



Huurders Platform Patrimonium Groningen

## **Jaarverslag 2021**

*samen sta je sterker*

Maart 2022

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>3</b>
<b>Historie</b> .....	<b>3</b>
<b>Doelstelling</b> .....	<b>3</b>
<b>Samenstelling bestuur</b> .....	<b>4</b>
<b>Werkwijze</b> .....	<b>4</b>
<b>Ondersteuning</b> .....	<b>4</b>
<b>Deskundigheidsbevordering</b> .....	<b>4</b>
<b>Werkgroepen</b> .....	<b>5</b>
<b>Activiteiten in 2021</b> .....	<b>6</b>
<i>Adviezen</i> .....	<i>6</i>
Begroting Patrimonium .....	6
Huurverhoging bij verduurzaming .....	6
Huurverhoging .....	6
Huurvoorwaarden en huurcontract.....	6
Interne klachtenprocedure .....	6
Klantvisie.....	6
Ambitiekader .....	6
Prestatieafspraken .....	7
Tuinbeleid .....	7
Visie en Strategie woonzorgvisie gemeente Groningen .....	7
Woonruimteverdeling.....	7
<i>Instemming</i> .....	<i>8</i>
Servicekosten.....	8
<i>Overig</i> .....	<i>8</i>
Patrimonium Publiek .....	8
Communicatie.....	8
<i>Ontmoetingen met de achterban</i> .....	<i>8</i>
<i>Ontmoetingen met de Raad van Commissarissen</i> .....	<i>8</i>
<i>Samenwerking met huurdersorganisaties van andere corporaties in Groningen</i> .....	<i>8</i>
<b>Communicatie en contact</b> .....	<b>9</b>
<b>Tot slot</b> .....	<b>9</b>
<b>Financieel verslag</b> .....	<b>10</b>
<i>Toelichting</i> .....	<i>10</i>
Jaarverslag HPPG 2021 .....	2

## Voorwoord

Het jaar 2021 was het tweede jaar voor het Huurders Platform Patrimonium Groningen. Met enige trots presenteren wij daarom ons tweede Jaarverslag.

De HPPG is op 1 oktober 2019 officieel van start gegaan. Als bestuur zijn wij blij dat wij nog steeds kunnen zeggen dat we op een goede en prettige manier samenwerken, zowel onderling als met Patrimonium.

Ondanks dat het vaak niet mogelijk was om fysiek te vergaderen, zijn alle overleggen gewoon doorgegaan via ZOOM of Teams. De leden hebben trainingen gevolgd en er is een gezamenlijke training geweest over Wonen en Zorg. Dit is ook het nieuwste onderwerp dat toegevoegd is aan de Prestatieafspraken. Voor de HPPG is dit een erg belangrijk onderwerp. Verder zijn er diverse adviezen afgegeven en er heeft overleg plaatsgevonden met de huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen. Door verschillende huurders wordt de website [www.hppg.nl](http://www.hppg.nl) regelmatig bezocht.

Helaas was het ook in 2021 niet mogelijk om georganiseerde contacten met huurders te hebben. Inmiddels is hier een start mee gemaakt.

De HPPG voelt zich samen sterk om iets te kunnen betekenen voor de huurders van woningen van Patrimonium.

## Historie

Het Huurders Platform Patrimonium Groningen (HPPG) is een initiatief van de huurdersverenigingen van Patrimonium in 2018 die zich hadden verenigd in de Overleggroep. Vanaf 1 oktober 2019 vormen acht huurders samen het Algemeen Bestuur van de HPPG. Drie personen hiervan vormen samen het Dagelijks Bestuur. In december 2019 is de HPPG officieel opgericht met een oprichtingsakte bij de notaris en een inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Na vorming van de HPPG is de Overleggroep opgeheven. De HPPG werkt met Patrimonium samen volgens het samenwerkingsmodel op basis van een op 11 december 2019 ondertekende Samenwerkingsovereenkomst.

