

Jaarverslag 2024



Goedgekeurd door de Raad van Toezicht op 16 april 2025

Inhoudsopgave

Van de bestuurder	4
Jaarverslag Raad van Toezicht	5
Taken en uitgangspunt voor toezicht	5
Samenstelling	5
Ontwikkeling Raad van Toezicht	6
Governancezaken	6
Zelfevaluatie	7
Vergaderingen 2024.....	7
Werkgeversrol	8
Huurdersplatform Nieuw Elan	9
Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan.....	9
Visie en Missie	10
Strategische koers 2023-2026	10
Woningcorporaties en commerciële verhuurders.....	12
De organisatie	12
Huurteam Leeuwarden	13
De stem van de huurder	14
Programma 'stem van de huurder'	14
Huurderscontacten	14
Ondersteuning en bemiddeling individuele huurders	15
Bewonerscommissies	16
Koffiemorgens	17
Nieuwsbrieven van bewonerscommissies	17
Grote Huurdersenquête	18
Huurderspanel	18
Huurderscafé fit en Vitaal	21
Wijkschouwen	21
Wijk- en gebiedsontwikkeling	22
Betrokkenheid bij projecten	22
Wijkontwikkeling Heechterp Leeuwarden.....	22
Wijkontwikkeling Het Eiland Sneek	23
Programma Leeuwarden Oost.....	24
Prestatieafspraken	27
Inbreng eigen bod Nieuw Elan	27
Gemeente Leeuwarden	27
Gemeente Súdwest-Fryslân.....	28

Samenwerking met verhuurders	29
Overleg Elkien	29
Overleg Habion	31
Overleg Woonfriesland	32
Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal	33
Overleg Woningmaatschap Leeuwarden	33
Overleg Holland Woningen B.V.	33
Overleg Huurderscommissarissen	34
Verantwoording.....	37
Verantwoording aan achterban	37
Financiële verantwoording	38
Weerstandvermogen	38
Risicomanagement	39
Intern en extern toezicht	39
Bijlage Financiële Jaarrekening.....	40

Van de bestuurder

Met het uitbrengen van dit jaarverslag leggen we als huurdersbelangenorganisatie verantwoording af aan onze stakeholders. Het is weer een uitgebreid verslag geworden waarin alle onderdelen waarin we een rol hebben gespeeld zijn verwoord. Er is door onze mensen met veel enthousiasme en bezieling gewerkt om op basis van ons programma 'stem van de huurder' de gemene deler van de huurdersbelangen te behartigen.

Dit programma is voor ons de rode draad omdat het ons voedt in hetgeen onze achterban collectief belangrijk vindt. Via dit programma hebben we op structurele wijze contact met een heel groot deel van onze achterban en dit aantal willen we verder laten groeien. Waarbij we ons realiseren dat een groot deel van onze achterban zich pas roert als het zijn/haar persoonlijke belang raakt. Toch willen we ook hen betrekken om dat persoonlijke belang te kennen en te vertalen naar het collectieve belang. Het programma hebben we dit jaar verder versterkt door via zogenaamde gesprekstafels het verdiepende gesprek met huurders te voeren over onderwerpen die breed gedragen worden. Om zo nog meer kleuring en verdieping te krijgen.

Inmiddels zitten we aan het einde van onze planperiode van onze strategische koers, een mooi moment om te evalueren en stappen te zetten naar de nieuwe periode. In 2024 hebben we de eerste stappen gezet door onze actieve betrokkenheid bij FrieslandHuilt, bij de oprichting van de Federatie van Friese Huurdersorganisaties en onze aansluiting bij DataFriesland. Allemaal bedoeld om bij te dragen aan een betere positie van de huurder die bij ons is aangesloten. Eind 2024 werd bekend dat we ook de belangen van ongeveer 2.500 huurders die bij Dynhus een woning huren gaan vertegenwoordigen. Een warm welkom voor hen.

In een periode waarin de landelijke overheid steeds meer regie naar zich toetrekt vraagt het van ons om op een andere en nog actievere manier de belangen te behartigen. Daarin verleggen we grenzen, maar realiseren ons ook dat we de vruchten soms pas over een langere periode kunnen plukken. Ons werk verandert, dat vraagt ook actievere communicatie om te laten zien wat we bereiken.

