

Jaarverslag 2020



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Raad van Toezicht.....	5
	Inleiding	5
	Taken Raad van Toezicht	5
	Samenstelling	5
	Zittingstermijnen	6
	Vergoedingen	6
	Commissies.....	6
	Onderwerpen 2020	6
	Werkgeversrol	7
3	Organisatie	8
	Inleiding	8
	Visie.....	8
	Missie.....	8
	Strategisch plan 2019-2022	8
	De organisatie.....	9
	Huurteam Leeuwarden	10
4	Maatschappelijke verantwoording.....	11
	Sociale en commerciële verhuurders	11
	Overleg Elkien	12
	Overleg Habion.....	13
	Overleg Woningmaatschap Leeuwarden	14
	Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal	14
	Overleg De Nieuwe Hoek C.V.	14
	Overleg Holland Wonen	14
	Samenwerkingspartners	15
5	Algemene Huurders Vergadering	16
6	Platform.....	16
7	Bewonerscommissies.....	16
	Aantal bewonerscommissies	17
	Bewonerscommissies Elkien	17
	Bewonerscommissies Habion	19
	Bewonerscommissies Nieuwe Hoek C.V	19
	Bewonerscommissie Holland Woningen BV	19
	Bewonerscommissie SEBB	19
8	Huurders	20
	Informatie en vragen	20

Huurderscafé.....	20
Ondersteuning en bemiddeling	20
9 Prestatieafspraken	21
Gemeente Leeuwarden	21
Volkshuisvestingsvisie Leeuwarden	21
Prestatieafspraken	21
Werkgroepen prestatieafspraken	21
Gemeente Súdwest-Fryslân.....	21
Werkgroepen prestatieafspraken Sudwest Fryslân.....	22
10 Financiële verantwoording.....	23
Inleiding	23
Weerstandsvermogen.....	23

1 Inleiding

Het jaar 2020 was in veel opzichten geheel anders dan andere jaren. Covid-19 zorgde ervoor dat we de manier waarop we ons werk doen behoorlijk moesten aanpassen. In weliswaar gewijzigde omstandigheden hebben we ons werk uitermate goed kunnen doen en met mooie resultaten het jaar kunnen afsluiten. Primair bestaat ons werk uit het overleggen en het contact met andere mensen, met een waardevolle fysieke sociale interactie, die tevens het werk mooier en effectiever maakt. Dat hebben we dit jaar erg gemist. Toch hebben we daar waar het kon contacten proberen te leggen met huurders zoals een kaartje, een belletje of mailtje en een vrijwillige vriendendienst service. Het werd erg gewaardeerd. Het aanpassen van de organisatie en de mensen naar het nieuwe noodzakelijke virtuele werken was erg wennen, vroeg aanpassingsvermogen, een andere werkhouding en veel creativiteit. Een groot compliment gaat uit naar onze mensen, maar ook naar degenen die met ons in die aangepaste werkwijze hun draai hebben gevonden.

Voor huurders betekende Covid-19 geheel nieuwe uitdagingen; eenzaamheid, onzekerheid, sociale isolering, anders werken en contact onderhouden. Gelukkig hebben we weinig signalen gekregen dat Covid-19 tot financiële problemen heeft geleid. We zijn op zoek gegaan naar nieuwe manieren om het contact te hebben. De twee algemene huurdersvergaderingen, die zo belangrijk zijn bij ons verantwoordings- en besluitvormingsproces hebben we met succes virtueel ingevuld. De laatste algemene huurdersvergadering had zelfs een veel hogere participatiegraad dan we in normale fysieke omstandigheden gewend waren.

De contacten met de beide corporaties zijn onverminderd goed. Bij beide corporaties worden we actief bij diverse onderwerpen betrokken. Bij een van de corporaties hebben we uitgangspunten van de Overlegwet vertaald naar een transformatie van co-creatie en in een vroeg stadium betrokkenheid bij beleidsvormende processen. Waar interventies nodig zijn, gebeurt dit en zijn we kritisch op proces en inhoud.

Dit jaar hebben we een extra commerciële verhuurder aan onze samenwerking toegevoegd. Met alle partijen zijn er goede contacten en is er inmiddels stabiliteit in afspraken voor de komende 5 tot 7 jaar.

Binnen de gemeenten waarin we actief zijn, zijn we betrokken op meerdere niveaus. Dit jaar hebben we weer een mooie set met prestatieafspraken weten te maken. Als huurdersorganisatie hebben we een duidelijke gelijkwaardige rol en een prima inhoudelijke en structurele inbreng. Daarbinnen vinden we ook de andere huurdersorganisaties goed.

Financieel was 2020 voor Nieuw Elan een goed jaar. Door de gemaakte afspraken is er stabiliteit en rust, en kan Nieuw Elan haar taak en rol op een meer toegeruste wijze doen en is er minder kwetsbaarheid. Dat schept uiteraard verwachtingen. Reden waarom er strak gelet wordt op werkeffectiviteit en kosten. In 2020 is om onder meer die reden ook verhuisd; naar een meer passende en sterk goedkopere huisvesting. Een goede beslissing op het goede moment, blijkt achteraf, door o.a. het meer thuiswerken.

In organisatorische zin is de stabiele lijn die al was ingezet doorgezet en is de benoeming van Marc Kuipers als bestuurder en Andrea Evenhuis als manager in 2020 een feit. In personele zin is er een ook wisseling geweest. Maaike Vroon is vertrokken en Marisha van Huizen is in september aan ons team toegevoegd. Intern is er een evenwichtiger taakverdeling ontstaan en meer ruimte voor werkdiversiteit. De sfeer intern is goed en

medewerkers vinden het fijn om voor Nieuw Elan te werken. Getuige onder meer de tevredenheid die op een 8 gewaardeerd wordt.

Nieuw Elan is zichtbaar, in beweging en op de goede weg qua realisatie van het strategisch plan. Covid-19 heeft de uitdaging gelegd voor wendbaarheid en aanpassingsvermogen en ik ben er trots op hoe we dat als team opgepakt hebben. Met een goed gevoel sluiten we 2020 af en kijken we uit naar het nieuwe jaar 2021, waarin we doorgaan op de ingeslagen weg met de voortdurende bedoeling het nog beter te doen voor onze achterban. Ik ben blij met de wijze waarop al onze stakeholders het belang van sociale huisvesting voeden en voelen. De uitdagingen binnen dit domein zijn namelijk groot en alleen met elkaar kunnen we die passend het hoofd bieden.

