

# Huurdersraad *Nijestee*

voorheen:



## Werkplan 2022

*Versie februari 2022*

*Vastgesteld door de Huurdersraad / Participatieraad op 16 februari 2022*

## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Onze positie
3. Speerpunten in 2022
4. Onze werkwijze
5. Planning
6. Begroting

# 1. Inleiding

Over de Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad Nijestee is in 2013 opgericht en had vanaf die tijd de naam Participatieraad. De leden van de raad hadden de wens tot naamsverandering omdat veel huurders niet begrepen wat de Participatieraad was: een huurdersraad ván huurders vóór huurders. Om die reden is gezocht naar een naam die meer duidelijkheid geeft. In januari 2022 is gestemd voor een naamsverandering en is gekozen voor de nieuwe naam 'Huurdersraad Nijestee'. Hoewel dit officieel nog moet worden veranderd, gebruiken we in dit werkplan alvast onze nieuwe naam.

De Huurdersraad bestaat momenteel uit 10 leden die allen huurder van Nijestee zijn. Jaarlijks maakt de Huurdersraad een werkplan voor het komende jaar en jaarlijks schrijft de Huurdersraad een jaarverslag om zich te verantwoorden. De Huurdersraad heeft een goed lopende organisatie en een duidelijke structuur. De Huurdersraad wordt volledig door Nijestee gefaciliteerd. Voor de ondersteuning en begeleiding is een coördinator aangesteld (22 uur per week, in dienst van Nijestee) die de leden van de Huurdersraad ontlast van dagelijkse en organisatorische werkzaamheden. Daarmee kunnen de leden zich vooral richten op de inhoud. Door Corona is de vorm van onze activiteiten al twee jaar anders dan normaal. Wat niet is veranderd, is de inhoud van ons werk. Wij blijven ons inzetten als belangenbehartiger van de huurders van Nijestee.

## 2. Onze positie

Onze positie tot huurders

Wij zijn er voor de huurders van Nijestee. Zo hebben we ten behoeve van de belangenbehartiging van huurders van Nijestee duidelijk gekozen voor het uitoefenen van invloed op beleidsniveau. Daarmee kunnen we voor huurders meer betekenen dan in persoonlijke contacten en de wat meer individueel gerichte belangenbehartiging. Om te weten wat er bij huurders leeft blijven we huurders opzoeken en gaan met hen in gesprek. Contacten met huurders levert informatie op waardoor wij ons vrijwilligerswerk als vertegenwoordiger van de huurders, beter kunnen doen. Wij zijn daarom steeds bezig met het bedenken van manieren om met huurders in contact te blijven. Activiteiten om in contact te komen met huurders staan in hoofdstuk 3.

Naast het te weten komen wat er leeft bij huurders, willen wij in de communicatie met hen laten zien welke resultaten we hebben behaald en waarover we met Nijestee overleggen. Dat doen we o.a. via onze website die nu nog [www.participatieraad.nl](http://www.participatieraad.nl) heet, waar we ook onze adviezen publiceren. Jaarlijks verantwoorden wij ons naar alle huurders via een gecombineerde jaarvergadering / huurdercafé waarin we vertellen wat we voor de huurders gedaan hebben en wat we van plan zijn. We zijn onafhankelijk en laten zien waarvoor we staan.

Onze positie tot Nijestee

We hebben een samenwerkingsovereenkomst met Nijestee. De samenwerking met Nijestee gaat goed en de lijnen zijn kort. Er vinden open gesprekken plaats met medewerkers uit alle lagen van de organisatie. Benodigde informatie om tot adviezen te kunnen komen, wordt ruim op tijd en in leesbare taal gedeeld. Indien nodig kunnen snel extra overleggen met deskundigen van Nijestee worden georganiseerd om een heldere uitleg op bepaalde onderwerpen te krijgen. Daardoor zijn we in staat om in een korte periode goed overwogen adviezen aan Nijestee voor te leggen. De Huurdersraad heeft er voor gekozen de eerstkomende jaren te blijven werken volgens het samenwerkingsmodel. In die samenwerking hechten wij wel veel waarde aan onze onafhankelijke

positie en die willen we nadrukkelijk tot uiting laten komen. Voor onze achterban moet helder zijn waarvoor wij staan als onafhankelijke huurdersorganisatie. De samenwerkingsovereenkomst zal dit jaar worden geëvalueerd waarbij de naam Participatieraad wordt gewijzigd in Huurdersraad.

