



# Betrokken, verbinden en duurzaam

## Werkplan + begroting 2024

*Jaarlijks maakt de Huurdersraad De Huismeesters een nieuw werkplan. We kijken vooruit naar ontwikkelingen die op ons afkomen. Ontwikkelingen uit de maatschappij, nieuwe wet- en regelgeving voor De Huismeesters en op de huurders. Waar wil de Huurdersraad invloed op uitoefenen, wat zijn onze standpunten of inzet bij de verschillende thema's. Wat steeds belangrijker gaat worden is de samenwerking met de overige huurdersorganisaties in de stad Groningen.*

Nederland zit in een wooncrisis en een klimaatcrisis. De inflatie is hoog en het wonen voor onze huurder wordt steeds duurder. De huishoudens met de laagste inkomens worden als eerste geraakt, ondanks de huurverlaging en de aanpassing van de huurtoeslag. Wij maken ons er hard voor dat de rekening van de crises niet bij de huurders wordt gelegd. Er moet aandacht zijn voor de stijgende woonlasten voor huurders en huurders die door de gestegen woonlasten kampen met betaalproblemen.

Wat, hoe en met wie we onze taken in 2024 gaan oppakken is in dit werkplan "Betrokken, verbinden en duurzaam" beschreven.

### **1. Huurdersraad is van en voor de huurders**

*De Huurdersraad is de spreekbuis van en voor de zittende en toekomstige huurders van woningcorporatie De Huismeesters. Wij halen ervaring op bij onze achterban en verwerken dit in onze inbreng tijdens de gesprekken met De Huismeesters. Denk aan de jaarlijkse huuraanpassing, kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen of de mate van inspraak van huurders bij projecten. Wij kunnen dit alleen doen als we goed en regelmatig contact hebben met onze achterban.*

De Huurdersraad is een groep enthousiaste en betrokken mensen. We huren allemaal onze woning van De Huismeesters. Alleen daarom al weten we veel van wat huurders willen en nodig hebben om goed te kunnen wonen. We onderhouden contacten met onze achterban om te horen wat er leeft onder de huurders.

De huurders van De Huismeesters maken onderdeel uit van ruim 8000 corporatiewoningen in de stad Groningen. Veel beleidsthema's spelen ook bij de overige corporaties. Wij vinden het vanuit dit oogpunt belangrijk om goede contacten te hebben met de overige huurdersorganisaties in Groningen.

### **2. Wat we doen**

Vorbereiden en overleggen doen we als Huurdersraad samen. Het Dagelijks bestuur bereidt de bestuursvergaderingen voor. Inhoudelijke thema's en ook standpunten worden voorbereid in

wergroepen. De werkgroepen hebben een taak in het op peil houden van het kennisniveau van de thema's.

Wij kunnen ons werk alleen goed doen, als er ook contact is met andere huurders van De Huismeesters. Daarom hebben we een eigen website en onderhouden contact met bewonerscommissies en contactpersonen in de wijken waar De Huismeesters woningen heeft. We doen onderzoek met vragenlijst onder alle huurders. We ondersteunen bewoners die een commissie op willen richten. We gaan in gesprek met huurders die in een bepaald onderwerp geïnteresseerd zijn en mee willen praten, maar die niet persé het hele jaar in de Huurdersraad (willen) zitten. Er is structureel overleg met de bestuurder van De Huismeesters en themagericht gesprekken met medewerkers. Over een aantal thema's wordt formeel advies aangevraagd. Vooraf wil de Huurdersraad graag geïnformeerd worden over de beleidsagenda. Tot op heden is het De Huismeesters nog niet gelukt een jaaragenda aan ons te presenteren.

### **3. Prestatieafspraken 2024**

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken elk jaar afspraken over wat de corporaties en de gemeente de komende jaren gaan doen. In 2024 moet het ambitiekader 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen 2021 – 2025' worden herijkt. We doen dit samen met de overige huurdersorganisaties in Groningen. Een drietal aandachtspunten voor ons zijn de betaalbaarheid van het wonen, de ongedeelde stad en participatie.

Voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2024 blijft de betaalbaarheid een punt van zorg. De afspraak die gemaakt is in de Nationale Prestatie Afspraken, gemiddelde cao-stijging min 0,5%, voorziet in een huuraanpassing van gemiddeld 5,3%. Dit had niemand voorzien en is voor de Huurdersraad onacceptabel.

### **4. Wat willen we bereiken**

Wij kijken naar vandaag, morgen en naar toekomstige ontwikkelingen. Daarom spreken wij met De Huismeesters en de gemeente over:

- Het recht op wonen: Iedereen die er recht op heeft, moet kunnen huren. Dus moeten er genoeg betaalbare en beschikbare woningen zijn, voor allerlei mensen en groepen
- Betaalbaar wonen: Wonen moet betaalbaar zijn. De totale woonlasten moeten betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen.
- Fijn wonen: De woningen moeten van goede kwaliteit zijn en door De Huismeesters met de huurder samen goed onderhouden worden
- Verlaging energiekosten: De kosten van wonen kunnen omlaag door de woningen te isoleren en de huurders te helpen met het verlagen van de energiekosten
- Prettige woonomgeving: Wonen doe je het liefst in een buurt die schoon, heel en veilig is, met voorzieningen die goed bereikbaar zijn en waar je een sociaal netwerk kan opbouwen.
- Bewoners moeten meepraten en –besluiten over onderwerpen die hen zelf aangaan in de woningen en de omgeving waar ze wonen.

### **5. Wat gaan we in 2024 doen**

We hebben in de thema's die hieronder terugkomen een prioritering aangebracht. Die hebben we nodig omdat we niet alles aankunnen als bestuur.

Prioritering:

1. Betaalbaarheid en duurzaamheid
2. Beschikbaarheid en Leefbaarheid
3. Wonen en zorg en Keuzevrijheid voor de huurder

Wij zullen steeds, als we keuzes moeten maken in tijd en geld, deze volgorde aanhouden.

Bij alles wat we doen staat de huurder staan centraal. We willen meer en vaker contact met onze achterban (in verbinding) en verbeteren van onze bekendheid onder huurders. In de volgende thema's geven we aan wat onze activiteiten zijn voor 2024.

### **5.1 Bekendheid, zichtbaarheid en achterban**

De Huurdersraad kan alleen goed functioneren en meepraten op inhoud als ze regelmatig en goed contact heeft met haar achterban. Onze brochure, website en nieuwsbrieven zijn daarin ondersteunend. In 2024 gaan we werken met Lasso. Een programma waarmee we gegevens van huurders kunnen beheren, nieuwsbrieven versturen, informatie verstrekken en digitale enquêtes uitzetten. Maar het persoonlijk contact en aanwezig zijn bij en organiseren van bijeenkomsten staat voorop.

Het contact met de achterban te versterken doen we door:

**a. Bewonerscommissies.**

- Wij gaan meer samenwerken met de bestaande bewonerscommissies
- Wij gaan de bewonerscommissies 1 x samen uitnodigen en 1 x individueel bezoeken
- Wij zetten in op meer bewonerscommissies in buurten en complexen

**b. Enquêtes**

Om de mening van huurders te peilen wil de Huurdersraad vaker gebruik maken van enquêtes onder huurders. Dat kan gaan over een specifiek thema maar ook naar aanleiding van een activiteit.

- Wij gaan minimaal 1 enquête houden naar aanleiding van een afgerond verduurzamingsproject

**c. Themabijeenkomsten**

Statutair zijn we verplicht om een jaarvergadering te houden om verantwoording af te leggen aan onze achterban. Dat gaan we in 2024 combineren met een themabijeenkomst.

- Wij houden een gecombineerde jaarvergadering en themabijeenkomst

**d. Contactpersonen**

Er zijn huurders die niet direct willen deelnemen aan de Huurdersraad of bewonerscommissie, maar wel als contactpersoon willen fungeren.

- We starten met een netwerk van contactpersonen die iets willen betekenen voor de Huurdersraad.

**e. Zichtbaarheid**

We willen de Huurdersraad letterlijk een gezicht geven door bij minimaal twee wijkactiviteiten, die door De Huismeesters worden georganiseerd, aan te sluiten.