## Doelstelling

De HPPG is een onafhankelijke huurdersorganisatie en behartigt de belangen van de huurders van woningen van Patrimonium. Het doel van de HPPG is om op basis van informatie van huurders en in het belang van de huurders het gesprek over beleidsmatige onderwerpen met Patrimonium, de gemeente en andere partijen aan te gaan en zodoende invloed uit te kunnen oefenen. Ook maakt de HPPG gebruik van haar rechten zoals: informatierecht, gekwalificeerd adviesrecht en instemmingsrecht. Deze zijn in de woningwet in het onderdeel wet op overleg vastgelegd.

Om het gesprek met partijen goed te kunnen voeren is informatie, kennis en een goede samenwerking nodig met de huurders, met woningstichting Patrimonium, met de gemeente en met anderen. De HPPG hecht veel waarde aan haar onafhankelijkheid.

Het afgelopen jaar heeft de HPPG net als in 2020 goed aan deze doelstelling kunnen voldoen met uitzondering van het leggen van structurele contacten met huurders. Dit laatste in verband met de geldende maatregelen rondom Corona.

## Samenstelling bestuur

Het bestuur bestond in 2021 uit:

Carel Meijer, voorzitter

Marja Menninga, secretaris

Joke Leutscher, penningmeester

Christina Bolt, lid

Drewes de Haan, lid

Franka Veenstra, lid

Gerard Koning, lid

Maarten van der Veen, lid tot en met september

Het bestuur heeft een rooster van aftreden opgesteld. Hier is in 2021 geen gebruik van gemaakt, mede in verband met het toetreden van Drewes de Haan en Maarten van der Veen in december 2020. Door verhuizing heeft Maarten van der Veen de HPPG in 2021 weer verlaten. Hierdoor ontstond een vacature en is in december een sollicitatieprocedure gestart.

De leden van de HPPG ontvangen voor hun activiteiten voor de HPPG de wettelijk toegestane vrijwilligersvergoeding.

## Werkwijze

Het Dagelijks Bestuur (DB) komt elke vier weken bij elkaar om de agenda voor het Algemeen Bestuur (AB) voor te bereiden. Het Algemeen Bestuur komt elke vier weken bij elkaar en in de tussenliggende periode is er ruimte voor bijeenkomsten van werkgroepen of een extra AB-vergadering.

Met Patrimonium wordt één keer in de zes weken overlegd, waarbij de ene keer Patrimonium en de andere keer de HPPG de voorzitter levert.

Van de vergaderingen van het Algemeen Bestuur en de overleggen met Patrimonium worden verslagen gemaakt.

## Ondersteuning

De HPPG is erg blij dat Patrimonium de HPPG de mogelijkheid geeft om in haar activiteiten ondersteund te kunnen worden door een externe coördinator. Zij begeleidt de HPPG in haar contacten met Patrimonium, contacten met overige partijen, contacten met huurders en met de dagelijkse gang van zaken. Zij adviseert de HPPG, maakt afspraken en is intermediair in de contacten met Patrimonium. Hierdoor heeft de HPPG de mogelijkheid om zich steeds meer te ontwikkelen tot een professionele huurdersorganisatie en een serieuze en betrouwbare gesprekspartner van Patrimonium



## Deskundigheidsbevordering

Alle bestuursleden zijn op persoonlijke titel lid van de Woonbond en hebben een abonnement op het Aedesmagazine. Hierdoor kunnen zij laagdrempelig veel informatie tot zich nemen. Collectief zijn diverse boeken aangeschaft over onder andere de Overlegwet en de Prestatieafspraken. Zo kunnen de leden aan zelfstudie doen om hun kennis te vergroten. Op 6 oktober was een trainer van Atrivé uitgenodigd om een training te verzorgen over het thema Wonen en Zorg. Ook is met elkaar besproken hoe de HPPG in contact kan komen met huurders.

Door de leden van de HPPG zijn trainingen en cursussen gevolgd. Deze trainingen en cursussen hadden onder andere de volgende titels en/of onderwerpen:

Oriëntatie op de Volkshuisvesting, Sociaal beheer, Leefbaarheid, Huurderorganisaties in de praktijk, Huurrecht bij groot onderhoud, renovatie en herstructurering, Participatie energietransitie, Positie van huurdersorganisaties, Huurprijsbeleid, Bewonerscommissie en hun rol bij renovatie etc..

Op 1 juli 2021 ging de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) in werking. Deze wet geldt ook voor huurdersverenigingen en dus ook voor de HPPG. De HPPG heeft een dagdeel een scholing gevolgd om zich deze wet eigen te maken.