Onze positie tot de Raad van Commissarissen (RvC) van Nijestee

De Huurdersraad heeft een formeel jaarlijks overleg met de RvC van Nijestee. Het doel is de uitwisseling van ideeën en van beide kanten meer zicht krijgen op elkaars werkwijze en standpunten. Dit wordt van beide kanten zeer op prijs gesteld. De begroting, de Prestatieafspraken en de samenwerking tussen Nijestee en de Huurdersraad zijn jaarlijks terugkerende onderwerpen. Daarnaast worden de RvC-leden, die op voordracht van de Huurdersraad zijn benoemd, uitgenodigd voor bijeenkomsten waarin wij met huurders in gesprek gaan. Deze twee RvC-leden zijn de zogenaamde huurdercommissarissen. Omdat de Huurdersraad en de RvC elkaar al twee jaar niet fysiek hebben ontmoet, hopen we dat dit in juni 2022 wel lukt.

Onze positie tot elkaar

De leden van de Huurdersraad zetten zich in om voor de belangen van andere huurders op te komen. In de Huurdersraad is geen ruimte voor een eigen agenda. De leden zijn gelijkwaardig en hebben respect voor elkaars mening. Samen zijn we er verantwoordelijk voor dat alle leden zich gewaardeerd voelen binnen de Huurdersraad en dat dit vrijwilligerswerk voor iedereen uitdagend en behapbaar blijft. Besluiten nemen wij altijd centraal (tijdens de plenaire maandelijkse vergaderingen).

Onze positie tot andere huurdersorganisaties

We staan graag in contact met andere huurdersorganisaties van de gemeente Groningen en delen met elkaar informatie waar ieder zijn voordeel mee kan doen. Waar mogelijk werken we samen of trekken we samen op. Tegelijk bewaken we het behoud van onze eigen identiteit en onafhankelijkheid. We zijn er voor de huidige en toekomstige huurder van Nijestee. Om die reden kunnen wij geen huurders van andere organisaties vertegenwoordigen en willen wij ons ook niet laten vertegenwoordigen door andere huurdersorganisaties. We kennen een goede samenwerking met Nijestee waardoor wij rechtstreeks invloed uitoefenen op het beleid van Nijestee, waar onze huurders baat bij hebben.

### **3. Speerpunten in 2022**

Als Huurdersraad hebben wij ten aanzien van onze werkwijze, samenwerking met Nijestee, prioritering in onze activiteiten en de relatie met onze achterban voor 2022 een aantal keuzes gemaakt:

#### Speerpunten die voortkomen uit samenwerking

Om op beleidsniveau invloed te kunnen uitoefenen, werken wij nauw samen met Nijestee.

Onze jaaragenda is hierop afgestemd. Daarbij horen ook de jaarlijks terugkerende prestatieafspraken met gemeente en Nijestee en andere huurdersorganisaties.

De volgende onderwerpen komen voort uit de samenwerking met Nijestee en de prestatieafspraken:

- Huurbeleid – Huuraanpassing Nijestee (mrt)
- Voorjaarsbrief - de uitgangspunten voor de begroting 2022 (april)
- Het Bod en de prestatieafspraken (juni-nov)
- De begroting 2022 Nijestee (november)

- Het beleid, beheer en dienstverlening van Nijestee (doorlopend)
- In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersraad en Nijestee is precies vastgelegd op welke (beleids)onderwerpen de Huurdersraad adviesrecht, informatierecht of instemmingsrecht heeft.
- Omdat de huidige directeur/bestuurder Pieter Bregman per 1 maart vertrekt, zal de samenwerking met Nijestee in 2022 in het teken staan van kennismaking met de tijdelijk directeur Jan Jaap Vogel en daarna de definitief geworven directeur / bestuurder.

