



**HUURDERSRAAD
NIJESTEE**

Jaarverslag 2024

*vastgesteld op 19 maart 2025
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	8
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	11

Voorwoord

In dit jaarverslag 2024 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. Dat hebben wij in het afgelopen jaar opnieuw veelvuldig gedaan. Er waren veel onderwerpen waarover Nijestee ons advies vroeg.

Om de samenwerking te bekrachtigen hebben wij onze overeenkomst met Nijestee geëvalueerd en opnieuw ondertekend. Ook maakten we kennis met een nieuwe bestuurder en met een interim bestuurder. We praatten met huurders tijdens onze jaarvergadering en huurderscafé in Mennoos Kookrij. Met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maakten we afspraken over nieuwbouw en verduurzaming.

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.

2024: 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 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 onze samenwerkingsovereenkomst met Nijestee geëvalueerd en opnieuw ondertekend op 13 februari 2024. De samenwerking is gebaseerd op de jarenlange relatie tussen de Huurdersraad en Nijestee: Nijestee vindt de inbreng van de Huurdersraad zinvol en waardevol en vindt dat het beleid beter wordt met de inbreng van de mening en zienswijze van de leden van de Huurdersraad. Daarom betreft Nijestee de Huurdersraad zoveel mogelijk in het vóórtraject van beleid maken.

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 2024:

- Het Bod aan de gemeente over de geplande bijdrage van Nijestee in 2025 aan de volkshuisvesting in Groningen. De Huurdersraad heeft geadviseerd over:
 - Betaalbaarheid: we adviseerden Nijestee om te denken om de groep die geen huurtoeslag ontvangt en gaven het advies om de te zoeken naar maatregelen om de verhoogde servicekosten omlaag te brengen
 - Beschikbaarheid: we adviseerden negatief op het voornemen van Nijestee om de verkoop van sociale huurwoningen te verhogen van 50 naar 70 per jaar
 - Duurzaamheid: we adviseerden Nijestee om een goede visie en duidelijk beleid te schrijven op het onderwerp klimaatadaptatie
 - Leefbaarheid: akkoord met voorgestelde acties
 - Wonen en zorg: advies blijft: beperken of weghalen huursprong bij doorstroom ouderen
- Advies op de conceptbegroting 2025 van Nijestee
- Klimaatadaptatie: kan Nijestee huurders verplichten om hun tuin meer waterdoorlatend te maken (nav nieuwe gemeentelijke hemelwaterafvoer verordening)
- Brief aan oud-bewoners Vinkenstraat over uitstel sloop
- Het project invoering Groningen Huurt (provinciaal systeem woonruimteverdeling): adviezen over positie deelnemende huurdersorganisaties en de bekostiging van het systeem
- Visie wonen en zorg
- Beleidsnotitie Overlast
- Werving en selectie tweede bestuurder Nijestee
- Tekst brieven huuraanpassing 2024;
- Interview over gebruik zonnepanelen door huurders en de plannen voor afschaffing saldering
- Advies over het gebruik van woningen in projecten voor verduurzaming/ woningverbetering

- Regeling voor medewerking aan woningverbetering per straat of gebouw
- Strategische koers Nijestee 2025-2027
- Huurbeleid onzelfstandige woningen
- Keuzes in het nieuwe huurbeleid van Nijestee

Verder heeft Nijestee ons geïnformeerd over de volgende onderwerpen:

- Jaarcijfers woonruimteverdeling gemeente Groningen
- Rondleiding en uitleg nieuwbouw Grunobuurt (Tender)

Andere contactmomenten met Nijestee

- lunch met vakmannen Service aan de Antillenstraat
- kennismaking interim bestuurder
- antwoord op vragen over teruggave energiebelasting

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
- Het gezamenlijk ondertekenen van de Prestatieafspraken die op gemeentelijk niveau zijn gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties d.d.10 december 2024
- 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 oktober organiseerden we een huurderscafé en jaarvergadering over het thema 'samenwerken aan een groene en duurzame buurt'. Zo'n 60 huurders meldden zich hiervoor aan.

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 zijn Ine Scholten en Mariëlle Verberk. De huurdercommissarissen woonden in 2024 twee keer een deel van onze vergadering bij. In november vond het jaarlijks overleg tussen de RvC en de gehele Huurdersraad plaats. In 2024 is gestart met het vernieuwen van het document waarin de relatie tussen de RvC en de Huurdersraad en de afspraken staan beschreven.

5 Binnen onze eigen raad samenwerken en organiseren

Samenwerkingsovereenkomst

De HRN kent een samenwerkingsovereenkomst met Nijestee sinds 2016, deze is in 2024 herzien en opnieuw ondertekend door Nijestee-bestuurder Esseline Schieven en HRN-voorzitter Hettie Harms.