Leeuwarden, maart 2021

Marc Kuipers
Bestuurder

2 Raad van Toezicht

Inleiding

Het jaar 2020 zal de boeken ingaan als een bijzonder jaar, ook voor Nieuw Elan. Vanaf medio maart zijn de werkzaamheden overschaduwd door de corona pandemie. Corona heeft ervoor gezorgd dat er in sneltreinvaart is gezocht naar innovatieve mogelijkheden om de werkzaamheden zoveel door te kunnen laten gaan. Thuiswerken en videovergaderen zijn in enkele weken tijd ontwikkeld tot standaard werkzaamheden en ook na corona zullen de gevolgen hiervan merkbaar blijven. De kernwerkzaamheden van Nieuw Elan konden hierdoor 'gewoon' doorgaan. De nieuw te ontwikkelen innovatieve werkzaamheden zijn door corona helaas wel geremd, maar zullen zodra het kan weer ten volle worden opgepakt. Positief gevolg van het meer digitaal benaderen van onze participanten is een grotere deelname aan diverse bijeenkomsten: vanaf de bank thuis meepraten lijkt drempelverlagend te werken!

Ook voor het financieel resultaat over 2020 heeft corona een positief gevolg: het overschot is uitzonderlijk hoog. Deels heeft dit te maken met uitgestelde investeringen, anderzijds met het simpelweg schrappen van bijeenkomsten en werkzaamheden. In 2021 zal dit zeer waarschijnlijk leiden tot een inhaalslag.

Taken Raad van Toezicht

De taken van de Raad van Toezicht van Huurdersplatform Nieuw Elan zijn:

- Toezicht houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting.
- Klankbord en adviesfunctie voor het bestuur
- De werkgeversrol ten opzichte van de bestuurder verrichten.

De Raad van Toezicht wordt hierbij ondersteund door de organisatie.

Samenstelling

De Raad van Toezicht bestaat uit drie personen. Ieder lid vervult deze functie als vrijwilliger. Alle leden zijn bij alle reguliere vergaderingen aanwezig geweest en hebben zo veel mogelijk de andere bijeenkomsten ook bijgewoond. De samenstelling van de Raad van Toezicht was in 2020 als volgt:

Naam	Functie RvT	Beroep	Nevenfuncties
De heer S.K. Dijkstra	Voorzitter	Raadsgriffier bij de gemeente Noardeast-Fryslân	-Docent Werken in Friesland -Voorzitter Suzanne Hovinga Stichting
Mevrouw I. Ferwerda	Vice voorzitter	Beleidsadviseur bij woningcorporatie Domesta	Bestuurslid bij netwerk JongWonen
De heer A. Zebel	Lid	Gepensioneerd	Vrijwilliger/bestuurder bij diverse organisaties

De Raad heeft ervoor gekozen om zich in 2020 te laten ondersteunen door een externe notulist, mevrouw B. Wiersma.

Zittingstermijnen

Naam	Jaar van toetreden	Geslacht	Geboortedatum	Jaar van aftreden	Zittingstermijn	Herkiesbaar
S.K. Dijkstra	2011	M	06-04-61	2023	3e	nee
I. Ferwerda	2020	V	10-01-84	2024	1e	ja
A. Zebel	2009	M	25-11-48	2021	3e	nee

De leden van de Raad van Toezicht worden op basis van een rooster van aftreden steeds gekozen voor een periode van 4 jaar, met een maximum van 12 jaar. De heer Zebel is in 2021 aftredend. Eind 2020 is hiervoor een vacature uitgezet.

In 2020 heeft toezichthouder dhr. M. Kuipers officieel de overstap gemaakt van de Raad naar het bestuur van Nieuw Elan. In de vacature die daardoor is ontstaan is mevr. I. Ferwerda benoemd als nieuwe toezichthouder. Daarmee is de Raad weer compleet.

Vergoedingen

De Raad ontvangt een bijdrage in de onkosten gebaseerd op de wettelijke vrijwilligersvergoeding.

Commissies

In 2020 is er geen gebruik gemaakt van de verschillende commissies, maar heeft de Raad altijd voltallig de besprekingen en vergaderingen bijgewoond. Gezien de beperkte samenstelling van de Raad, heeft de RvT ervoor gekozen om de Financiële commissie en de Remuneratiecommissie op te heffen. Alle onderwerpen worden voortaan in de volledige Raad behandeld.

De raad heeft in 2020 ervoor gekozen om de methodiek van de evaluatiecommissie te herijken en meer in lijn te brengen met methoden die bij andere toezichthoudende functies worden gebruikt. Vanaf 2021 voert de Raad jaarlijks, al dan niet onder leiding van een externe begeleider, een zelfevaluatie uit.

Onderwerpen 2020

In totaal is de Raad van Toezicht in 2019 vier keer bijeen geweest voor reguliere vergaderingen en een keer informeel om over een toezichtvisie en toezichtplan te praten. Tijdens de vergaderingen werd er veel informatie uitgewisseld, zowel mondeling als schriftelijk. De onderwerpen werden uitvoerig besproken en besluitvorming vond gedegen en unaniem plaats. In haar afwegingen heeft de Raad van Toezicht de belangen van alle betrokken stakeholders meegenomen. Daarnaast heeft zij deze getoetst aan de strategische koers en als zodanig eveneens op actualiteit bekeken.

De agenda voor de RvT-vergaderingen wordt in samenspraak tussen bestuurder en de voorzitter van de Raad van Toezicht vastgesteld.

Onderwerpen die in 2020 zijn behandeld:

- Vaststellen accountantsrapport en jaarrekening 2019

- Vaststellen jaarverslag 2019
- Voortgang en jaarverslag Huurteam 2019
- Kwartaalrapportages
- Voortgang jaarplan en strategisch plan
- Professionalisering bewonerscommissies
- Risicomanagement
- Herijking zelfevaluatie RvT
- Herijking statuten
- Benoeming bestuurder M. Kuipers
- Benoeming toezichthouder I. Ferwerda
- Ontwikkeling toezichtvisie en toezichtplan
- Kaders en uitgangspunten begroting 2021
- Goedkeuren Jaarplan op hoofdlijnen en begroting 2021
- Rooster van aftreden RvT
- Profielschets en procedure vacature RvT 2021
- Jaarplanning RvT 2021
- Vervolg participatieplan
- Reglement bewonerscommissies
- Plan van aanpak visitatie 2021
- Proces jaarverslag en jaarrekening 2020

Naast de eigen vergaderingen hebben de leden van de RvT zoveel mogelijk de Algemene Huurdersvergaderingen bijgewoond.

Thema en studiedagen

Elk van de toezichthouders voorziet in zijn eigen kennisversterking. Zij doen dit door het organiseren van een gezamenlijke studiedag, het bijhouden van vakliteratuur en het zich laten informeren over ontwikkelingen met betrekking tot de doelgroep, het werk van Nieuw Elan en het werkgebied.

In september is er studiedag geweest die in het teken stond van het ontwikkelen van een nieuwe toezichtvisie en een toezicht kader. Deze dag is tevens gebruikt om elkaar informeel beter te leren kennen en rollen binnen de Raad te verdelen.