### Eigen speerpunten

De jaarplanning van de Huurdersraad vullen wij aan met thema's die wij belangrijk vinden en met lopende zaken die op het bordje van de Huurdersraad terecht komen. De omvang van onderwerpen, thema's en activiteiten is groot. Ook voor 2022 ligt hier weer een grote uitdaging; wij hebben de volgende speerpunten benoemd:

#### **1. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en woonruimteverdeling**

Voldoende goede en betaalbare woningen voor de huurders met een laag inkomen heeft bij ons de hoogste prioriteit. We maken ons ernstig zorgen over de (on)betaalbaarheid van de woonlasten, mede als gevolg van de stijgende energieprijzen, zie ook 2 Verduurzaming. Wij vinden dat Nijestee meer aandacht moet hebben voor het betaalbaar houden van de huren. Door de hoge inflatie kunnen de huren teveel stijgen, waardoor huurders een nog groter risico lopen om onder de armoedegrens te geraken.

Wat betreft beschikbaarheid: de groeiende wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn nog steeds onveranderd. Daar hebben we de afgelopen jaren voortdurend op gewezen. Dat heeft geleid tot een aanzienlijke beperking van de verkoop van sociale huurwoningen en betere regels in de woonruimteverdeling om de doorstroming te bevorderen. Ook in 2022 zullen we ons inzetten voor het betaalbaar houden en het verkleinen van de wachtlijsten en de doorstroming te blijven volgen. We dragen bij aan de prestatieafspraken en het ambitiekader van de gemeente. Bij de plannen van Groningen Huurt – een provinciaal Woningnet – denken we constructief en tegelijk kritisch mee.

#### **2. Verduurzaming: wat betekent het voor de huurder?**

Wij vinden verduurzaming een belangrijk onderwerp omdat het een middel is om de woonlasten te verlagen van onze huidige huurders. Op ons advies bracht Nijestee tot nu toe niet meer dan 50% van de te verwachten besparing in rekening bij de huurder. Onlangs heeft Nijestee het plan opgevat om voortaan aan te sluiten bij de landelijke vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord. Op dit moment beraden wij ons op een advies hierover.

Wij volgen met belangstelling de ontwikkelingen rondom CO2-neutraal, zonnepanelen, gas-loze nieuwbouw, (hybride-)warmtepompen, aansluiting Warmtenet, vergroening etc. en de keuzes van Nijestee hierin. Wij zetten ons daarbij in om het maximale voor de huurder te bereiken qua comfort, kwaliteit en redelijke maandlasten voor de huurder. Bij een aansluiting op Warmtestad vragen we Nijestee erop toe te zien dat de huurders niet met een stijging van kosten worden opgezadeld.

#### **3. Kwaliteit van de woning en het wonen, en de dienstverlening van Nijestee**

Kwaliteit blijft een centraal thema dat doorloopt in 2021. Zowel de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurder door Nijestee als de kwaliteit van woningen. Bij dat laatste gaat het om de grootte van de woning, de bouwkundige kwaliteit en het opleveringsniveau, duurzaamheid, uitrusting en de prijs-kwaliteitsverhouding, bijvoorbeeld ook het verschil in kwaliteit bij oudere en nieuwere woningen. Wij zien bij nieuwbouw een hoge kwaliteit qua comfort en duurzaamheid tegenover steeds kleiner wordende ruimten en soms ongelukkige indelingen.