Leden

In 2024 namen we afscheid van Henk Panneman, Patrick Schuringa, Stijn ten Hoeve en Janny Wassens. Als nieuwe leden konden we Tycho van Gool en Eva Oling verwelkomen.

Per 31 december 2024 bestond de Huurdersraad uit de volgende 9 leden:

Liesbeth van Bente

Tycho van Gool

Hettie Harms

Manon ten Hoor

Ellie Jelsema

Robb Kauffman

Eva Oling

Peter Rozema

Jan van der Til

Rooster van aftreden

		leeftijd per 1/1/25	Benoeming	Herbenoeming	Verlenging	Uittredend
Harms	Hettie	73	18-dec-2013	18-dec-2017	18-dec-2021	18-dec-2025
van Bente	Liesbeth	70	16-dec-2015	16-dec-2019	16-dec-2023	16-dec-2027
Rozema	Peter	66	25-mei-2016	25-mei-2020	25-mei-2024	25-mei-2028
Kauffman	Robb	76	25-sep-2019	25-sep-2023	25-sep-2027	25-sep-2031
Jelsema	Ellie	55	23-sep-2020	23-sep-2024	23-sep-2028	23-sep-2032
ten Hoor	Manon	23	26-okt-2022	26-okt-2026	26-okt-2030	26-okt-2034
van der Til	Jan	52	20-sep-2023	20-sep-2027	20-sep-2031	20-sep-2035
Van Gool	Tycho	25	18-sep-2024	18-sep-2028	18-sep-2032	18-sep-2036
Oling	Eva	54	19-jun-2024	19-jun-2028	19-jun-2032	19-jun-2036
Oudman	Iris	25	1-jan-2025	1-jan-2029	1-jan-2033	1-jan-2037

6 Met andere huurdersorganisaties contact hebben en houden

De Huurdersraad heeft op meerdere momenten in 2024 contact gehad met huurdersorganisaties in de gemeente Groningen:

- Via het 'Voorzittersoverleg' van huurdersorganisaties gemeente Groningen, ong. 6x per jaar
- Het project Groningen Huurt (één systeem van woonruimteverdeling voor de gehele provincie Groningen); diverse bijeenkomsten en deelname in werkgroepen door de Huurdersraad
- In november 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.

7 Lid zijn van de Woonbond en deze inschakelen wanneer nodig

Wij zijn lid van de Woonbond en maken 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, de begroting en over het huurbeleid van Nijestee, 2 plenaire bijeenkomsten met de directeur/bestuurder van Nijestee en 1 Huurdersraad-jaarvergadering.

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. Door Nijestee werden we over diverse onderwerpen geïnformeerd via presentaties in onze reguliere vergaderingen. We legden in 2024 aan onze achterban, de huurders, verantwoording af van wat we gedaan hebben in onze jaarvergadering 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 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 het herijken van het document 'relatie RvC-Huurdersraad'

- Werkgroep Communicatie

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

- Werkgroep Werkplan

Deze werkgroep heeft het jaarlijkse werkplan 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 door de gemeente in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties

- Werkgroep Nieuwe leden

Deze werkgroep heeft diverse gesprekken met sollicitanten voorbereid en gevoerd

- Werkgroep Samenwerkingsovereenkomst

Deze werkgroep heeft de actualisatie van de bestaande samenwerkingsovereenkomst voorbereid

- Werkgroep Wonen en zorg

Deze werkgroep denkt mee over ontwikkelingen bij Nijestee rondom Wonen en zorg

- Voorzittersoverleg

Er is een vast overleg tussen de zeven huurdersorganisaties in de gemeente Groningen, waar in de regel de voorzitter naartoe gaat. Regelmatig zijn er thema's waarvoor overige leden worden uitgenodigd.

Financieel

Er was ruim € 60.000 begroot voor de Huurdersraad en er is bijna € 52.000 uitgegeven. Dit is ruim binnen het budget. Een overzicht van de kosten / uitgaven is bijgevoegd.

Overzicht kosten / uitgaven 2024 Huurdersraad Nijestee

periode	naam crediteur	omschrijving	notulist	organisatie	huurdercafé	communicatie	vergoedingen
jan-nov	Swiba	notulen	4553				
			4553				
mei	Woonbond	lidmaatschap 2024		17124			
okt	Hennie van Beek	begeleiding voorzittersoverleg		968			
sept	divers	onkosten diverse bijeenkomsten: ondertekenen samenwerking, overleg vakmannen, teambuilding en afscheid		3164			
				21256			
okt	Mennoos Kookerij	jaarvergadering HRN 9 okt			2775		
					2775		
	Christiaan Ruiters	kosten onderhoud website				544	
						544	
jun	Vergoedingen eerste helft 2024	Vrijwilligersvergoedingen jan tm juni					13020
nov	Vergoedingen tweede helft 2024	Vrijwilligersvergoedingen sept tm dec					9450
							22470
	<u>Totaal</u>						<u>51598</u>