## Werkgroepen

De volgende werkgroepen zijn in 2021 actief geweest:

### *Werkgroep Dagelijks Bestuur*

Deze bereidt samen met de coördinator de vergaderingen van het Algemeen Bestuur en de vergaderingen met Patrimonium voor. Deze werkgroep komt maandelijks bij elkaar.

### *Werkgroep Communicatie*

Deze werkgroep onderhoudt samen met een externe webmaster de website en maakt de Nieuwsflitsen.

De werkgroep communicatie beheert het digitaal archief van de website, inclusief foto's.

### *Werkgroep prestatieafspraken*

Voor de onderwerpen uit de Prestatieafspraken zijn vijf aparte werkgroepen gevormd: *duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg.*

De leden van de werkgroep bezochten bijeenkomsten en hebben verslag gedaan van hun activiteiten in de vergaderingen van het Algemeen Bestuur waardoor er een goede basis was om met Patrimonium en de gemeente in gesprek te gaan.

### *Werkgroep lief en leed*

Deze werkgroep richt zich op het hebben van aandacht voor gebeurtenissen op het persoonlijk vlak van leden van de HPPG en direct betrokkenen.



## Activiteiten in 2021

### Adviezen

De HPPG heeft Patrimonium gevraagd en ongevraagd advies gegeven over:

#### Begroting Patrimonium

In een aparte bijeenkomst heeft de manager financiën de HPPG uitleg gegeven over de tot standkoming van de begroting 2022. In november hebben wij een positief advies uitgebracht over de begroting.

#### Huurverhoging bij verduurzaming

De HPPG heeft een advies uitgebracht over de huurverhoging bij verduurzaming. Verduurzaming is belangrijk vanuit het oogpunt van kostenbesparing voor de huurder. De HPPG heeft ingestemd met het doorberekenen van een deel van de verduurzamingsmaatregelen in de huur, conform de Vergoedingtabel uit het landelijk Sociaal Huurakkoord 2018 van de Woonbond en Aedes

#### Huurverhoging

Bij wet is het afgelopen jaar de huur niet verhoogd voor de sociale huurwoningen. De HPPG heeft hier vanzelfsprekend positief over geadviseerd. Naast het niet verhogen van de huur zijn ook de servicekosten niet verhoogd.

#### Huurvoorwaarden en huurcontract

Door Patrimonium zijn de huurvoorwaarden en het huurcontract geactualiseerd. De HPPG heeft zich hier uitgebreid over laten informeren en een beroep gedaan om de documenten voor huurders gemakkelijker leesbaar te maken. Helaas was dit niet altijd mogelijk in verband met de gebruikte en ook noodzakelijke juridische termen. Patrimonium biedt huurders, die dit willen, aan om het huurcontract en de voorwaarden in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

#### Interne klachtenprocedure

Patrimonium heeft een eigen klachtenregeling in het geval een huurder een klacht indient. De HPPG is gevraagd om te adviseren over deze klachtenprocedure.

#### Klantvisie

Patrimonium heeft haar klantvisie herzien. Dit uit zich onder andere in het realiseren van een klantenpunt. De HPPG heeft in het verleden regelmatig haar zorgen geuit over het goed kunnen bedienen van de klant, zeker in Coronatijd. Zij hoopt samen met Patrimonium dat het klantenpunt uitkomst biedt. Zij heeft ingestemd met de klantvisie.

#### Ambitiekader

In 2021 is er vorm gegeven aan het ambitiekader. Hierin zijn de ambities vastgelegd voor de thema's waar huurdersorganisaties, corporaties en gemeente Groningen gezamenlijk de komende vijf jaar aan gaan werken. Het geheel vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Aan het hele traject, om te komen tot het maken van een 5-jarig ambitiekader, heeft de HPPG mee kunnen denken en inbreng gehad.