Werkgeversrol

Na het afscheid van de vorige directeur-bestuurder is vanuit de RvT dhr. M. Kuipers benoemd als interim bestuurder. In 2020 is deze interim benoeming omgezet in een definitieve.

Tot slot...

De RvT wenst haar dank en waardering uit te spreken voor de medewerkers van Nieuw Elan die in het lastige coronajaar 2020 ervoor hebben gezorgd dat zoveel mogelijk werkzaamheden 'gewoon' door zijn blijven gaan. Het omschakelen naar meer thuis- en digitaal werken is met verve opgepakt en heeft Nieuw Elan ook in 2020 weer duidelijk op de kaart van de sociale huurmarkt in Fryslân gezet. Wij zijn trots op ons kleine maar zeer gemotiveerde team medewerkers!

Leeuwarden, februari 2021

S.K. Dijkstra, voorzitter Raad van Toezicht

3 Organisatie

Inleiding

Huurdersplatform Nieuw Elan is een stichting en vertegenwoordigt de belangen van huurders in Friesland, in de gemeente Leeuwarden, gemeente Sudwest Fryslân en de gemeente de Fryske Marren. Deze huurders wonen in een corporatiewoning of een woning van een commerciële verhuurder.

Speerpunten belangenbehartiging huurders

- Goed onderhouden woning
- Prettige en veilige woonomgeving
- Betaalbare woonlasten
- Onbezorgd oud worden in je huis
- Betere positie op de woningmarkt

Samengevat als fijn en onbezorgd wonen!

We ondersteunen bewonerscommissies en stimuleren de commissies om zoveel mogelijk zelf te doen en gebruik te maken van hun eigen kracht. Natuurlijk bieden we daarbij ondersteuning aan, bijvoorbeeld door het geven van workshops, het verstrekken van kennis en informatie en het geven van een financiële bijdrage.

Visie

Nieuw Elan wil een inspirerende partner zijn en wat we doen doet ertoe. Samen de wereld van de huurder mooier maken, dat is waar we voor staan. Immers, we leven in een tijd waarin de (sociale) omgeving sterk verandert: een versnipperde woningmarkt, andere eigendomsstructuren en steeds meer kwetsbare huurders in de commerciële en sociale verhuur. Deze nieuwe realiteit vraagt om verdere professionalisering, samenwerking en een gelijkwaardige positie ten opzichte van onze partners.

Missie

Wij geven de huurder een stem en zijn betrokken, benaderbaar en transparant. De medewerkers van Nieuw Elan halen veel voldoening en plezier uit hun werk. In de samenwerking met andere partijen zijn we een volwaardige partner en we zoeken de grenzen op van wat mogelijk is. Samen, voor fijn en onbezorgd wonen!

Strategisch plan 2019-2022

Nieuw Elan 3.0

Als organisatie hebben we voor de periode 2019 – 2022 de volgende thema's benoemd die we continuerend in 2021 verder in gaan vullen en realiseren:

- Nieuwe markt onderzoeken (doelgroepen, partners)
- Bestuur en toezicht nieuwe stijl verder invoeren
- Digitaal werken optimaliseren
- Betrokkenheid en binding met onze achterban bedeutender maken
- Zichtbaar en relevant zijn
- Leren en ontwikkelen

De thema's dragen bij aan een solide en wendbare organisatie.

De organisatie

De huurders die aangesloten zijn bij Huurdersplatform Nieuw Elan kunnen zich ook aansluiten bij een bewonerscommissie.

De dagelijkse werkzaamheden worden door de organisatie (Huurdersplatform Nieuw Elan) uitgevoerd. Het toezicht op de organisatie is via de Raad van Toezicht geregeld. De algemene vergadering van huurders is het hoogste orgaan en stelt de begroting, het jaarplan en de jaarrekening vast. De algemene vergaderingen staan open voor alle bij Nieuw Elan aangesloten huurders.

Ontwikkelingen in 2020

De belangrijkste (interne) ontwikkelingen in 2020 waren:

- Passend vormgeven bedrijfsvoering en dienstverlening i.v.m. Covid-19
- Strategisch plan 2019-2022 realisatie
- Verdere integratie van hogere participatie van huurders
- Realisatie nieuw reglement en handboek bewonerscommissies
- Reguliere werkzaamheden vanuit onze primaire rol en verantwoordelijkheid
- Verhuizing naar een nieuwe locatie in Leeuwarden
- Herverdeling taken en werkgebieden binnen het team
- Bouw en ontwikkeling nieuwe website
- Kick-off Jaarplan 2021



De organisatie bestaat uit 5 medewerkers en kent in 2020 de volgende functies:

- Bestuurder
- Manager
- Bewonersondersteuner
- Junior Bewonersondersteuner
- Juridisch-administratief medewerker

In 2020 namen we afscheid van Maaike Vroon en is Marisha van Huizen aan het team toegevoegd. Tevens kwam er een einde aan de interim periode en is zowel functie van bestuurder, als de functie van manager ingevuld.

Formatie

De formatie zag er in 2020 als volgt uit:

	01-01-2020	31-12-2020
Aantal medewerkers in loondienst	4	4
Fte vaste formatie	2,56	2,83
Aantal medewerkers inhuur	1	1
Fte flexibele formatie	0,5	0,67
Totaal aantal fte	3,06	3,50*

*waarvan 0,9 fte voor het Huurteam Leeuwarden wordt ingezet.

	01-01-2020	31-12-2020
Leeftijdsopbouw	Aantal medewerkers	Aantal medewerkers
0-20 jaar:	0	0
20-30 jaar:	0	0
31-40 jaar:	2	3
41-50 jaar:	0	0
51-60 jaar:	2	2
61-70 jaar:	0	0
71- en ouder:	1	0
Totaal	5	5

Intern toezicht en extern toezicht

Toezicht op de organisatie vindt plaats door de Raad van Toezicht. De Raad houdt toezicht op de algemene gang van zaken en beleid. Ze is klankbord en werkgever voor het bestuur. De Raad legt verantwoording af via het jaarverslag.

Elk jaar verricht de externe accountant, in opdracht van de Raad van Toezicht een controle op de gevoerde administratie. Tevens stelt de accountant een accountantsrapport en de jaarrekening voor zoals Nieuw Elan als het Huurteam op.

Tevens wordt een keer per 3 jaar een visitatie uitgevoerd door een extern onafhankelijke begeleider.

Daarnaast worden mogelijke risico's zowel door de Raad van Toezicht als door de organisatie in kaart gebracht en jaarlijks besproken.

