



**HUURDERSRAAD
NIJESTEE**

WERKPLAN 2025

Vastgesteld door de Huurdersraad op 22 januari 2025

Inhoud

1. Inleiding
2. Onze positie
3. Speerpunten in 2025
4. Onze werkwijze
5. Planning
6. Begroting

1. Inleiding

Over de Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad Nijestee is in 2013 opgericht en voerde de naam 'Participatieraad' tot 2022. De leden van de raad hadden al langer de wens tot naamsverandering omdat veel huurders niet begrepen wat de Participatieraad is: een huurdersraad ván huurders vóór huurders. Onze naam is veranderd maar ons werk niet: daarom noemen wij onszelf vanaf 2022 'Huurdersraad Nijestee'.

De Huurdersraad bestaat uit maximaal 11 leden. 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 (24 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. De leden vertegenwoordigen alle huurders in het overleg met Nijestee en zien zichzelf als belangenbehartiger voor alle 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. Onze eigen ervaringen als huurder en onze kennis van de volkshuisvesting nemen we mee in onze adviezen aan Nijestee. Om te weten wat er bij andere 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 onze achterban 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 en social mediakanalen. Wij verantwoorden ons 2x keer per jaar naar onze achterban namelijk via zowel een algemene jaarvergadering / huurdercafé als een huurdercafé in de wijk en/of met een thema. Dan vertellen we 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. Vanaf 2025 zullen er twee bestuurders bij Nijestee zijn, dat is nieuw voor ons. Met hen zullen we actief overleg zoeken, net als dat voorheen gebeurde met de directie. We gaan ervan uit dat benodigde informatie om tot adviezen te kunnen komen, ruim op tijd en in leesbare taal met ons wordt 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 tussen Nijestee en de Huurdersraad is geëvalueerd en begin 2024 opnieuw ondertekend door beide partijen.

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. Om de goede relatie te bevorderen en elkaar te informeren, nodigen we hen 1-2 keer per jaar uit om een deel van onze vergadering bij te wonen.

In 2025 willen we gezamenlijk met de RvC een geactualiseerd document 'relatie RvC-Huurdersraad' vaststellen, waarin staat wat we van elkaar kunnen verwachten.

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 en provincie 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. Aandachtspunten in 2025

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

Aandachtspunten die voortkomen uit samenwerking

Om op beleidsniveau invloed te kunnen uitoefenen, werken wij nauw samen met Nijestee. In de samenwerkingsovereenkomst tussen de Huurdersraad en Nijestee is vastgelegd op welke (beleids)onderwerpen de Huurdersraad adviesrecht, informatierecht of instemmingsrecht heeft.

Bij onze jaaragenda horen ook de jaarlijks terugkerende prestatieafspraken met de gemeente en Nijestee en andere huurdersorganisaties. De volgende onderwerpen komen voort uit de samenwerking met Nijestee en uit de jaarlijkse prestatieafspraken:

- Een herzien en geactualiseerd Huurbeleid (advisering Huurdersraad)
- de jaarlijkse Huuraanpassing Nijestee (voorjaar)
- Voorjaarsbrief - de uitgangspunten voor de begroting (voorjaar)
- Activiteitenoverzicht 2026 in het kader van de Prestatieafspraken 2026 (sept-dec) (het jaarlijks activiteitenoverzicht d.d. 1 september komt in plaats van het jaarlijks bod op het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Groningen)
- De jaarlijkse begroting van Nijestee (november)
- Het beleid, beheer en dienstverlening van Nijestee (doorlopend)
- Samenwerking met bestuurders Esseline Schieven en de nieuwe bestuurder Sander van der Tol (die in 2025 start).

Eigen aandachtspunten

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 2025 ligt hier weer een grote uitdaging; wij hebben de volgende aandachtspunten 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 energieprijzen en inflatie kunnen de woonlasten aanzienlijk stijgen, en dat raakt niet alleen huurders met het minste inkomen, maar evengoed die met een hoger inkomen.

Wat betreft beschikbaarheid: bouwen, bouwen, bouwen is het motto. Tegelijk zien we veel onzekerheden als de inflatie, geopolitieke spanningen, de energiecrisis. We volgen dit samen met Nijestee op de voet, en zitten ondertussen niet stil. We wijzen de gemeente erop dat er geschikte locaties moeten komen voor redelijke grondprijzen, zowel voor sociale als middenhuur. We dragen bij aan de prestatieafspraken en het ambitiekader van de gemeente. We volgen de regionale woonafspraken en bemoeien ons ermee waar nodig.

