



Jaarverslag 2022

Alleen zijn we sterk, samen zijn we sterker

15 maart 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Algemeen	3
<i>Historie.....</i>	<i>4</i>
<i>Doelstelling</i>	<i>4</i>
<i>Samenstelling bestuur</i>	<i>4</i>
<i>Werkwijze</i>	<i>4</i>
<i>Ondersteuning</i>	<i>5</i>
<i>Deskundigheidsbevordering.....</i>	<i>5</i>
<i>Werkgroepen</i>	<i>5</i>
Werkgroep Communicatie	5
Werkgroep prestatieafspraken	5
Werkgroep lief en leed.....	5
Activiteiten in 2022	6
<i>Ontmoetingen met de achterban</i>	<i>6</i>
<i>Contact met de Raad van Commissarissen</i>	<i>6</i>
<i>Adviezen.....</i>	<i>6</i>
Begroting Patrimonium.....	6
Huurverhoging	6
Onderhouds ABC/Kruisjeslijst	7
Maandelijke bijdrage fondsen	7
Woonvisie Senioren 2022-2026	7
Huurbeleid en huurverhoging bij verduurzaming.....	7
Bod 2023	7
Ongevraagd advies over Leegstand	7
Ongevraagd advies over Ateliers	8
Prestatieafspraken	8
Visie en Strategie woonzorgvisie gemeente Groningen	8
Overig	9
<i>Patrimonium Publiek.....</i>	<i>9</i>
<i>Visitatie</i>	<i>9</i>
<i>Samenwerking met huurdersorganisaties van andere corporaties in Groningen.....</i>	<i>9</i>
<i>Communicatie en contact</i>	<i>9</i>
<i>Tot slot.....</i>	<i>9</i>
Financieel verslag, bijlage 1.....	10
<i>Toelichting</i>	<i>10</i>

Voorwoord

Dit is het jaarverslag 2022 van het Huurders Platform Patrimonium Groningen.

Tot maart 2022 is er, in verband met Corona, via Zoom vergaderd.

Door de cursussen en trainingen, die leden van de HPPG regelmatig volgen, is de HPPG in staat om op een positief kritische manier, met wederzijds respect voor elkaars belangen, samen te werken met Patrimonium. De HPPG bedankt Patrimonium voor de prettige en open samenwerking in 2022.

Duurzaamheid was in 2022 een hot item vanwege de hoge energieprijzen. De HPPG volgt de actualiteiten en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid dan ook op de voet.

Er zijn weer diverse gevraagde adviezen afgegeven en dit jaar voor het eerst ook ongevraagde adviezen over leegstand en de ateliers in de binnenstad.

Na het vertrek van Maarten van Veen in 2021 is de HPPG blij dat Jannet Duit in augustus de HPPG is komen versterken.

De website www.hppg.nl wordt door huurders steeds vaker bezocht en ook weten de huurders via de mail de HPPG beter te vinden.

Gelukkig bleek het in 2022 eindelijk mogelijk om daadwerkelijk in contact te komen met de huurders middels de koffiekar, koffieochtenden en een goed bezochte jaarvergadering met stampotbuffet in november.

De HPPG kijkt met gepaste trots terug op 2022, waarin vooral het in contact komen met de huurders een positieve ontwikkeling was.

Namens de HPPG

Carel Meijer, voorzitter



Algemeen

Historie

Op 9 december 2019 is Het Huurders Platform Patrimonium Groningen (HPPG) opgericht en vormen acht huurders samen het Algemeen Bestuur van de HPPG. In datzelfde jaar is op 11 december de samenwerkingsovereenkomst met Christelijke Woningstichting Patrimonium ondertekend. De HPPG voldoet hiermee aan de eisen zoals die wettelijk zijn vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder van 1 juli 2015.

Doelstelling

De HPPG is een onafhankelijke huurdersorganisatie en hecht veel waarde aan haar onafhankelijkheid. Zij doet haar best om de belangen van de huurders van woningen van Patrimonium optimaal te behartigen. Daarvoor is het noodzakelijk dat de HPPG over de juiste kennis beschikt, betrouwbare informatie ophaalt bij de huurders en een goede samenwerking heeft met Patrimonium, de gemeente en andere belanghebbenden. Alleen dan kan de HPPG goed functioneren en aan de doelstellingen, o.a. beschreven in het jaarplan, voldoen.