We zien dat een algehele tendens is dat participatie verandert; hoe verder de belangen weg liggen van het eigen belang hoe lager de betrokkenheid. We zien het als onze opgave om juist daar ook het verschil te maken door hier nieuwe vormen van participatie in te gaan vinden. Waarbij voor ons van belang is, dat het om het collectieve belang gaat van de huurders van vandaag en ook van de huurder van de toekomst.

Met trots en tevredenheid kijk ik terug op wat we als organisatie bereikt hebben. En uiteraard kan dat alleen in een dynamiek waarin stakeholders zitten die dat mogelijk maken. Dank ook daarvoor.

Leeuwarden, 01-04-2025

Marc Kuipers, bestuurder Huurdersplatform Nieuw Elan

Jaarverslag Raad van Toezicht

Taken en uitgangspunt voor toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) van Nieuw Elan heeft de volgende taken:

- toezicht houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting;
- klankbord en adviesfunctie voor het bestuur;
- werkgeversrol voor de bestuurder.

Bij deze taken wordt de Raad door de organisatie ondersteund.

Voor zijn toezicht op de organisatie is de Strategische Koers 2023 – 2026 een belangrijk uitgangspunt. In deze koers kiest Nieuw Elan voor de volgende bouwstenen:

- een robuuste en duurzame verbinding met de achterban;
- zichtbaarheid;
- het zijn en blijven van een kennisintensieve, lerende en betrokken organisatie;
- ontwikkel- en experimenteerruimte.

De RvT heeft vastgesteld dat er in 2024 aan al deze bouwstenen is gewerkt, met daarbij steeds en vooral aandacht voor de behoeften en belangen van de huurders.

Samenstelling

De Raad van Toezicht van Nieuw Elan bestaat uit drie personen. Op 31 december 2024 was de samenstelling van de Raad als volgt:

Naam	Functie Raad van Toezicht	Profiel	Beroep	Nevenfuncties
Mw. J.P. Klijn	Voorzitter	Bestuurlijk en politiek	ZZP'er bij Janneke Klijn Advies & Interim	Bestuurslid Vereniging Groninger Dorpen Secretaris Stichting Enne Jans Heerd
Mevr. I. Ferwerda	Vice voorzitter	Bewoner en innovatie	Data-analist bij woningcorporatie Domesta	
Dhr. J. Huisman	Lid	Financiën en bedrijfsvoering	Freelancer / ZZP'er - advies op gebied volkshuisvesting en management	Lid adviescommissie Ondernemersfonds Sudwest Fryslân Vrijwilliger tennisvereniging Instructeur vliegvisvereniging

Zittingstermijnen

Naam	Leeftijd	Jaar van toetreden	Jaar van aftreden of herbenoeming	Zittingstermijn	Herkiesbaar
Mw. J.P. Klijn	62 jaar	01-07-2023	01-07-2027	1e	ja
Mevr. I. Ferwerda	40 jaar	01-06-2020	01-06-2024	2e	nee
Dhr. J. Huisman	64 jaar	01-04-2021	01-04-2025	1e	ja

Peildatum: 31-12-2024

De leden van de Raad van Toezicht worden op basis van een rooster van aftreden steeds benoemd voor een periode van 4 jaar, met een maximale verlengingsoptie tot 8 jaar (en in zeer bijzondere omstandigheden tot 10 jaar). Ieder lid vervult deze functie als vrijwilliger en ontvangt daarvoor de maximale wettelijke vrijwilligersvergoeding.

In de Algemene Huurdersvergadering van mei 2024 is Inge Ferwerda herbenoemd voor een 2e termijn.

Jan Huisman heeft eind 2023 aangegeven dat hij om persoonlijke redenen niet voor een 2e termijn herbenoemd wil worden en per 1 januari 2025 als toezichthouder wil stoppen. Om zijn positie en profiel weer te vervullen is in de zomer van 2024 een wervingsprocedure gestart. In deze procedure is hard geprobeerd om, zoals artikel 13 lid 1 van de Statuten aangeeft, een toezichthouder uit de huurdersachterban te vinden. Helaas heeft zich geen enkele huurder uit deze kringen gemeld. Met twee andere kandidaten heeft in september 2024 een sollicitatiegesprek plaatsgevonden. In de Algemene Huurdersvergadering van november is Otto van der Galiën per 1 januari 2025 als nieuwe toezichthouder benoemd.