Huurteam Leeuwarden

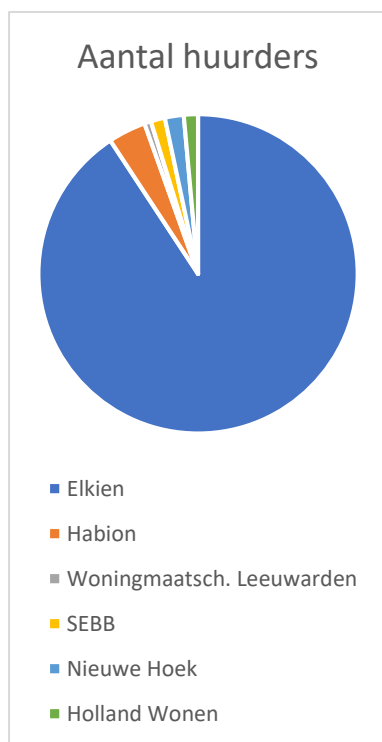
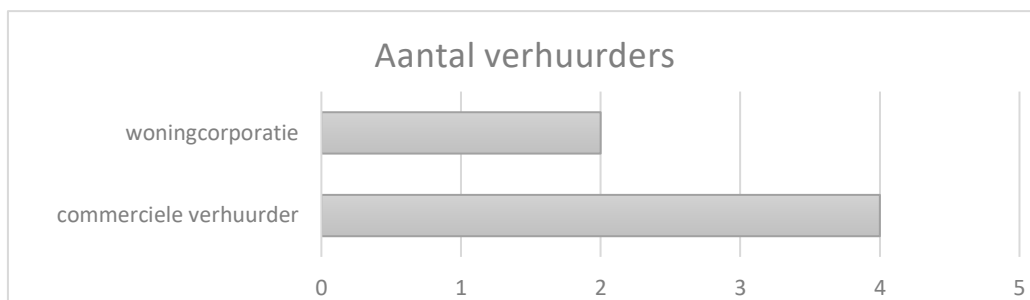
Het Huurteam Leeuwarden is een apart onderdeel van Nieuw Elan. In de gemeente Leeuwarden vertegenwoordigt het Huurteam Leeuwarden de huurders die via de commerciële of particuliere verhuurders huren. Het Huurteam heeft haar bestaansrecht de afgelopen jaren nadrukkelijk bewezen. Om die reden is daar ook in 2020 verder in geïnvesteerd en zijn nieuwe middelen via de gemeente aangetrokken.

De activiteiten en financiële gegevens van het Huurteam worden via een apart jaarverslag verantwoord.

4 Maatschappelijke verantwoording

Sociale en commerciële verhuurders

Huurdersplatform Nieuw Elan is werkzaam als huurdersorganisatie gelieerd aan de corporaties stichting Elkien en stichting Habion en een viertal commerciële verhuurders. Namens de aangesloten huurders voert Nieuw Elan het overleg met de verhuurders en maakt afspraken over beleid en andere zaken zoals vastgelegd in de Wet Overleg Huurder Verhuurder (WOHV).



Voor Elkien vertegenwoordigde Nieuw Elan in 2020 de huurders in de gemeente Leeuwarden, Wytgaard en Sneek.

Daarnaast vertegenwoordigde zij de huurders van Habion in Leeuwarden, Menaldum en Dronrijp.

Sinds 2018 vertegenwoordigt Nieuw Elan ook de huurders van Stichting Eigen Brood Bovenal (SEBB) in Leeuwarden, beheerder van de woningen is Pandgarant.

De samenwerking met de commerciële verhuurder Stichting Woningmaatschap Leeuwarden is ontstaan door verkoop van bezit van Elkien. Beheerder en contactpersoon is Vastgoed Syndicering Nederland (VSN).

Sinds 2019 is er een samenwerking met de commerciële verhuurder De Nieuwe Hoek C.V. voor de woningen aan de Amelandshof/Catharinahof en het Nieuwe Hoek in Leeuwarden. In 2020 is daadwerkelijk de samenwerkingsovereenkomst getekend na interventie van de vorige eigenaar Habion en zijn de gemaakte afspraken nagekomen.

Eind 2020 is er een samenwerking met een vierde commerciële verhuurder bijgekomen voor de huurders van het pand Drenningahof in Dronryp. Habion verkocht Drenningahof aan Holland Woningen. Wij zijn erg blij met de constructieve houding van de commerciële verhuurders om de samenwerking voort te zetten.

Huurderscommissarissen in RvC woningcorporaties

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft een huurdersvertegenwoordiging in de RvC van de corporaties. Als huurdersorganisatie heeft Nieuw Elan het recht om bij een vacature één of meer kandidaten bindend voor te dragen voor benoeming in de Raad van Commissarissen. Met de huurdercommissarissen van de woningcorporaties is op structurele basis overleg gevoerd.

In 2020 hebben de volgende huurderscommissarissen zitting in de Raad van Commissarissen van de twee corporaties.

Huurderscommissaris	Woningcorporatie
De heer H. Haerkens	Elkien
Mevrouw E. Hepping	Elkien
De heer A. Klerkx	Habion
De heer J. van Hoof	Habion

Overleg Elkien

Elkien is een woningcorporatie en verhuurt woningen aan circa 19.000 huurders in Friesland. Binnen Elkien zijn twee huurdersorganisaties actief, waarvan Nieuw Elan het grootste deel vertegenwoordigt. Wij vertegenwoordigen de huurders in het stedelijke gebied van de gemeente Leeuwarden, Wytgaard en van de stad Sneek. Met woningcorporatie Elkien is op structureel wijze intensief overleg gevoerd op zowel bestuurlijk, beleids- en uitvoerend niveau. Onderwerpen die in 2020 aan de orde zijn geweest zijn:

- Jaarplan en begroting 2020
- Inzet jaarlijkse huurverhoging vanuit gezamenlijke Friese Huurder Organisaties
- Huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging
- Dienstverlening Elkien en klanttevredenheid
- Co-creatie nieuwe samenwerkingsconvenant
- Afspraken jaarlijkse bijdrage Elkien en contributie Nieuw Elan 2021
- Co-creatie en Participatie wijkontwikkeling Heechterp Leeuwarden
- Afstemming wijkontwikkeling het Eiland Sneek
- Voortgang en evaluatie prestatieafspraken met gemeenten
- Afstemming volkshuisvestelijk bod 2021
- Afstemming woonruimte verdeel systeem Frieslandhuurt
- Wijkanalyses stedelijk gebied gemeente Leeuwarden
- Afstemming concept Algemene Huurvoorwaarden
- Sociaal Pakket en protocol herstructurering herzien in co-creatie
- Co-creatie ZAV beleid
- Proces werving en selectie nieuwe bestuurders
- Signalen en actualiteiten uit het overleg met bewonerscommissies
- Signalen en klachten van huurders

Advies en instemmingsaanvragen

In 2020 hebben we 12 advies en instemmingsaanvragen van Elkien behandeld. De adviesaanvragen van projecten zijn hierbij inbegrepen. Tevens hebben we zelf enkele brieven gestuurd over inzet jaarlijkse huurverhoging en hebben we de zienswijze volkshuisvestelijke visie gemeente Leeuwarden met elkaar gedeeld.