Samenstelling bestuur

Het bestuur bestond in 2022 uit:

Carel Meijer, voorzitter

Marja Menninga, secretaris

Joke Leutscher, penningmeester

Christina Bolt, lid

Drewes de Haan, lid

Franka Veenstra, lid

Gerard Koning, lid

Jannet Duit, lid

Werkwijze

Halverwege 2022 is de HPPG overgegaan op een vergaderschema van één keer per 14 dagen. De eerder gevolgde werkwijze, waarbij het Dagelijks Bestuur de vergadering met het Algemeen Bestuur voorbereidde, is na een evaluatiebijeenkomst voor de zomer met algemene instemming geschrapt. De leden van de HPPG zijn van mening dat het in één keer delen van informatie binnen de HPPG de transparantie en openheid ten goede komt. De coördinator verzorgt de agenda waarbij zij eventueel telefonisch overlegt met de voorzitter.

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 ook in 2022 de financiële mogelijkheid heeft geboden om in haar activiteiten ondersteund te kunnen worden door een onafhankelijke en externe coördinator. Zij adviseert en begeleidt de HPPG in haar contacten met Patrimonium, contacten met overige partijen, contacten met huurders en met de dagelijkse gang van zaken.

Deskundigheidsbevordering

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

Servicekosten, Duurzaamheid, Wonen en zorg in prestatieafspraken, Betaalbaarheid van het wonen, Basistraining corporatie financiën en Leefbaarheid, beleid en organisatie.

De HPPG heeft daarnaast een gezamenlijke cursusdag gevolgd met als thema Duurzaamheid in de praktijk. Een praktische cursus waarin veel geleerd is over isolatie, ventilatie, verwarmingssystemen, bezuinigen op energie en het informeren van huurders.

Werkgroepen

De volgende werkgroepen zijn in 2022 actief geweest:

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 verschillende werkgroepen 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 2022

Ontmoetingen met de achterban

Op 9 april stond de HPPG voor het eerst met een koffiekar in de Davidsstraat.

Een aantal maanden later volgde de Berkenflat. Ook werd er koffiegedronken in de Vicarie met bewoners van Schoolholm en een afvaardiging van de klankbordgroep Berkenflat.

Op 16 november heeft de HPPG haar eerste jaarvergadering georganiseerd. Ruim 40 huurders waren aanwezig. Na uitleg over de werkwijze van de HPPG konden er vragen gesteld worden en kon iedereen genieten van een heerlijk stampotbuffet. Ondertussen gingen de leden van de HPPG met de huurders in gesprek over wat er bij hen leeft en wat hen bezighoudt.

Er werd tijdens de bovengenoemde bijeenkomsten vooral gesproken over de kwaliteit van de woningen, de leefbaarheid van de wijk en de grote zorgen die er leven over medehuurlers met een rugzakje die vaak voor overlast zorgen.

Daarnaast werd de soms gebrekkige en onvolledig communicatie met Patrimonium het vaakst benoemd.

De leden van de HPPG hebben waardevolle informatie ontvangen en gebruiken deze informatie in hun gesprekken met Patrimonium over haar beleid en het maken van de adviezen.

Contact met de Raad van Commissarissen

Twee leden van de HPPG hebben deelgenomen aan de sollicitatieprocedure om te komen tot een nieuwe huurderscommissaris. Uiteindelijk heeft de HPPG een bindende voordracht gedaan voor deze nieuw te benoemen huurderscommissaris.

In het najaar hebben alle leden kennis gemaakt met de nieuwe huurderscommissaris waarbij ook de zittende huurderscommissaris aanwezig was. Het gesprek was uiterst plezierig en informatief en de leden van de HPPG zijn blij met de betrokkenheid van de huurderscommissarissen met de HPPG en kijken uit naar een verdere goede samenwerking. Met het managementteam en de RvC hebben de leden van de HPPG in het voorjaar een rondgang gemaakt langs het bezit van Patrimonium.

Adviezen

De HPPG heeft Patrimonium gevraagd en ongevraagd advies gegeven over:

Begroting Patrimonium

In een aparte bijeenkomst is de HPPG door de manager financiën meegenomen in de tot standkoming van de begroting 2023. Nadat er antwoord was gegeven op diverse vragen, die bij de leden van de HPPG leefden over de begroting, heeft de HPPG een positief advies uitgebracht over de begroting.