Ontwikkeling Raad van Toezicht

Elk van de toezichthouders voorziet in de eigen kennisversterking. Zij doen dit door het bijhouden van vakliteratuur & actualiteiten. Daarnaast laat de RvT zich informeren over ontwikkelingen met betrekking tot de achterban, het werkgebied en de inzet van Nieuw Elan.

In 2024 zijn er twee themadagen geweest, met daarin aandacht voor risico's en ontwikkelingen waar Nieuw Elan in de komende jaren rekening mee moet houden. Er zijn in 2024 geen individuele opleidingen gevolgd.

Governancezaken

In 2024 hebben RvT en organisatie een aantal voor het besturen van de organisatie belangrijke documenten getoetst en waar nodig aangepast.

Er is besloten om te werken volgens de Governancecode Sociaal Werk in plaats van de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Sociaal Werk sluit beter aan bij het werk dat Nieuw Elan doet.

Mede als onderlegger voor de werving van een nieuwe commissaris is de profielschets voor de RvT geactualiseerd.

De Visie op Bestuur en Toezicht is aangepast. Begin 2025 wordt deze visie definitief vastgesteld en op de website gepubliceerd.

Besloten is dat nieuwe toezichthouders bij benoeming een Verklaring van Onbesproken Gedrag (VOG) moeten hebben.

Zelfevaluatie

Vanaf 2022 voert de Raad jaarlijks, al dan niet onder leiding van een externe begeleider, een zelfevaluatie uit. De zelfevaluatie over 2024 – onder externe begeleiding - is gepland op 26 februari 2025. Deze zelfevaluatie is wat uitgesteld, zodat ook de nieuwe commissaris erbij kan zijn.

Vergaderingen 2024

In totaal is de Raad van Toezicht in 2024 vier keer bij elkaar geweest voor reguliere vergaderingen en één keer voor een themasessie. In december 2024 was er een afsluitende bijeenkomst van de RvT met alle medewerkers van Nieuw Elan.

De agenda voor de Raad van Toezichtvergaderingen wordt in overleg tussen bestuurder en de voorzitter van de Raad van Toezicht vastgesteld. Bij zijn vergaderingen wordt de RvT ondersteund door een externe notuliste. De commissarissen zijn bij alle reguliere vergaderingen, de themabijeenkomst en beide algemene huurdersvergaderingen aanwezig geweest.

Voor de RvT is de lage opkomst van huurders bij de Algemene huurdersvergaderingen een aandachtspunt. Deze vergaderingen zijn voor de organisatie een manier voor verantwoording en kaderstelling. Via het programma stem van de huurder hebben de huurders invloed op de beleidsonderwerpen die Nieuw Elan namens het collectief van huurders inbrengt en via de verschillende communicatie uitingen geeft de organisatie tevens uitvoering aan haar maatschappelijke verantwoording. De organisatie is voortdurend op zoek naar mogelijke manieren om invloed van huurders bij de inzet van Nieuw Elan te organiseren.

Tijdens de vergaderingen is er veel (mondelijke en schriftelijke) informatie uitgewisseld. In zijn afwegingen heeft de Raad steeds de belangen van huurders en overige stakeholders als uitgangspunt genomen. Voorstellen zijn getoetst aan de strategische koers en op actualiteit beoordeeld. Besluitvorming was steeds unaniem.

In 2024 zijn de volgende onderwerpen behandeld.

Besluitvorming

- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2024
- Goedkeuring financieel overzicht en jaarverslag Huurteam 2024
- Vaststelling uitgangspunten jaarplan en (meerjaren)begroting 2025
- Vaststelling verplichting VOG bij benoeming als toezichthouder
- Goedkeuring Governancecode Sociaal Werk
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2025
- Goedkeuring meerjarenbegroting
- Vaststelling benodigd weerstandsvermogen

Bespreking

- Wervingsprocedure vacature Raad van Toezicht
- Kwartaalrapportages/ voortgang jaarplan 2024
- Voorbereiding en agenda Algemene Huurdersvergaderingen
- Bod Nieuw Elan 2025
- Risico-inventarisatie en -analyse
- Voorbereiding zelfevaluatie
- Jaarplanning Raad van Toezicht 2025

Nieuw Elan is op dit moment financieel gezond. Op basis van de bijdrage van de huurders, de vergoedingen van de corporaties en verhuurders en vanuit de gemeente Leeuwarden voor het Huurteam Leeuwarden en de taken op het gebied van de Wet Goed Verhuurderschap ligt er een stevige financiële basis om het werk te verrichten. Wel zorgt het wegvallen van het automatische lidmaatschap van huurders bij het tekenen van de huurovereenkomst samen met niet inflatievolgende vergoedingen voor mogelijke financiële zorgen in de toekomst. Nieuw Elan onderzoekt mogelijke oplossingen.