Omschrijving
Advies Project Potterzijl Sneek_deel 1
Advies Jaarplan 2020 Elkien
Advies verkorten reactietermijn WRB
Advies Jaarlijkse huurverhoging 2020
Advies Project Juliana/Breitner Leeuwarden
Advies Energievergoedingen
Advies Project Potterzijl - Kaatsland Sneek_deel 2
Advies_1e reactie wijziging algemene huurvoorwaarden
Advies verkoop garageboxen
Advies Project Juliana/Breitner Leeuwarden_volledig project
Advies wijkontwikkeling het Eiland Sneek
Instemming concept algemene huurvoorwaarden

Overleg Habion

Habion is een landelijk opererende woningcorporatie gericht op voornamelijk ouderenhuisvesting en heeft een deel van haar woningbezit in Friesland. Voor Habion vertegenwoordigen we de huurders uit de gemeente Leeuwarden en de Fryske Marren. In 2020 is er op meerdere niveaus overleg gevoerd met Habion. Naast bestuurlijk overleg is er overleg met de rayonmanager en de beheerder van de woningen (Hoekstra Vastgoedbeheer).

- Afstemming en zienswijze fusie Bouwvereniging Onze Woning Rotterdam
- Jaarlijkse huurverhoging
- Afstemming verkoopproces diverse gebouwen (Drenningahof/Swettehiem)
- Zienswijze en instemming verkoop Drenningahof
- Samenwerking en rollen tijdens verkoop
- Interventie Oars Wenje
- Interventie Swettehiem Leeuwarden
- Interventie Huize Assendorp Zwolle
- Signalen en actualiteiten uit het overleg met bewonerscommissies
- Signalen en klachten van huurders

Advies en instemmingsaanvragen

Omschrijving
Zienswijze en instemming fusie Onze Woning Rotterdam - Habion
Advies Jaarlijkse huurverhoging
Bieding prestatieafspraken
Zienswijze en instemming verkoop Drenningahof
Advies verkoopproces Swettehiem

Overleg Woningmaatschap Leeuwarden

Voor Woningmaatschap Leeuwarden behartigen we de belangen van een aantal huurders aan de Frouwesan en de Moezel in Leeuwarden. Mede door Corona is er vooral telefonisch en digitaal overleg geweest.

In 2020 is overleg geweest over de jaarlijkse huurverhoging en enkele vragen/klachten van huurders. Hierin heeft Nieuw Elan bemiddeld.

Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal

Voor Eigen Brood Bovenal behartigt Nieuw Elan de belangen van ruim 124 huurders in Leeuwarden. De beheerder Pandgarant regelt de zaken met Nieuw Elan qua uitvoering en contact met de huurders.

In 2020 is overleg geweest over het proces van de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging zelf. Daarnaast is contact geweest over de wijze van inning van de participatiebijdrage en enkele huurdersvragen/klachten.

Overleg De Nieuwe Hoek C.V.

Nieuw Elan behartigt de belangen van de huurders van de woningen aan de Amelandshof, Catharinahof en het Nieuw Hoek in Leeuwarden.

Eind 2020 is definitief de samenwerkingsovereenkomst getekend door de heer Terpstra van Nieuw Hoek CV. Helaas heeft dit een tijd op zich laten wachten, de overdracht aan de nieuwe eigenaar was al in 2019. Uiteindelijk is door interventie door Habion het toch gelukt om goede afspraken met elkaar te maken. Het beheer van de woningen is overgedragen naar een andere beheerder in Leeuwarden.

In 2020 is overleg geweest over het proces van de jaarlijkse huurverhoging en het voorgestelde percentage van de huurverhoging zelf. De voorgestelde huurverhoging week af van eerdere gemaakte afspraken. Hierin neemt Nieuw Elan in 2021 opnieuw het initiatief om afstemming te zoeken. Daarnaast is contact geweest over de bijdrage van de verhuurder aan Nieuw Elan en is de bewonerscommissie ondersteund door Nieuw Elan.

Overleg Holland Wonen

In 2020 is kennisgemaakt met de nieuwe eigenaar van de woningen in Dronryp. Na enkele overleggen zijn goede afspraken gemaakt over de samenwerking en garanties voor de zittende huurders. Habion heeft het pand in oktober overgedragen aan Holland Wonen. Holland Wonen zet de samenwerking voor de huurders in Drenningahof voort met Nieuw Elan. Beheerder van het pand is Hoekstra Vastgoedbeheer.

Eind 2020 zijn de eerste gesprekken al gestart over een grootschalige renovatie van het pand en is er een sociaal pakket voor de huurders afgesproken.

Samenwerkingspartners

In de samenwerkingsverbanden positioneert Nieuw Elan zich als een positief-kritische organisatie. We willen meedenken over oplossingen en daarbij de positie van de huurder bewaken, dan wel verstevigen. Tevens brengen we daar ook onze eigen ideeën in.

Friese huurdersorganisaties

Huurdersplatform Nieuw Elan is zich er van bewust dat ze haar doelen niet alleen kan verwezenlijken. Daarom zijn wij aangesloten bij het overleg met de overige Friese huurdersorganisaties. Doel van het overleg is onder andere de verschillende standpunten samen te brengen en te verwoorden vanuit alle huurdersorganisaties. Mede door Corona zijn er diverse bijeenkomsten met de gezamenlijke Friese Huurderorganisaties digitaal gehouden.

Sinds 2018 beheren we gezamenlijk de website www.frieshuurderssteunpunt.nl en is er in 2020 een digitale flyer ontwikkeld.

Tevens heeft Nieuw Elan zitting in de Permanente Vertegenwoordiging van de Provinciale Klachtencommissie Fryslân.

Daarnaast is in 2020 samen opgetrokken met betrekking tot de inzet voor de jaarlijkse huurverhoging en een brief aan alle corporaties gestuurd.

Gemeenten

Naast corporaties en huurdersverenigingen werken we ook nauw samen met de gemeenten Leeuwarden en Súdwest Fryslân. Met hen maken we prestatieafspraken, dan wel een raamovereenkomst die moet leiden tot prestatieafspraken. Op diverse niveaus voeren wij het overleg met gemeenten. We spreken regelmatig met wethouders en op ambtelijk niveau zitten we bijna wekelijks aan tafel met de gemeente in de vorm van diverse project- en werkgroepen. Daarnaast informeren we de gemeenteraad over het werk van huurdersorganisaties en belangrijke thema's. In hoofdstuk 9 kunt u lezen welke onderwerpen in 2020 zijn besproken.

Nederlandse Woonbond

We zijn al jaren lid van de Nederlandse Woonbond. Regelmatig volgen we als organisatie symposia en bijeenkomsten van de Woonbond om onze kennis op peil te houden. Daarnaast kunnen onze participanten ook gebruik maken van de diensten van de Woonbond.