- Wij sluiten aan bij minimaal twee wijkactiviteiten en maken ons dan zichtbaar kenbaar als Huurdersraad

Een deel van onze achterban maakt kennis met ons via onze website. Deze moet aantrekkelijk maar vooral ook actueel zijn. In 2024 gaan we een deel van het beheer van de website uitbesteden aan een externe partij. Dit betekent wel dat we zelf actief content aan moeten leveren.

- Afspraken maken met externe partij over beheer van de website
- Actueel houden van de website door minimaal 1 x per twee weken nieuw content toe te voegen.
- Aantrekkelijk en overzichtelijk maken van de website

## **f. Participatie**

De Huurdersraad vindt dat De Huismeesters in een vroeg stadium huurders moet betrekken bij plannen die huurders aangaan. Het participatiebeleid zal vorm krijgen in 2024. Maar het is meer dan alleen het schrijven van beleid. Het gaat om doen, laten zien en voelen dat huurders ertoe doen.

## **5.2 Betaalbaarheid**

De huren van de sociale huurwoningen zijn de afgelopen jaren hard gestegen. Nog steeds zijn de huren relatief hoog ten opzichte van een koopwoning. Dat vinden wij niet acceptabel. De huren voor de huurders met een inkomen tot 120% bijstandsniveau zijn éénmalig verlaagd en de individuele huurder kan nog tot 31 december 2024 huurverlaging aanvragen. Naast de kale huur betalen huurders ook servicekosten, energielasten en gemeentelijke heffingen. Voor betaalbaarheid is meer dan alleen de kale huur van belang.

Onze aandachtspunten voor 2024 zijn:

- Het huidige huurbeleid om te vormen tot een woonlastenbeleid
- Voldoende inzage van huurders van de opbouw en afrekening van de servicekosten
- Huurbevrozing voor woningen met een label D, E, F en G en achterstallig onderhoud
- Gematigde huurverhoging
- Gesprek met De Huismeesters over onderzoek naar woonlasten onder huurders van De Huismeesters. Doel is om De Huismeesters een beter inzicht te geven wat de financiële consequenties zijn voor een individuele huurder.

## **5.3 Duurzaamheid en kwaliteit**

De kwaliteit van een woning is voor huurders belangrijk. De Huismeesters zet scherp in op het verbeteren en verduurzamen van de huurwoningen. Daar zijn wij blij mee. Maar het kan naar onze mening nog beter. En er vallen nog steeds huurders buiten de boot of ze moeten nog jaren wachten op verbetering. Wij vinden dat er ook aandacht voor die huurders moet zijn.

Onze aandachtspunten voor 2024 zijn:

- Inzet van verduurzaming moet gericht zijn op lagere woonlasten en wooncomfort voor de huurder
- Zonnepanelen voor huurders die dat willen en waar het kan
- Voor meer huurders de mogelijkheid om elektrisch te koken
- Bij het aanbieden van zonnepanelen ook een aansluitpunt voor elektrisch koken realiseren.
- Geen kosten in rekening brengen voor de huurder voor een aansluitpunt elektrisch koken
- Versnelling in de verduurzaming waardoor de woonlasten worden beperkt
- Stimuleren van inzet van energiecoaches, door gemeente en De Huismeesters, die huurders kunnen helpen en adviseren bij het zuinig omgaan met energieverbruik.
- Huurders die zijn aangesloten op warmtenet zeker niet meer betalen dan anders.
- Stimuleren dat gecommuniceerd wordt in 'jip en janneke taal' over verduurzaming en energietransitie
- Extra aandacht voor kwetsbare huurders bij uitvoering van projecten
- Meer aandacht voor schimmel door verduurzaming en energiearmoede

## **5.4 Leefbaarheid**

In het gemeentelijk beleid wordt sterk ingezet op gemengde wijken. De Huurdersraad onderschrijft dat, maar wil graag een bredere dialoog over dit onderwerp. Wat betekent dat en hoe kan dat dat bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt, het beperken van de overlast en het signaleren van huurders die wellicht enige hulp en begeleiding nodig hebben.

Er zijn grote opgaven zoals energietransitie, extremer wordende klimaat, armoede, criminaliteit en de verdichtingsambitie.