Werkgeversrol

In 2024 is er met de bestuurder een beoordelingsgesprek gevoerd. De Raad van Toezicht heeft in dit gesprek haar tevredenheid over werk en functioneren van de bestuurder uitgesproken.

Samenvatten kijkt de RvT tevreden op 2024 terug. De RvT dankt bestuurder en organisatie voor hun grote inzet en de bereikte resultaten.

Leeuwarden, 1 maart 2024

J.P. Klijn, voorzitter Raad van Toezicht

Huurdersplatform Nieuw Elan

Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan



Huurdersplatform Nieuw Elan is een stichting en bestaat al bijna 40 jaar. Naast Nieuw Elan is in 2012 Huurteam Leeuwarden als apart onderdeel voor de belangenbehartiging voor de particuliere huurders opgericht.

Hieronder een deel van de ontwikkelingen van Nieuw Elan in de loop van de jaren:

- 1985 Nieuw Elan is in 1985 ontstaan uit het gemeentelijk woningbedrijf (de huurdersbelangenbehartiging werd gedaan door Stichting de Huurdersraad).
- 1994 St. Josef en het gemeentelijk woningbedrijf gingen samen onder de naam Woonservice 94 (de belangenbehartiging door Stichting de Huurdersraad).
- 2000 Woonservice 94 fuseerde met Stichting Volkshuisvesting en werd Nieuw Wonen Friesland. Voor Stichting de Huurdersraad werd een nieuwe naam gekozen. Door een prijsvraag onder huurders werd de naam Huurdersplatform Nieuw Elan gekozen.
- 2009 Nieuw Wonen Friesland en Welkom gingen fuseren en werd Elkien. Ook sloot Woonpalet bij ons aan, voor zowel de huurders van Palet en Habion deed Nieuw Elan de belangenbehartiging.
- 2012 Huurdersplatform Nieuw Elan richt het Huurteam Leeuwarden op voor belangenbehartiging van huurders die in de particuliere verhuur wonen in de gemeente Leeuwarden.
- 2017 Habion verkoopt diverse panden in Leeuwarden e.o. Het woningbezit gaat naar enkele commerciële verhuurders (Nieuwe Hoek C.V., Holland Woningen B.V.) en Swetthiem gaat over naar Woonfriesland (juni 2023). Nieuw Elan blijft voor alle huurders de belangenbehartiging doen.
- 2024 Huurteam Leeuwarden gaat voor de gemeente Leeuwarden het meldpunt van de Wet goed verhuurderschap uitvoeren en vanaf 2025 ook het meldpunt van de Wet betaalbare huur.

Visie en Missie

Samen de wereld van de huurder mooier maken, dat is waar we voor staan. Wij zijn een inspirerende belangenbehartiger en samenwerkingspartner en wat we doen doet ertoe. De woningmarkt staat onder druk, maar ook andere systemen lijken niet meer te werken. Voortdurend verandert de omgeving waarin we wonen, leven en werken. Deze nieuwe realiteit vraagt om systeemdoorbraken en andere patronen, waarbij wonen ons primaire domein is. Hierin nemen wij onze rol, zoeken we strategische samenwerking en nemen we een gelijkwaardige positie in ten opzichte van onze partners.

Wij geven de huurder een stem en zetten onze invloed in waar dat nodig is. We zijn betrokken, benaderbaar en transparant. De medewerkers van Nieuw Elan halen veel voldoening en plezier uit hun werk. In 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!

** visie en missie uit onze strategische koers 2023-2026*

Strategische koers 2023-2026

De strategische koers 2023-2026 hebben we eind 2022 gepresenteerd aan de Algemene Huurdersvergadering. De huurders hebben met de nieuwe koers ingestemd. De uitgebreide versie is te vinden op onze website.

