor ingewikkelde onderwerpen als het bod en de begroting organiseerden we aparte vergaderingen voor de voltallige Huurdersraad, waarna in een werkgroep (met een aantal leden) het te nemen besluit of advies werd voorbereid. Dit jaar lieten we ons door Nijestee informeren via presentaties in onze reguliere vergaderingen over diverse onderwerpen.

We legden in 2023 aan onze achterban, de huurders, verantwoording af van wat we gedaan hebben in onze jaarvergadering, tijdens huurdercafés (in 2023 een jongerencafé) en in ons jaarverslag.

Voor de Prestatieafspraken in de gemeente Groningen werden meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de huurdersorganisaties gezamenlijk, hier waren we zoveel mogelijk aanwezig.

Dagelijks Bestuur en werkgroepen

Het Dagelijks Bestuur van de Huurdersraad heeft alle plenaire vergaderingen voorbereid. Er waren vaste en tijdelijke werkgroepen. Overigens was er steeds ruimte voor leden om te kiezen in welke werkgroepen ze wilden deelnemen. Op deze manier zorgden we ervoor dat het werk voor de Huurdersraad onderling werd verdeeld.

- Dagelijks Bestuur

Het DB bereidde in 2023 de plenaire vergaderingen voor en hield zich bezig met overige zaken (zoals uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement)

- Werkgroep Woonruimteverdeling

Deze werkgroep hield zich bezig met de spelregels rond woonruimteverdeling in de gemeente

- Werkgroep RvC

Deze werkgroep hield zich bezig met de werving voor de nieuwe huurdercommissaris per mei 2023.

- Werkgroep Communicatie

Deze werkgroep hield zich in 2023 bezig met het bedenken en voorbereiding van het jongerencafé en de jaarvergadering/huurderscafé en met alle communicatie-aspecten van de Huurdersraad zoals de website, social media

- Werkgroep Werkplan

Deze werkgroep heeft het werkplan 2023 geschreven

- Werkgroep Financiën

Deze werkgroep hield zich bezig met het advies op het Bod en de begroting

- Werkgroep Groningen Huurt

Deze werkgroep dacht mee over een nieuw provinciaal woonruimtesysteem

- Werkgroep Prestatieafspraken (PA)

Deze werkgroep hield zich bezig met de jaarlijkse PA en alle bijeenkomsten die daarvoor georganiseerd worden, meestal door de gemeente in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties, soms door de provincie naar aanleiding van de Woondeals met de minister

- Werkgroep Nieuwe leden

Deze werkgroep heeft één gesprek met een sollicitant voorbereid en gevoerd

- Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst

Deze werkgroep heeft de actualisatie van de bestaande samenwerkingsovereenkomst voorbereid

Financieel

In 2023 was € 56.000 begroot voor de Huurdersraad en is meer dan € 45.000 uitgegeven. Dit is ruim binnen het budget. Een overzicht van de kosten / uitgaven is bijgevoegd.

Overzicht kosten / uitgaven 2023 Huurdersraad Nijestee

periode	naam crediteur	omschrijving	notulist	organisatie	huurdercafé	communicatie	vergoedingen
jan-nov	Swiba	notulen	4445				
			4445				
mei	Woonbond	lidmaatschap 2023		15538			
	Hennie van Beek	begeleiding voorzittersoverleg		968			
apr	divers	afscheid RvC-lid en declaraties onkosten		306			
				16812			
mrt	café De Toeter	jongerencafé 30 mrt			842		
sept	Der Aa-Theater	jaarvergadering HRN 27 sept			1180		
sept	Ukrain Food	jaarvergadering catering 27 sept			2218		
					4240		
	init3 BV	kosten website				77	
						77	
jun	Vergoedingen eerste helft 2023	Vrijwilligersvergoedingen jan tm juni					11400
nov	Vergoedingen tweede helft 2023	Vrijwilligersvergoedingen sept tm dec					8360
							19760
	<u>Totaal</u>						<u>45334</u>