Huurverhoging

In verband met de grote opgave voor corporaties om versneld te verduurzamen heeft de HPPG ingestemd met de wettelijk vastgestelde huurverhoging. Wel heeft zij dringend geadviseerd om de woningen met een energielabel E, F en G geen huurverhoging te geven. Dit advies is door Patrimonium overgenomen.

Onderhouds ABC/Kruisjeslijst

Het Onderhouds-ABC laat zien voor welke veel voorkomende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden de huurder zelf verantwoordelijk is, wat Patrimonium doet en welke van deze reparaties vallen onder het Onderhoudsfonds, het Rioolfonds en de Glasverzekering. Alle huurders nemen automatisch deel aan deze fondsen. In de tabel van het onderhouds-ABC is door middel van H huurder, V verhuurder, O onderhoudsfonds en F fondsen aangegeven waar wat onder valt.

De HPPG heeft ingestemd met de kruisjeslijst maar in haar advies wel geadviseerd om beide documenten goed op elkaar af te stemmen: zowel in termen als in volgorde qua informatie waarbij de kruisjeslijst leidend is. Patrimonium heeft gehoor gegeven aan dit advies.

Maandelijks bijdrage fondsen

De HPPG heeft ingestemd met de voorgestelde verhoging van de maandelijks bijdrage fondsen. De HPPG adviseert om de voorwaarden, waarnaar verwezen wordt in de adviesaanvraag onder ontstoppingsfonds en glasverzekering, duidelijk kenbaar te maken aan de huurder. Deze zijn niet opgenomen in de huurovereenkomst of huurvoorwaarden. Ook op de website zijn ze niet vindbaar.

Woonvisie Senioren 2022-2026

De HPPG waardeert en onderschrijft de heldere en herkenbare visie, ambitie en missie op senioren en seniorenhuisvesting. Zij ziet dat Patrimonium een erg hoge ambitie op dit gebied heeft en is erg nieuwsgierig naar de uitwerking. Zij adviseert Patrimonium om met senioren te praten en niet over senioren.

Huurbeleid en huurverhoging bij verduurzaming

Patrimonium heeft in duidelijke en overzichtelijke documenten verwoord hoe zij het huurbeleid ziet bij verduurzaming. De documenten geven een goede inzage in het voorgestelde beleid. De HPPG geeft dan ook, na uitvoerige discussie, een positief advies.

Bod 2023

De HPPG heeft positief ingestemd met het Bod 2023 maar o.a. wel de volgende kanttekening gemaakt: beschrijf nog duidelijker welke doelen er zijn ten aanzien van de klimaatadaptatie en geef hier actief invulling en prioriteit aan, niet alleen aan gebouwen ook in de woonomgeving: straten en tuinen.

Ongevraagd advies over Leegstand

De HPPG heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een ongevraagd advies uit te brengen over leegstand. De aanleiding hiervoor was onder andere dat er twee woningen van Patrimonium gekraakt zijn geweest en dat de HPPG het maatschappelijk onverantwoord vindt dat in deze tijd van woningschaarste woningen lang leeg staan.

Ongevraagd advies over Ateliers

Door de slechte staat van onderhoud van de ateliers in de binnenstad, waarvan een aantal in bezit zijn van Patrimonium en de plannen van de gemeente om de ateliers te verplaatsen, ontstond er de nodige onrust en onduidelijkheid onder de kunstenaars.

De HPPG is van mening dat de kunstenaars, als huurder van Patrimonium, recht hebben op een goed onderhouden woning annex atelier. De HPPG heeft aan Patrimonium een ongevraagd advies gegeven hoe gekomen zou kunnen worden tot een financieel gezonde oplossing wat betreft het renoveren van de (woon)ateliers en het verwerven van grond om te bouwen.

Prestatieafspraken.

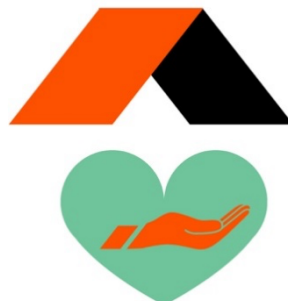
Ook in 2022 heeft een afvaardiging van de HPPG samen met de bestuurder van Patrimonium gesproken met de nieuwe wethouder voor wonen in het tripartiteoverleg. Door de HPPG is uitgesproken dat er grote zorgen zijn over de traagheid waarmee gebouwd wordt. Daarnaast is stilgestaan bij de armoede die vooral onder huurders ontstaan is door de hoge energieprijzen. Ook hebben we dringend gevraagd om aandacht te hebben voor klimaatadaptie en dit een plek te geven in de prestatieafspraken.