We blijven de doorstroming volgen en maken een apart speerpunt van doorstroming ouderen. Wij volgen de plannen van Groningen Huurt – een provinciaal Woningnet – nu dit in de uitvoeringsfase is beland.

2. Verduurzaming: wat betekent het voor de huurder?

Sinds 2023 mogen verduurzamingsmaatregelen niet meer in rekening worden gebracht bij de huurder. Dit vinden wij een goede zaak voor de huurder die het betreft. Wij volgen hoe Nijestee omgaat met individuele verduurzamingsplannen. Wij volgen de ontwikkelingen rondom CO2-neutraal, zonnepanelen, gas-loze nieuwbouw, (hybride-)warmtepompen, aansluiting Warmtenet, vergroening etc. en de keuzes van Nijestee hierin. Ook volgen wij met belangstelling hoe Nijestee de VvE's stimuleert om verduurzamingsmaatregelen te treffen. Bij een aansluiting op Warmtestad vragen we niet alleen Nijestee maar ook de gemeente als aandeelhouder erop toe te zien dat de huurders niet met een stijging van kosten worden opgezadeld. Bij dit alles zetten wij ons in om het maximale voor de huurder te bereiken qua comfort, kwaliteit en redelijke maandlasten voor de huurder. In dit kader hebben we speciale aandacht voor de effecten van het afschaffen van de salderingsregeling bij zonnepanelen.

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

Kwaliteit blijft een centraal thema. 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. Nijestee heeft plannen om de kwaliteit van keukens en badkamers te verbeteren. Hierover gaan wij in gesprek met Nijestee.

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

- De jaarbijeenkomst in april. De jaarbijeenkomst is tegelijk een huurderscafé waarvoor alle huurders van Nijestee worden uitgenodigd. In deze jaarbijeenkomst laten we onze achterban zien wat we het afgelopen jaar hebben gedaan en het komende jaar willen gaan doen. Daarbij gaan we met huurders in gesprek en horen we graag wat er leeft en wat zij belangrijk vinden.
- Een huurderscafé in een wijk of met een thema in het najaar. We organiseren een huurderscafé om gericht in gesprek te gaan met een groep huurders van een wijk, buurt of met een bepaald thema. De informatie die we ophalen geven we door aan Nijestee.
- We maken zoveel mogelijk gebruik van professionele fotografen bij bovenstaande activiteiten, zodat we beeldmateriaal hebben voor gebruik op social media en onze website.

Activiteiten waar we aan mee doen maar niet zelf organiseren:

- 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 zichzelf te presenteren en 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.
- BewonersAdviesGroep (BAG). Een BAG wordt 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.

5. Website en social media

Onze website heet www.huurdersraadnijestee.nl en is een jaar geleden compleet vernieuwd. We plaatsen daar regelmatig nieuwsberichten, documenten en foto's van onze activiteiten en van onszelf. Op die manier maken wij duidelijk wie wij zijn en wat we doen, en ook dat wij zelf huurder zijn van Nijestee in een bepaalde wijk. We proberen meer huurders onze Facebookpagina, X-account en Instagrampagina te laten volgen. In 2025 doen we een fotoshoot van de HRN als groep en individueel zodat onze foto's voor de website en media weer actueel zijn.

6. Naamsbekendheid

We proberen zoveel mogelijk naamsbekendheid te krijgen. Dit doen we door fysieke bovenstaande activiteiten te organiseren, via social media, andere media, onze website. Nijestee helpt met onze naamsbekendheid door berichten te plaatsen over ons via de Nijemail van

Nijestee, Nijestee Nieuws en de Nijestee-pagina in de Groninger Gezinsbode. Verder hebben wij de afspraak met Nijestee dat elke nieuwe huurder onze Huurdersraad-folder krijgt toegestuurd, dit gebeurt door een mailing die 2x per jaar plaatsvindt. Omdat wij zelf geen gegevens van huurders hebben, maken wij gebruik van de Nijemail als wij rechtstreeks met een grote groep huurders willen communiceren.