In 2020 was de heer Kuipers voorzitter van de Provinciale Vergaderingen Friesland. Via de Provinciale Vergadering hebben we als huurdersorganisatie een stem in de Woonbond en vertegenwoordigen zij ons in landelijke discussies.

Rechtswinkel Leeuwarden

Sinds 1 juli 2017 huisvest Huurdersplatform ook de Rechtswinkel van de Rijks Universiteit Groningen (RUG) in haar kantoor aan de Schoolstraat. Er is vanaf het begin een samenwerking tussen de Rechtswinkel Leeuwarden en het Huurteam Leeuwarden geweest op vlakken waar het recht elkaar raakt. Mede door de verhuizing is de samenwerking geëvalueerd. Hierover leest u meer in het jaarverslag van het Huurteam Leeuwarden.

5 Algemene Huurders Vergadering

Naast de platformvergaderingen wordt er in de regel tweemaal per jaar een algemene huurdersvergadering gehouden. Voor deze vergaderingen worden alle huurders van Huurdersplatform Nieuw Elan uitgenodigd. De uitnodiging is verspreid via onze website, via email en via een advertentie in de lokale Huis-aan-Huis bladen. Beide vergaderingen vonden in het kader van Covid-19 digitaal plaats. De opkomst was buitengewoon goed met een deelname van 107 huurders bij de laatste digitale vergadering.

Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken en vastgesteld:

Vergadering voorjaar:

- Jaarverslag Nieuw Elan 2019
- Financieel jaarverslag Huurdersplatform Nieuw Elan 2019
- Kennismaking en benoeming bestuurder de heer M. Kuipers
- Kennismaking en benoeming toezichthouder mevrouw I. Ferwerda

Vergadering najaar:

- Jaarplan en projecten Huurdersplatform Nieuw Elan 2021
- Begroting Huurdersplatform Nieuw Elan 2021
- Reglement bewonerscommissies
- Proces werving en selectie vacature RvT
- Wijziging vorm van evaluatie RvT

6 Platform

In het Platform hebben de bewonerscommissies¹ zitting die aangesloten zijn bij Huurdersplatform Nieuw Elan. In 2020 zijn er geen platformbijeenkomsten geweest. Nieuw Elan is alternatieven aan het ontwikkelen voor het contact met huurders en bewonerscommissies.

7 Bewonerscommissies

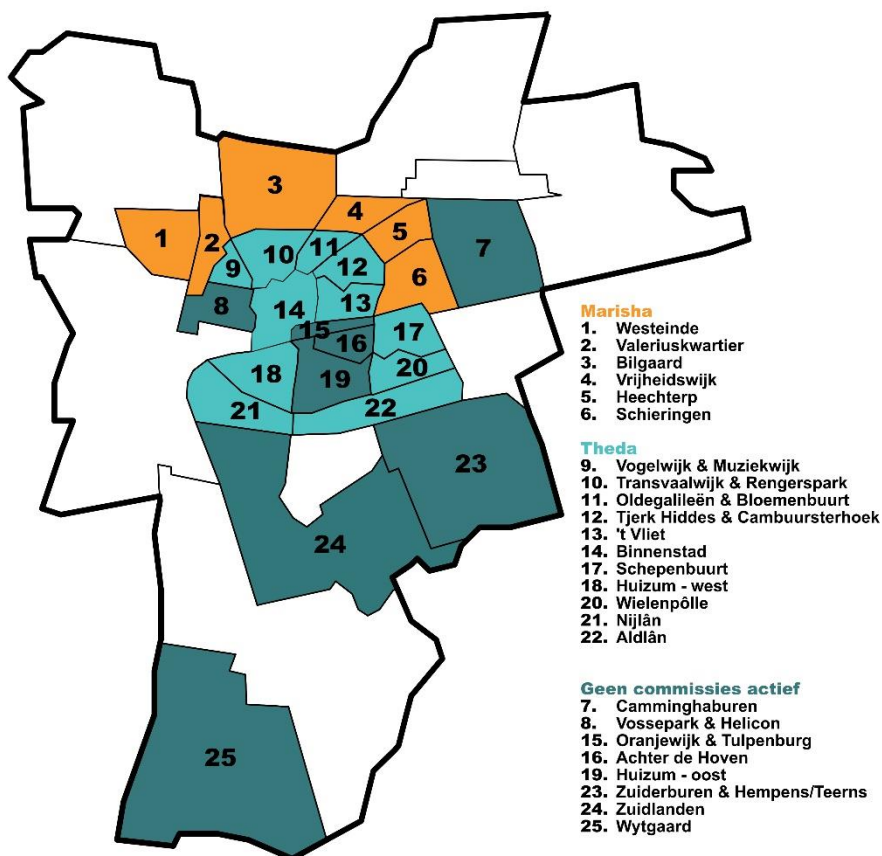
Huurdersplatform Nieuw Elan werkt samen met bewonerscommissies. Ook in 2020 is er met de aangesloten bewonerscommissies door Covid-19 veel minder en op een andere manier overleg gevoerd. Tijdens dit gebruikelijke overleg, waar de woningcorporatie en Huurdersplatform Nieuw Elan ook bij aanwezig zijn, is er altijd aandacht voor onderwerpen van algemeen belang in het bewuste complex. In een aantal complexen is intensiever contact met de bewonerscommissie geweest, omdat de situatie daartoe vroeg.

Daarnaast organiseerde Nieuw Elan in 2020 enkele (digitale) huurderscafés waar zowel bewonerscommissies als huurders welkom zijn.

¹ Onder bewonerscommissie verstaan we een vertegenwoordiging per complex of wijk. Als er een klankbordgroep wordt geformeerd tijdens groot onderhoud of iets dergelijks aan een complex, worden ook deze groepen uitgenodigd deel te nemen aan de vergadering. Per groep hebben twee leden stemrecht.

Verder heeft Nieuw Elan de wijze van beheer van de financiële bijdrage geactualiseerd en is het reglement voor de bewonerscommissies gemaakt en vastgesteld. Er is een eerste aanzet tot een handboek bewonerscommissies gegeven.

Tevens is een nieuwe verdeling gemaakt in het werkgebied en de inzet van bewonersondersteuners. Hierover is contact geweest met de bestuursleden van de bewonerscommissies.



Aantal bewonerscommissies

Jaartal	Aantal bewonerscommissies en klankbordgroepen	Aantal bewonerscommissies	Aantal klankbordgroepen
2017	51		
2018	54		
2019	55	48	7
2020	49	46	3

Bewonerscommissies Elkien

Bewonerscommissies hebben regelmatig overleg met Elkien en Nieuw Elan. Tijdens projecten zoals woningverbetering of renovatie, werkt Nieuw Elan soms met een extra klankbordgroep. Tijdens de duur van het project heeft een afvaardiging van de bewoners contact met Elkien, de ketenpartner en Nieuw Elan. Met elkaar zorgen we dat de belangen van de bewoners worden behartigd. Na afloop van een project gaan sommige

klankbordgroepen door als bewonerscommissie, maar het gebeurt ook dat de klankbordgroep na het project wordt opgeheven.