In december 2022 zijn de prestatieafspraken tijdens een gezellige bijeenkomst ondertekend in het bijzijn van vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Visie en Strategie woonzorgvisie gemeente Groningen.

Binnen de woonzorgvisie van de gemeente zijn, samen met onder andere huurdersorganisaties, corporaties en zorgorganisaties drie centrale thema's benoemd :
Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken;
Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis;
Samenwerking met ketenpartners & communicatie met inwoners.

In 2022 zijn deze doelen in diverse bijeenkomsten besproken en is er weer de nodige informatie opgehaald. In 2023 zal hier nog meer handen en voeten aangegeven worden.



Overig

Patrimonium Publiek

De HPPG heeft een prominente plek gekregen in Patrimonium Publiek. Iedere uitgave krijgt de HPPG een pagina om die te vullen met nieuws wat leuk of belangrijk is voor de huurder.

Visitatie

Iedere corporatie wordt één keer per 4 jaar gevisiteerd in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties. In een vraaggesprek met een extern bureau wat de visitatie uitvoerde, hebben twee leden van de HPPG gesproken over de samenwerking en mogelijke verbeterpunten voor Patrimonium. De HPPG heeft het eindrapport ontvangen en hier kennis van genomen.

Samenwerking met huurdersorganisaties van andere corporaties in Groningen

De voorzitters van alle huurdersorganisaties in de gemeente Groningen hebben regelmatig gezamenlijk een overleg. Bijvoorbeeld over Groningen Huurt. Dit is een initiatief om te komen tot één woonruimte verdeelsysteem voor alle sociale huurwoningen in de provincie Groningen. De huurdersorganisaties zijn nauw betrokken bij dit initiatief.

Communicatie en contact

De HPPG is blij dat zij steeds vaker vragen en opmerkingen van huurders krijgt. Indien mogelijk zet de HPPG deze vragen en opmerkingen om naar beleidsvragen richting Patrimonium.

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

Postadressen:

Peizerweg 136
9727 AP Groningen
en

Postbus 907
9700 AX Groningen

Mailadres:

info.hppg@gmail.com

Website:

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 medehuurlers over bepaalde onderwerpen, die in dit beknopte jaarverslag niet genoemd zijn en vragen hebben, dan verzoeken wij hen dit aan ons kenbaar te maken.

Financieel verslag, bijlage 1



				resultaat		resultaat
			begroting		2022	2021
	aantal	bedrag	uitgaven		uitgaven	uitgaven
Vergaderingen HPPG						
Kantinekosten	48	5	240		2	15
Koffiekar	6	200	1.200		392	
Jaarvergadering	1	950	950		600	
					994	15
Communicatiemiddelen						
Websitestoel	1	1.800	1.800		1.695	1.512
Kantoorbenodigdheden	1	200	200		237	401
					1.932	1.913
Deskundigheidsbevordering						
Opleidingskosten	8	1.000	8.000		9.640	5.507
Contributies	8	40	320		271	442
					9.911	5.949
Vrijwilligersvergoedingen						
Vrijwilligersvergoeding	8	1.800	14.400		13.320	13.860
Overige kosten						
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering			750		690	690
Teambuilding			500			252
Lief en leed			150		103	147
Advertentiekosten vrijwilligers					1.022	585
Representatiekosten			1.000		1.410	
Accountantskosten			1.550		1.513	1.815
					4.738	3.489
Inhuur coordinator						
Coordinator	528	121	63.888		61.650	50.941
Bankkosten			400		281	208
Aanpassen statuten			1.000			
Boekhoudprogramma			250			
Onvoorzien			3.402			
Totaal			100.000		92.826	76.375

Toelichting

De HPPG heeft in 2022 verschillende ontmoetingen met huurders georganiseerd. Er waren bijpraatmomenten met bewoners in de Vicarie en de koffiekar en de jaarvergadering kon worden georganiseerd. Vanwege de ontmoetingen waren de representatiekosten hoger dan begroot. Het gevolg was een grotere bekendheid bij de huurders. Ook zijn er 2022 veel meer opleidingen gevolgd omdat hier weer mogelijkheden voor waren.

Accountantskantoor Huizenga heeft de jaarrekening gecontroleerd en akkoord bevonden.