#### **4. In contact blijven met de huurder/de achterban, met behulp van de volgende eigen activiteiten:**

- Een jaarvergadering in het voorjaar. Dit doen we altijd door middel van een gecombineerd huurderscafé / jaarvergadering met uitnodiging aan alle huurders. In de jaarvergadering laten we onze achterban zien wat we het afgelopen jaar hebben gedaan en het komende jaar willen gaan doen. Daarbij willen we met huurders in gesprek en horen wat er leeft en wat zij belangrijk vinden. We overwegen om de jaarvergadering later in het voorjaar te organiseren, zodra het, vanwege Corona, weer verantwoord mogelijk is.
- Huurderscafé in oktober. Het café organiseren we rond etenstijd waarbij we de bewoners per Nijestee-adres uitnodigen om bij ons te komen eten. Dit doen we met de tekst: 'Eet en praat mee in het huurderscafé'. Het café is elke keer in een andere wijk zodat we in kunnen gaan op wat in de verschillende wijken speelt en leeft. Deze zaken spelen we door aan Nijestee en daarna volgen we wat met de inbreng van huurders is gedaan.

#### **Activiteiten waar we aan mee doen maar niet zelf organiseren:**

- BewonersAdviesGroepen (BAG's). De BAG's worden georganiseerd door Nijestee. Wij kunnen als Huurdersraad onderwerpen aandragen waarover we graag een advies van bewoners willen. We zijn als toehoorder betrokken bij een BAG en volgen nadien wat Nijestee met het advies heeft gedaan.
- BinnensteBuitendag. Deze wordt georganiseerd door Nijestee en is een middel om met een groep genodigde huurders te discussiëren over een bepaald onderwerp. De Huurdersraad werkt hieraan mee door onderwerpen aan te dragen, mee te denken over keuze gastheer/gastvrouw, locatie, stellingen en filmpjes, en op de avond zelf in gesprek te gaan met huurders.
- Voordeurgesprekken. Dit zijn korte (5 min) gesprekken met bewoners over een specifiek onderwerp dat speelt in een buurt, dit wordt georganiseerd door een wijkcoördinator van Nijestee. Aan verschillende medewerkers van Nijestee en leden van de Huurdersraad wordt gevraagd om in een bepaalde week deur aan deur langs huurders van Nijestee in een straat te gaan, om de bewoners kort enkele vragen te stellen. Het is een mooie manier om een beeld te krijgen van hoe bewoners hun woning, hun leefomgeving en Nijestee ervaren.

#### **5. Website en social media**

Onze website heet nu nog [www.participatieraad.nl](http://www.participatieraad.nl), deze zal vernieuwd worden en een andere (domein)naam krijgen. We vernieuwen de inhoud van de website regelmatig door recente berichten en foto's te plaatsen van onze activiteiten en van onszelf. Op die manier maken wij duidelijk wie wij zijn, en ook dat wij zelf huurder zijn van Nijestee in een bepaalde wijk. Voor leden is een inlogmogelijkheid op de website zodat documenten op één plaats toegankelijk zijn voor leden. We proberen meer huurders onze Facebookpagina en Twitter-account te laten volgen. Vanwege Corona doen wij extra ons best om social media en de website actueel te houden.

#### **6. Naamswijziging**

Omdat we een nieuwe naam hebben gekozen, zal 2022 in het teken staan van onze naamswijziging. Als eerste zullen we onze Statuten moeten wijzigen. We gaan een plan bedenken hoe we de naamswijziging het beste kunnen communiceren aan onze achterban en aan andere relaties. We hebben ook een nieuw logo nodig. We gaan onze website, mailbox en social media accounts wijzigen. Ook zullen we een aantal documenten herzien, zoals de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee.

## 4. Onze werkwijze

De Huurdersraad komt zo'n 10 keer bijeen in 2022. Dit doen we zoveel mogelijk fysiek, maar het blijft voor leden en genodigden mogelijk om online (mee) te vergaderen. Tijdens onze 'eigen' reguliere vergaderingen kunnen gezamenlijk besluiten over adviezen en standpunten worden genomen.