#### Prestatieafspraken.

De gemeente Groningen vraagt jaarlijks aan alle Groninger corporaties wat hun bijdrage (bod) zal zijn aan de volkshuisvesting op het gebied van de vijf thema's: beschikbaarheid, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg in Groningen. Wij hebben met Patrimonium het bod besproken en hebben tijdens het tripartiteoverleg advies uitgebracht aan Patrimonium en de gemeente over wat wij vinden van het bod van Patrimonium. Daar hebben we ook onze grote zorgen uitgesproken over uitstel van geplande werkzaamheden zoals nieuwbouw en verduurzaming. De verschillende biedingen van de corporaties en adviezen van de huurdersorganisaties worden opgenomen in de Prestatieafspraken.

Op 9 december 2021 zijn de Prestatieafspraken symbolisch ondertekend tijdens een digitale bijeenkomst in het bijzijn van vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De daadwerkelijke ondertekening is thuis gedaan en de handtekeningen zijn door de gemeente verzameld.

#### Tuinbeleid

De HPPG is in een vroeg stadium gevraagd om mee te denken over het Tuinbeleid. Hiervoor is een aparte werkgroep geformeerd met medewerkers van Patrimonium en de HPPG. Deze werkgroep heeft diverse documenten gemaakt en besproken hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in een advies op de nota Tuinbeleid.

#### Visie en Strategie woonzorgvisie gemeente Groningen.

De gemeente Groningen wil graag zicht en grip krijgen op de opgaven in wonen, welzijn en zorg die gemoeid is met langer zelfstandig wonen. In diverse bijeenkomsten heeft de HPPG zich samen met onder andere huurdersorganisaties, corporaties, zorgorganisaties zich over deze doelstelling gebogen. De kernvraag: welke doelen moeten we stellen om kwetsbare doelgroepen in Groningen langer zelfstandig te laten wonen en wat is hiervoor nodig? In 2022 wordt hier verder vorm aan gegeven.

#### Woonruimteverdeling

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling was er voor de gemeente Groningen en de corporaties de opgave om te komen tot één gemeentelijk woonruimte verdeelsysteem (WRV). De HPPG is uitgebreid meegenomen in dit proces en heeft ingestemd met het uiteindelijke voorstel. Omdat Woonzorg Nederland bij het vaststellen van de notitie woonruimteverdeling nog niet was aangesloten, is op een later moment apart advies gevraagd om ook Woonzorg te laten deelnemen aan het gemeentelijke woonruimte verdeelsysteem. Ook hier heeft de HPPG positief op geadviseerd.



## Instemming

### Servicekosten

Naast adviesrecht heeft de HPPG formeel instemmingsrecht. Hiervan heeft zij gebruik gemaakt voor de notitie Servicekostenbeleid. De HPPG is hier in een vroeg stadium bij betrokken geweest en heeft ingestemd met de notitie.

## Overig

### Patrimonium Publiek

Twee leden van de HPPG lezen voor uitgave van Patrimonium Publiek kritisch mee op juistheid van de artikelen en of het toegankelijk genoeg is voor de achterban: de huurders van Patrimonium.

### Communicatie

In de gesprekken met Patrimonium vormden bovenstaande onderwerpen naast leegstand, communicatie en Groningen Huurt een deel van de besprekpunten. Wat de communicatie betreft blijft de HPPG er bij Patrimonium op aandringen om in woord en schrift aandacht aan duidelijkheid en leesbaarheid te (blijven) geven.

## Ontmoetingen met de achterban

De HPPG is er voor de huurders van woningen van Patrimonium. Alle overleggen vinden plaats in het belang van de huurders. Om de belangen goed te kunnen behartigen is het belangrijk dat de HPPG met zoveel mogelijk huurders in gesprek gaat. Pas dan weet de HPPG wat er echt onder de huurders leeft. Door Corona zijn de ambities, die de HPPG had om met de huurders in contact te komen, niet tot zijn recht gekomen. Via de website met onder andere nieuwsflitsen heeft de HPPG een eerste invulling gegeven aan haar wens om met zoveel mogelijk huurders het gesprek te kunnen aangaan.

Tijdens een gezamenlijke training over Wonen en Zorg zijn handreikingen gedaan om met huurders in contact te kunnen komen wanneer dat weer veilig kan.

In de contacten met huurders stimuleert de HPPG huurders om over onderhoudsmatige zaken en leefbaarheid zelf rechtstreeks contact op te nemen met Patrimonium.