Onze aandachtspunten voor 2024 zijn:

- Kwetsbare wijken die meer onder druk komen te staan
- Meer aandacht en maatwerk voor kwetsbare huurders en hun woonomgeving
- 30% sociale huur op wijkniveau, ook in buurten waar verhoudingsgewijs geen of weinig huurwoningen staan.
- Ondersteunen van bewonerscommissies op buurt en wijkniveau die ook aanhaken bij participatiestructuren in de wijk.
- Stimuleren van gebruik buurtfonds De Huismeesters
- Goede samenwerking en integrale aanpak tussen gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en corporaties om kwetsbare groepen te begeleiden in de wijk

### **5.5 Beschikbaarheid, meer bouwen**

De Huurdersraad vindt dat alle huurders goed moeten kunnen wonen. Er is te weinig doorstroming en mensen moeten te lang wachten op een huurwoning. Er zijn te weinig woningen om kwetsbare en urgente mensen van een woning te voorzien. Daarom moet ook De Huismeesters meer bouwen voor de doelgroep. Omdat De Huismeesters geen eigen grondposities heeft doet zich alleen een mogelijkheid voor bij verdichting na sloop/nieuwbouw.

Onze inzet en aandachtspunten zijn:

- Er moet aandacht zijn voor de omgeving als het gaat om sloop/nieuwbouw
- Het percentage woningen wat gaat naar woningzoekenden met urgentie
- Het percentage woningen wat buiten het woonruimte verdeelsysteem door de corporatie zelf wordt toegewezen.
- De wachtlijsten van woningzoekenden moet worden weggewerkt
- Maatregelen om doorstroming te bevorderen.
- Toewijzing van locaties door de gemeente Groningen.
- Stimuleren dat De Huismeesters zich moet blijven inzetten voor het verwerven van locaties

### **5.6 Wonen en zorg**

Ondanks dat de gemiddelde leeftijd in de stad laag is door de aantallen studenten neemt ook hier de vergrijzing toe. Door ingezet overheidsbeleid moeten mensen langer thuis blijven wonen. Hulpbehoevenden die langer thuis moeten blijven wonen hebben belang bij de juiste ondersteuning.

We moeten ook bekennen dat dit onderwerp (bijna) nooit wordt geagendeerd en besproken.

Onze aandachtspunten voor 2024 zijn:

- Dit onderwerp agenderen in het BO om een beeld te krijgen van de inzet van De Huismeesters
- Aandacht voor deze groep bij de uitvoering van werkzaamheden en projecten
- Ontwikkeling van woningen specifiek voor deze doelgroep in de nabijheid van de benodigde voorzieningen
- Regelingen ontwikkelen om oudere huurders die 'te groot wonen' te verleiden om te verhuizen

## **6. Organisatie, werkgroepen en bestuur HR**

Alles wat de Huurdersraad wil, valt of staat met de samenstelling en aantal leden van de HR. Het blijft van belang de Huurdersraad op sterkte blijft. We gaan in 2024 specifiek op zoek naar de invulling van de vacature van secretaris. Daarnaast hebben we nog een aantal plekken voor AB leden.

Het gaat niet alleen om het aantal leden maar ook om de kennis en kwaliteit van het bestuur. Blijven investeren in kennis en samenwerking met overige huurdersorganisaties. Opleidingen kunnen individueel gevolgd worden maar ook collectief. Dit geldt niet alleen voor bestuursleden maar ook voor bewonerscommissies en nieuwe bestuursleden.

De taken die de Huurdersraad moet oppakken worden verdeeld over de bestuursleden. Zo draagt elk lid bij aan het welslagen van de Huurdersraad. Standpunten van de Huurdersraad worden in de werkgroep voorbereid en in het Algemeen Bestuur besproken en vastgesteld.

De dagelijkse voortgang en voorbereiding van vergadering wordt door het Dagelijks Bestuur gedaan. Zolang de vacature van secretaris niet is vervuld zal de ondersteuner hier samen met de voorzitter deze rol oppakken.