De Huurdersraad heeft een Dagelijks Bestuur dat de vergaderingen voorbereidt. Er zijn vaste werkgroepen namelijk: Communicatie, Werkplan, RvC en de Sollicitatiecommissie. Verder maken we gebruik van tijdelijke werkgroepen met daarin leden zich willen verdiepen in een bepaald onderwerp. Er wordt gekeken naar planning en lastendruk om het voor iedereen behapbaar te houden.

Voor het onderwerp financiën geldt dat de presentaties van Nijestee (bijv. Uitgangspunten Begroting, Bod en Concept Begroting) plenair gehouden zullen worden, maar dat een tijdelijke werkgroep vervolgens dieper op de materie in zal gaan. De werkgroep Woonbond is opgeheven en in plaats daarvan is besloten een periodieke terugkoppeling in de reguliere vergadering te doen.

### Taakverdeling

Bij het lid zijn van de Huurdersraad komt meer kijken dan alleen deelname aan de 10 reguliere vergaderingen. De vaste én tijdelijke werkgroepen vragen ook tijd van de leden. Daarnaast worden de leden verwacht bij diverse thema-avonden zoals over de begroting en het bod, overleg met bestuurder Pieter Bregman, en andere relevante onderwerpen. Verder vinden wij het van groot belang dat we allen aanwezig zijn op bijeenkomsten waar huurders zijn, namelijk onze huurderscafés/ jaarvergadering en de Nijestee-BinnensteBuitenDag. Een delegatie van de Huurdersraad neemt deel aan BAG's, voordeurgesprekken, bijeenkomsten met gemeente of andere corporaties en andere huurdersorganisaties. De Huurdersraad kiest per onderwerp of het nodig is om gedeeltelijk of voltallig aanwezig te zijn. Van ieder lid wordt verwacht dat hij/zij actief deelneemt en bijdraagt.

In de volgende tabel is een overzicht van taken voor 2021 samengevat.

Taken	Plenair of werkgroep?	Aantal bijeenkomsten	taak
financiën / prestatieafspraken	Plenair én werkgroep	Plenair: 3 Werkgroep: 2-4	Advies op uitgangspunten PA-cyclus Advies op het Bod Advies op de begroting Afvaardiging naar driepartijenoverleg Afvaardiging naar ondertekenen PA
woonruimteverdeling, thema: - Groningen Huurt	Werkgroep 2022	2-4	Advies Groningen Huurt (provinciaal woningnet) Bijwonen externe vergaderingen
dagelijks bestuur		ca. 10	Agenda vergadering opstellen/bewaken Jaarplanning opstellen/verfijnen Afhandelen ingekomen stukken Finale check adviezen/documenten Vertegenwoordiging naar buiten
communicatie	werkgroep	ca. 10	

			Actueel houden website Social media up-to-date houden Input Nijestee Nieuws/Nije Mail leveren Organisatie Huurdercafés (2x p.j.) en jaarvergadering Meedenken over BinnensteBuitenDag
werkplan	werkgroep	2-3	Concept werkplan maken
BAG (1-2 keer per jaar)	werkgroep	4-8	Toehoordersrol (aanwezig zijn bij 4 bijeenkomsten per BAG; vergt weinig voorbereiding)
sollicitatiecommissie	werkgroep	2-4	Werving en selectie nieuwe leden bij vacatures
RvC	werkgroep	3-5	Alleen bij benoeming nieuwe huurdercommissaris (bij het structureel overleg met de RvC is de gehele Huurdersraad aanwezig)
visitatie	werkgroep	1-3	1x per 4 jaar, (laatste keer was 2018) Afvaardiging bij gesprekken visitatiecommissie

#### Doorstroming in de werkgroepen

Elk jaar inventariseren we wie belangstelling heeft voor een (andere) werkgroep. Op basis daarvan bekijken we hoe we verder gaan. We willen niet doorstroming forceren omdat 'het nu eenmaal moet'.