## Ontmoetingen met de Raad van Commissarissen

De prettige samenwerking met de RvC is in 2021 voortgezet. Zo heeft er éénmaal regulier overleg plaatsgevonden en stond het tweede overleg in het teken van het vervullen van de vacature van huurderscommissaris binnen de RvC. Twee leden van de HPPG hebben sinds eind 2021 zitting in de sollicitatiecommissie. Formeel doet de HPPG een bindende voordracht voor een nieuwe huurderscommissaris.

Een geplande rondgang met het managementteam en de RvC kon door de geldende maatregelen niet doorgaan.

## Samenwerking met huurdersorganisaties van andere corporaties in Groningen

De HPPG heeft net als in 2020 regelmatig contact gehad met de andere huurdersorganisaties in Groningen. Een van de onderwerpen hierbij was Groningen Huurt.

Groningen Huurt is een initiatief om te komen tot één woonruimte verdeelsysteem voor alle sociale huurwoningen in de provincie Groningen.



## Communicatie en contact

De HPPG wil goed en duidelijk communiceren en goed bereikbaar zijn. Zowel intern, alle leden moeten over dezelfde informatie beschikken, als extern naar huurders en anderen.

De HPPG is een onafhankelijke huurdersorganisatie.

In 2021 heeft de HPPG besloten om het abonnement van haar eigen postbus op te zeggen. Op jaarbasis zijn hier het afgelopen jaar drie poststukken in ontvangen. Met Patrimonium is de afspraak gemaakt dat Patrimonium als postadres fungeert voor de HPPG. Overigens wordt bijna alle post per mail ontvangen.

De HPPG is bereikbaar via een postbus (van Patrimonium), postadres, een mailadres en via de website:

Peizerweg 136  
9727 AP Groningen

en

Postbus 907  
9700 AX Groningen

[info.hppg@gmail.com](mailto:info.hppg@gmail.com)

[www.hppg.nl](http://www.hppg.nl)

## Tot slot

Er zijn vele onderwerpen besproken. Deze zijn allen vastgelegd in de verslagen van de bestuursvergaderingen en de vergaderingen met Patrimonium. Wanneer onze medehuurders over bepaalde onderwerpen, die in dit beknopte jaarverslag niet genoemd zijn, vragen hebben dan verzoeken wij hen dit aan ons kenbaar te maken.



## Financieel verslag

				<b>begroting</b>	<b>werkelijk</b>
<b>Begroting HPPG 2021</b>					
		<b>aantal</b>	<b>bedrag</b>	<b>totaal</b>	
<b>Vergaderingen HPPG</b>					
Vergoedingen leden		8	1800	14400	13860
Zaalhuur		0	0	0	0
Koffie/thee		48	5	240	15
<b>Jaarvergadering</b>					
Zaalhuur		1	100	100	0
Koffie/thee		50	2	100	0
<b>Overige activiteiten met achterban</b>					
inloopbijeenkomsten		4	200	800	0
participatiecafés		2	200	400	0
stampotbuffet		1	750	750	0
<b>Communicatiemiddelen</b>					
Webinar		2	500	1000	0
Onderhoud website (jaarbasis)		1	1800	1800	1512
Postbus (huur op jaarbasis)		1	350	350	272
Aanpassen huisstijl		1	200	200	0
<b>Deskundigheidsbevordering</b>					
Abonnementen Woonbond		8	40	320	295
Scholing en studiedagen		8	1000	8000	5507
<b>Overige kosten</b>					
Bankkosten				400	208
Accountant/jaarrekening					0
Verzekeringen				750	835
Teambuilding				500	252
Liefen leed				150	147
Representatie				1000	586
<b>Subtotaal</b>				<b>31260</b>	
Coördinator	44	12	121	63888	50941
Onvoorzien	5%			4852	1944
<b>Totaal</b>				<b>100000</b>	<b>76373</b>

### Toelichting

Net als in het voorgaande jaar konden ook in 2021 geen ontmoetingen met huurders plaatsvinden. Het gevolg was dat een aantal geplande uitgaven niet zijn gedaan.

De post accountant/jaarrekening was nog niet voorzien. Deze post is vanaf mei ingegaan. De uitgaven hiervoor zijn onder de post Onvoorzien geplaatst.

Accountantskantoor Huizenga heeft het financieel overzicht akkoord bevonden.