Er zijn inventariserende gesprekken gevoerd met bewoners aan de Canadezenlaan en bewoners van de Eikenflats. In beide complexen zijn initiatieven om te komen tot een bewonerscommissie. De beperkende maatregelen rondom Covid-19 maken dat de daadwerkelijke oprichting van de commissies pas in 2021 gestalte zal krijgen.

Daarnaast zijn de heren de Haan en Doorenbos van bewonerscommissie Eeltje Folkersmawei gestopt. Nieuwe leden nemen hun functie over. We bedanken hun voor hun inzet!

BC Canadezenlaan en Dragoonsplein besloot om met ingang van 2021 alleen door te gaan als bewonerscommissie voor het Dragoonsplein.

De bewonerscommissies hebben daar waar het kon een digitale bijeenkomst gehouden of is er telefonisch contact geweest. Tevens is er door Nieuw Elan meerdere keren een kaart verstuurd om de bewonerscommissies een hart onder de riem te drukken.

Projecten 2020

In 2020 zijn er door Elkien diverse projecten uitgevoerd. De projecten varieerden van woningverbetering tot sloop/nieuwbouw. Tijdens een project vervalt tijdelijk het reguliere overleg met Elkien. Ook het overleg met klankbordgroepen moest anders worden ingericht in verband met Covid-19.

Projecten 2020 Naam	Woningcorporatie	Betrokken bewonerscommissie
1. Indische Buurt	Elkien	BC Indische Buurt
2. Auke Stellingwerfstraat	Elkien	BC De Nieuwe Driehoek
3. Julianalaan/Breitnerstraat	Elkien	Klankbordgroep

Wijkontwikkeling het Eiland Sneek en Heechterp Leeuwarden

Zowel in Sneek (Het Eiland) en in Leeuwarden (Heechterp) staat een grootschalige en langjarige wijkvernieuwing op het programma. In 2020 zijn bewoners hierover geïnformeerd en hebben we met Elkien afspraken gemaakt over de wijze hoe de bewoners betrokken worden. Omdat bewonersbijeenkomsten niet mogelijk waren, zijn bewoners zowel in Sneek als in Leeuwarden in de gelegenheid gesteld om persoonlijk in gesprek te gaan met o.a. Elkien. Ook Nieuw Elan was aanwezig bij deze bijeenkomsten.

Samen met de gemeente Leeuwarden en Elkien is voor de wijk Heechterp een contactgroep opgericht. De inbreng van deze actieve en betrokken bewoners is van groot belang. Er zijn meerdere bijeenkomsten met de contactgroep in 2020 geweest. Onder andere is gesproken over de indeling van de wijk en wensen en behoeften van de w= bewoners omtrent hun woon- en leefomgeving. De contactgroep wordt ook gebruikt als middel om informatie op te halen om de plannen vorm te geven. De contractgroep wordt gedragen door de gemeente, Elkien en Nieuw Elan samen. Een participatievorm waar we erg trots op zijn.

In Sneek zijn meerdere inloopbijeenkomsten geweest om per individuele bewoners in gesprek te gaan. Daarnaast heeft Nieuw Elan zelf ook input geleverd op de visie van Elkien over het Eiland. In 2021 zal ook voor het Eiland een contactgroep opgericht worden.

Bewonerscommissies Habion

Nieuw Elan behartigt ook de belangen van de huurders van Habion in Leeuwarden, Dronrijp en Menaldum. Hier zijn vijf bewonerscommissies, die door Nieuw Elan worden ondersteund.

Naam Bewonerscommissie	Woonplaats
BC Eezicht/De Helling	Leeuwarden
BC Swettehiem	Leeuwarden
BC Drenningahof <i>(tot 1 oktober 2020 i.v.m. verkoop)</i>	Dronrijp
BC Orxmastate	Menaldum
BC Oars Wenjen	Menaldum

Habion is bezig bezit te verkopen en Nieuw Elan is goed betrokken de transacties om de belangen van de huurders tijdens en na verkoop te kunnen blijven behartigen.

Met een aantal bewonerscommissies is door Covid-19 minder en op een andere manier voor-en najaarsoverleg gevoerd. De gemiddelde bewonersleeftijd is hoog. Door persoonlijke omstandigheden en verhuizingen wisselt ook de samenstelling van de commissies regelmatig.

Met de bewonerscommissie Swettehiem is meermalen gesproken over de voorgenomen verkoop van Swettehiem. Bewonerscommissie en Nieuw Elan vinden het van groot belang dat de voorgenomen verkoop zorgvuldig gebeurt en met inachtneming van de geformuleerde voorwaarden.

Bewonerscommissies Nieuwe Hoek C.V

Bij deze verhuurder is een bewonerscommissie actief, genaamd Amelandshof/Catharinahof. Er is in 2020 vooral telefonisch contact geweest. Eind 2020 is een hernieuwde kennismaking met de bewonersondersteuner van Nieuw Elan.

Bewonerscommissie Holland Woningen BV

In Drenningahof is ook een bewonerscommissie actief. In 2020 is intensief contact geweest rondom de verkoop en kennismaking met de nieuwe eigenaar. Gezamenlijk is een zienswijze en brief geschreven. Tevens zijn er garanties voor de zittende huurders afgesproken.

Eind 2020 zijn de eerste gesprekken al gevoerd over een grootschalige renovatie. Er is in samenwerking een sociaal pakket afgesproken.

Bewonerscommissie SEBB

Bij deze verhuurder is geen actieve bewonerscommissie.

8 Huurders

Informatie en vragen

Naast het ondersteunen van bewonerscommissies ondersteunt Huurdersplatform Nieuw Elan ook de individuele huurders die lid zijn. Meestal gaat het hier om problemen die men met de verhuurder heeft en waar men gezamenlijk niet uit komt. Huurdersplatform Nieuw Elan speelt dan vooral een bemiddelende rol.

Huurders kunnen ons bereiken via email, telefoon en (op afspraak) op ons kantoor. Hoewel dit laatste als gevolg van Covid-19 nauwelijks heeft plaatsgevonden.

Nieuwsbrieven

In 2020 heeft Nieuw Elan twee keer een papieren nieuwsbrief uitgebracht en tweemaal een digitale nieuwsbrief. De papieren nieuwsbrief is naar ruim 9500 huurders en relaties gestuurd.

Huurderscafé

In 2020 is één digitaal huurderscafé georganiseerd met als titel "Kom op de thee in ons huurderscafé". Huurders die zich aanmeldden, ontvingen een theepakketje van Nieuw Elan. In het café werden vragen beantwoord en werd informatie over de activiteiten van Nieuw Elan.