#### Rooster van aftreden

De afgelopen jaren hebben we afscheid genomen van diverse leden die vanaf het begin betrokken waren bij de Huurdersraad. Nieuwe leden zijn aangetreden en hebben tijd nodig om zich in te werken. We hebben in januari 2021 besloten om leden geen 2 maar maximaal 3 termijnen van vier jaar te gunnen. Een gezegde luidt: *'een 1<sup>e</sup> termijn om te leren, een 2<sup>e</sup> termijn om te bouwen, een 3<sup>e</sup> termijn voor de wijsheid.'* Ook dit zal moeten worden aangepast in de Statuten.

#### Ambitie en afwikkeling van zaken door Nijestee

Elk jaar blijkt dat de Huurdersraad een hoge ambitie heeft. De jaarplanning in de bijlage laat dat duidelijk zien. We onderzoeken zelf zaken, we halen zaken op bij huurders, maar worden ook door Nijestee veelvuldig gevraagd mee te denken. Al deze zaken worden door ons besproken, voorzien van een reactie, en uitgelegd aan Nijestee. De afwikkeling ervan wordt door ons gevolgd. Om die reden nodigen wij periodiek directeur Woondiensten Carla Terhell en de directeur / bestuurder (nu nog Pieter Bregman) uit zodat wij ter plekke zaken kunnen uitwisselen en vragen kunnen stellen.



Leden

Per 1 januari 2022 vormen de volgende personen de Huurdersraad (10 leden):

Janny Wassens (voorzitter)

Liesbeth van Bente (penningmeester)

Henk Panneman (secretaris)

Hettie Harms

Peter Rozema

Robb Kauffman

Ellie Jelsema

Stijn ten Hoeve

Bert Korendijk (stopt per 1 maart)

Silke Daals (stopt per 1 maart)

Coördinator: Marijke Mosselaar

Externe notulist: Anneke Switters-Barlagen

## **5. Planning**

Zie bijlage jaarplanning 2022

## **6. Begroting**

Zie onder.

<b>Begroting Participatieraad 2022</b>							
vastgesteld in Praad d.d. 16 februari 2022							
<b>Participatieraadsvergaderingen</b>							
- maandelijks vergoedingen	10	*	€ 180,00	*	11	€ 19.800,00	
- vergaderruimte	12	*	€ 175,00			€ 2.100,00	
- koffie	24	*	€ 3,00	*	11	€ 792,00	
- koek	12	*	€ 4,00	*	11	€ 528,00	
- notulist	12	*	€ 500,00			€ 6.000,00	€ 29.220,00
<b>Werkgroepvergaderingen</b>							
- vergaderruimte	15	*	€ 175,00			€ 2.625,00	
- koffie	15	*	€ 6,00		5	€ 450,00	€ 3.075,00
<b>Jaarvergadering</b>							
- advertentie	1	*	€ 800,00			€ 800,00	
- ruimte en catering	1	*	€ 1.200,00			€ 1.200,00	€ 2.000,00
<b>Huurdercafe</b>							
- flyers	1	*	€ 600,00			€ 600,00	
- ruimte en catering	1	*	€ 1.200,00			€ 1.200,00	€ 1.800,00
<b>Website</b>							
- onderhoud en service	1	*	€ 1.000,00			€ 1.000,00	€ 1.000,00
<b>Naamswijziging</b>							
- notariskosten						€ 500,00	
- aanpassing website en mailbox						€ 500,00	
- ontwerp logo						€ 350,00	
- communicatie algemeen						€ 1.500,00	
- drukwerk flyer						€ 500,00	€ 3.350,00
<b>Deskundigheidsbevordering</b>							
- abonnementen Woonbond	12	*	€ 77,20			€ 926,40	
- lidmaatschap Woonbond (staffel)			13.173 won.			€ 15.000,00	€ 15.926,40
<b>Overige organisatiekosten</b>							
- teambuilding						€ 1.000,00	
- afscheid, bloemen, taart etc						€ 300,00	€ 1.300,00
<b>TOTAAL</b>							<b>€ 57.671,40</b>