7. Ervaringen van huurders die te maken hebben met een VvE

We blijven aandacht geven aan huurders die in een VvE-complex wonen, we willen weten hoe zij dit ervaren. Uit verhalen van huurders die wij spreken blijkt dat een aantal van hen problemen ondervindt rondom de dienstverlening van Nijestee c.q. de VvE. Dan gaat het om klachten waarvoor de huurder naar Nijestee belt maar die door de VvE-beheerder moeten worden opgelost; dit proces verloopt niet altijd naar tevredenheid. We bedenken manieren om met deze huurders in contact te komen om hen te bevragen op dit thema.

8. Doorstroming ouderen

We hebben dit punt al jaren onder de aandacht. We blijven met Nijestee in gesprek over wat Nijestee en andere corporaties in de stad kunnen doen om de doorstroming te bevorderen.

4. Onze werkwijze

De Huurdersraad komt zo'n 15 keer bijeen in 2025. Daarvan zijn ongeveer 10 reguliere bijeenkomsten en 5 themabijeenkomsten (zie het kopje taakverdeling). De leden zijn hierbij fysiek aanwezig, dus niet via Teams. Tijdens onze 'eigen' reguliere vergaderingen kunnen gezamenlijk besluiten over adviezen en standpunten worden genomen.

Sinds 2024 is Hettie Harms voorzitter van de Huurdersraad. De Huurdersraad heeft een Dagelijks Bestuur dat de vergaderingen voorbereidt. Er zijn vaste werkgroepen namelijk: communicatie, werkplan, RvC en de werkgroep nieuwe leden. 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, het bod en de concept begroting) plenair gehouden zullen worden, maar dat een tijdelijke werkgroep vervolgens dieper op de materie in zal gaan. Voor alle werkgroepen geldt dat eens per jaar de roulatie wordt besproken; ieder lid is dan welkom om de voorkeur voor een bepaalde werkgroep aan te geven.

Taakverdeling

Bij het lid zijn van de Huurdersraad komt meer kijken dan alleen deelname aan de reguliere vergaderingen. Er zijn vaste én tijdelijke werkgroepen die tijd en inzet vragen. Daarnaast worden de leden verwacht bij diverse thema-overleggen van de Huurdersraad zoals de begroting en huuraanpassing, het overleg met de bestuurder(s), 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 BinnensteBuitenDag van Nijestee. Bij bepaalde zaken is voltallige aanwezigheid niet vereist en neemt een afvaardiging van de Huurdersraad deel. Dit gebeurt zoal bij bezichtigingen nieuwbouw, voordeurgesprekken, bijeenkomsten met gemeente of andere corporaties en andere bijeenkomsten met huurdersorganisaties uit de gemeente of de provincie. 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 2025 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 2023	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)
Werkgroep nieuwe leden	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 2022) 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 zijn nieuwe leden aangetreden die tijd nodig hebben om zich in te werken. We hebben in 2021 besloten dat leden maximaal drie termijnen van vier jaar bestuurslid mogen zijn. Een gezegde luidt: 'een 1^e termijn om te leren, een 2^e termijn om te bouwen, een 3^e termijn voor de wijsheid.' Voor 2026 gaan we op zoek naar een nieuwe voorzitter, omdat de 3^e termijn van de huidige voorzitter afloopt.

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 onderwerpen worden door ons besproken en voorzien van een reactie aan Nijestee. De afwikkeling ervan wordt door ons gevolgd. Om die reden nodigen wij periodiek de managers en bestuurders van Nijestee uit zodat wij ter plekke zaken kunnen uitwisselen en vragen kunnen stellen. Door de organisatiewijziging en personeelwisselingen bij Nijestee merken wij dat er meer afstemming nodig is tussen de coördinator van de Huurdersraad en Nijestee. De coördinator is een belangrijke factor die ervoor zorgt dat we in nauw contact met Nijestee blijven staan. Dit is nodig zodat wij als Huurdersraad nu en in de toekomst op dezelfde manier betrokken worden en blijven.

Leden

Per 1 januari 2025 vormen de volgende personen de Huurdersraad (10 leden):

Hettie Harms (voorzitter)

Liesbeth van Benten

Tycho van Gool

Manon ten Hoor

Ellie Jelsema

Robb Kauffman

Eva Oling

Iris Oudman

Peter Rozema

Jan van der Til

Coördinator: Marijke Mosselaar

Externe notulist: Anneke Switters-Barlagen

5. Planning

Zie bijlage jaarplanning 2025

6. Begroting