Klantenpanel

In 2020 hebben we meerdere keren een oproep gedaan voor deelname aan het klantenpanel via onze nieuwsbrief. Dat heeft verschillende nieuwe aanmeldingen opgeleverd.

Ondersteuning en bemiddeling

Huurders die vertegenwoordigd worden door Huurdersplatform Nieuw Elan kunnen een beroep doen op ondersteuning wanneer zij vragen en klachten hebben over hun verhuurder. Als voorwaarde geldt, dat de bewoner eerst zelf contact moet hebben gehad met de verhuurder. Daarna kan Huurdersplatform Nieuw Elan ingeschakeld worden.

Vragen die direct kunnen worden beantwoord en die vooral een informatief karakter hebben, worden niet meegenomen in onderstaand overzicht.

Onderstaand de onderwerpen van de klachten die in 2020 zijn geregistreerd:

Onderwerp (categorie)	Aantal
Dienstverlening	8
Huurprijs	19
Klachten afhandeling ontevredenheid	16
Leefbaarheid	10
Reparatieonderhoud	35
Servicekosten	6
Totaal	94

9 Prestatieafspraken

In 2020 heeft Huurdersplatform Nieuw Elan als huurdersorganisatie deelgenomen aan het overleg tussen woningcorporaties en gemeenten in de gemeente Leeuwarden en de gemeente Sudwest Fryslân over de afspraken op het gebied van wonen. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van woningen en woonomgeving en bijzondere doelgroepen. Op het gebied van prestatieafspraken neemt Huurdersplatform Nieuw Elan deel aan het bestuurlijk overleg, het ambtelijk overleg en het overleg met de verschillende project- en werkgroepen.

Gemeente Leeuwarden

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft eind 2020 de prestatieafspraken van de gemeente Leeuwarden ondertekend. In de gemeente Leeuwarden voeren we het overleg voor de huurders van Elkien en Habion.

Volkshuisvestingsvisie Leeuwarden

De gehele organisatie heeft intensief een bijdrage geleverd aan de zienswijze op de volkshuisvestelijke visie. Samenwerken aan fijn en onbezorgd wonen is de missie van Nieuw Elan. Vanuit dit uitgangspunt heeft Nieuw Elan een zienswijze geschreven op de visie. De visie zal in 2021 vastgesteld worden door de Gemeenteraad van Leeuwarden.

Prestatieafspraken

Enkele onderwerpen uit het overleg van 2020:

- Evaluatie proces prestatieafspraken
- Bod woningcorporaties
- Bod en inzet Nieuw Elan
- Volkshuisvestingsvisie
- Meerjarenafspraken

Werkgroepen prestatieafspraken

In 2020 hebben we deelgenomen aan diverse werkgroepen.

- Statushouders
- Betaalbaarheid
- Energietransitie
- Bijpraten over ontwikkelingen in het Sociaal Domein

Belangrijke onderwerpen die wij het afgelopen jaar in de werkgroepen hebben besproken zijn onder andere: De Voorzieningenwijzer, vroeg signalering, onderzoek warmtenetwerk, verduurzamen van de bebouwde omgeving, jonge statushouders, urgentie woningen statushouders en de nieuwe wet inburgering.

Gemeente Súdwest-Fryslân

Er zitten bij het maken van de prestatieafspraken veel partijen aan tafel. Hoewel corporaties en huurdersorganisaties elkaar weten te vinden is consistentie en goede afstemming door de gemeente een verbeterpunt. We merken dat de wil om tot goede prestatieafspraken te komen er is, maar dat het proces echt beter kan en ook het komen tot afspraken en besluitvorming kan beter.

Werkgroepen prestatieafspraken Sudwest Fryslân

- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid en participatie
- Beschikbaarheid
- Thuis in de wijk

Belangrijke onderwerpen die wij in het afgelopen jaar in de werkgroepen hebben besproken zijn onder andere, de visie sociale huur, instrumentenkoffer, de inventarisatie leefbaarheidsprojecten en de rol van de diverse partners en de vroegsignalering.

10 Financiële verantwoording

Inleiding

Voor Nieuw Elan is 2020 in financieel opzicht een goed jaar geweest. Door Covid-19 zijn enkele uitgaven die wel begroot waren niet doorgevoerd. Deze zijn via een bestemmingsreserve nu voorgesorteerd om in 2021 uitgevoerd te worden.

Er is stabiliteit aan de inkomsten kant door bestendiging van de financiële afspraken met Elkien en Habion voor de komende jaren. De in de afgelopen jaren uitgevoerde verhoging van de bijdrage van de participanten is nu op passend niveau en vanuit die invalshoek is er ook stabiliteit. Een iets hoger uitgevallen subsidie van de gemeente voor het Huurteam zorgt er tot slot voor dat het resultaat van Nieuw Elan zich boven verwachting heeft gemanifesteerd. Genormaliseerd is een resultaat gehaald dat iets boven de begroting ligt, hetgeen onder meer wordt verklaard uit verdere kostenbeheersing en als resultante van eerder doorgevoerde maatregelen.

Weerstandsvermogen

Inkomsten

Naast een bijdrage van de participanten ontvangt Nieuw Elan een bijdrage van de verhuurders waar wij een samenwerkingsovereenkomst mee hebben. De contributie voor huurders was in 2020 2,00 euro.

Uitgaven

Het belangrijkste kapitaal van Nieuw Elan zijn de medewerkers. De personeelslasten zijn dan ook de grootste uitgaven van de begroting. Door een verhoogde uur inzet (mede door een nieuwe medewerker) zijn deze kosten verder opgelopen.

Over het algemeen zijn de kosten goed in lijn c.q. minder dan de begroting voor 2020 heeft aangegeven. Deels zijn de kosten lager als gevolg van Covid-19 (wordt als incident gezien) en deels als resultaat van eerder doorgevoerde efficiencymaatregelen en kostenbesparingen. Een daarvan in 2020 betrof de verhuizing naar een beduidend goedkopere werkomgeving die bovendien meer passend is bij de huidige fase van Nieuw Elan, waarin verandering en creativiteit van invloed zijn.



Weerstandsvermogen lange termijn

Nieuw Elan heeft zich tot doel gesteld een minimaal weerstandvermogen van 125.000,00 te hanteren. De afgelopen jaren (voor 2019) is er flink ingeteerd op de reserve, waardoor de financiële continuïteit op lange termijn onder druk kan komen te staan. Door het goede resultaat van 2019 en 2020 is dit weerstandsvermogen ruim bereikt, hetgeen in combinatie met de robuuste inkomstenafspraken voor de komende jaren en de voorspelbaarheid van de uitgavenbegroting een behoorlijke continuïteitsborging betekent. Dit geeft vertrouwen dat we onze belangrijke rol voor de vele huurders tot in lengte van jaren kunnen vervullen.