De werkgroepen zijn structureel. Er is bezetting op basis van interesse, inzetbaarheid en kennis. Verwacht wordt dat de werkgroepen zich ook inzetten om kennis te versterken en delen met het AB. De werkgroepen zijn zelf verantwoordelijk voor hun planning en agenda. Het DB zorgt voor een verdeling van de vraagstukken/adviesaanvragen.

We werken in 2024 met de volgende werkgroepen:

- Communicatie en achterban
- Beleid en strategie
- Duurzaamheid en kwaliteit

## **7. Onze verhuurder**

De Huismeesters is onze verhuurder. Met de bestuurder is er zeven keer per jaar een bestuurlijk overleg. Standaard zijn bij dit overleg aanwezig de bestuurder, beleidsmedewerker wonen en het DB. Voorbereiding voor deze vergadering wordt opgepakt door de ondersteuner samen met beleidsmedewerker wonen. Beleidsmedewerkers schuiven incidenteel aan bij werkgroepen die betrokken worden in de voorbereiding van beleid of uitvoering van werkzaamheden.

Na een jaar volgens bovenstaande constructie te hebben gewerkt merkt zowel De Huismeesters als De Huurdersraad dat de samenwerking beter kan. We gaan hierop investeren door eind 2023, onder leiding van CVites, hierover in gesprek te gaan. Resultaat van dit gesprek zijn een aantal afspraken waar beide partijen zich aan willen en kunnen committeren. Of dat gevolgen heeft voor onze huidige samenwerkingsovereenkomst kunnen we nu nog niet overzien.

Eén of twee keer per jaar hebben we overleg met de Raad van Commissarissen van De Huismeesters samen met onze bestuurder en een keer met de twee huurderscommissarissen.

Voor 2024 staat er een nieuw ondernemingsplan voor De Huismeesters op de agenda. Hier gaat de Huurdersraad een bijdrage aan leveren.

## **8. Samenwerking met andere partijen**

Al enige jaren heeft Groningen een voorzittersoverleg van de huurdersorganisaties. Hier maken we gezamenlijke afspraken en delen input om te komen tot gezamenlijke standpunten. Vanuit dit voorzittersoverleg is er een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties die deelneemt aan de werkgroepen om te komen tot Prestatieafspraken. Sinds een jaar werk het voorzittersoverleg samen met een ondersteuner voor de organisatie, structuur en secretariaat van de bijeenkomsten. In 2024 zal starten met een bijna hele groep nieuwe voorzitters. Dit vraagt van onze voorzitter een extra inspanning om de bijeenkomsten goed voor te bereiden met de werkgroepen of in het AB. Twee leden nemen deel aan de provinciale vergaderingen van de Woonbond.

## **9. Ondersteuning**

Ook in 2024 willen we en hebben we onze ondersteuning hard nodig. Met name als het gaat om advies, ondersteuning bij onze standpuntbepaling, schrijven van adviezen, in het overleg met De Huismeesters, bij de totstandkoming van de Prestatieafspraken en in de contacten met onze achterban en bijeenkomsten. De hoofdtaken van de ondersteuning bestaan uit:

- Ondersteunen van het Dagelijks Bestuur
- Bewaken van de voortgang van hetgeen in de jaarplanning is vastgelegd
- Schrijven van adviezen en plannen.
- Ondersteunen van de werkgroepen

## **10. Lidmaatschappen**

De Huurdersraad is aangesloten bij de Woonbond. Wij vinden het belangrijk lid te zijn van een landelijke belangenorganisatie. Zeker in tijden van een groot tekort aan sociale huurwoningen en stijgende huren. Daarnaast maken we gebruik van de dienstverlening van de Woonbond. Denk hierbij aan Lasso en opleidingen.

## **11. Onze planning en agenda voor 2024**

Onze agenda wordt grotendeels bepaald door wat in de wet is bepaald en de beleidsagenda van De Huismeesters. Daarnaast hebben we onze eigen agenda, met name gericht op de participatie en de relatie met onze achterban. Ook brengen we zelf onderwerpen in die wij met De Huismeesters of in het voorzittersoverleg willen bespreken. We maken vanuit dit werkplan een jaaragenda en begroting.

### **Bijlagen:**

1. Activiteitenkalender
2. Begroting HR 2024