Ambitie

Deze koers is voor de komende vier jaar. Een vergezicht waarvan we nu nog niet weten hoe het eruitziet. Wat we wél weten is dat onze omgeving voortdurend verandert. Dat maakt het voor onze achterban niet altijd makkelijk. Daarom is onze missie; samen voor fijn en onbezorgd wonen nog steeds passend.

Als professionele huurdersorganisatie hebben we onze rol en dienstverlening waar te maken richting onze achterban en strategische partners. Hierin kiezen we voor rolbewustzijn in plaats van rolvastheid.

Wij willen aan de voorkant en in een vroeg stadium betrokken zijn bij keuzes die het wonen, leven en werken van onze huurders beïnvloeden. Waarbij wonen ons natuurlijke domein is. Daarin kiezen we voor samenwerking met strategische partners waarbij we ons inzetten voor hetzelfde doel.

We hebben een beperkte capaciteit en beperkte middelen. Elke keer moeten we ons afvragen of onze inzet bijdraagt aan onze bedoeling en dat vraagt focus en dialoog in de organisatie.

We kunnen dat niet alleen en kiezen daarom bewust voor meer betrokkenheid in het netwerk en zichtbaarheid in wijken en buurten, dat noemen we ons ecosysteem.

Hierbij kijken we verder dan morgen. Onze focus is het borgen van de collectieve belangen voor onze achterban, de huurders van nu en van de toekomst. Waarbij onze missie fijn en onbezorgd wonen voorop staat. Die lat leggen we met dit plan weer een stukje hoger, maar wel met focus waar we echt waarde toevoegen.

Bouwstenen

We kiezen ervoor om de koers vast te houden en daarmee onze kernkwaliteiten vast te houden en waar nodig te verduurzamen en te verrijken. De strategische koers is opgebouwd uit vier bouwstenen.

1. Robuuste en duurzame verbinding met de achterban
2. Zichtbaarheid in ons ecosysteem
3. Kennisintensieve, lerende en betrokken organisatie
4. Ontwikkel- en Experimenteerruimte

Bouwsteen 1 Achterban

De huurders zijn onze primaire achterban, daarnaast richten we ons ook op de behoefte van de toekomstige huurder (woningzoekenden). Om als huurdersorganisatie de stem van de huurders te kunnen laten horen hebben we kennis, anekdotes en verhalen nodig om onze invloed goed uit te kunnen oefenen.

Bouwsteen 1 is erop gericht dat we de wensen, behoeften en verwachtingen van de huurders in beeld krijgen. Ook zetten we in op een actieve participatie van huurders in processen die voor de huurder belangrijk zijn. Daarvoor is het ook belangrijk dat de huurder weet wie wij zijn, waarvoor ze ons kunnen benaderen en wat we voor ze doen.

Bouwsteen 2 Zichtbaarheid in ons ecosysteem

We brengen ons eigen ecosysteem in kaart om duidelijke focus te hebben in waar we aanschuiven en in welke intensiteit. En waar we niet zijn, organiseren we samenwerking met anderen. Dat vraagt om partnerships in “de omgeving” om de maatschappelijke vraagstukken aan te pakken aangaan. We versterken onze invloed op regionaal niveau. We sturen op rolbewustzijn i.p.v. rolvastheid (bestuurlijk tot actiegericht) en vergroten onze zichtbaarheid. We organiseren “de goede communicatie” van wat we doen.

Bouwsteen 3 Lerende organisatie

We willen werken vanuit kernwaarden: hoe doen we ons werk, wat zijn onze waarden die we uitdragen en wat zie je dan? Er moet ruimte zijn om als organisatie (en als medewerker) te blijven ontwikkelen. Door onze grote inzet buiten ons kantoor moeten we blijvend werken aan de verbinding binnen ons team en zorgen dat we kennis borgen. Tevens zijn onze organisatie en financiën op middellange termijn kwetsbaar. Dit moeten we organiseren.

Bouwsteen 4 Ontwikkel- en experimenteerruimte

Dit onderdeel is op dit moment nog niet verder ingevuld. We houden ruimte om op nieuwe domeinen in te spelen. We willen werken met dataverrijking en voorspellend vermogen. En verbinden opnieuw uitvinden.

Woningcorporaties en commerciële verhuurders

Wij komen op voor de belangen van de ruim 10.000 bij ons aangesloten huurders. Dat doen wij voor alle huurders van de verhuurders waarmee Nieuw Elan een overeenkomst heeft afgesloten.

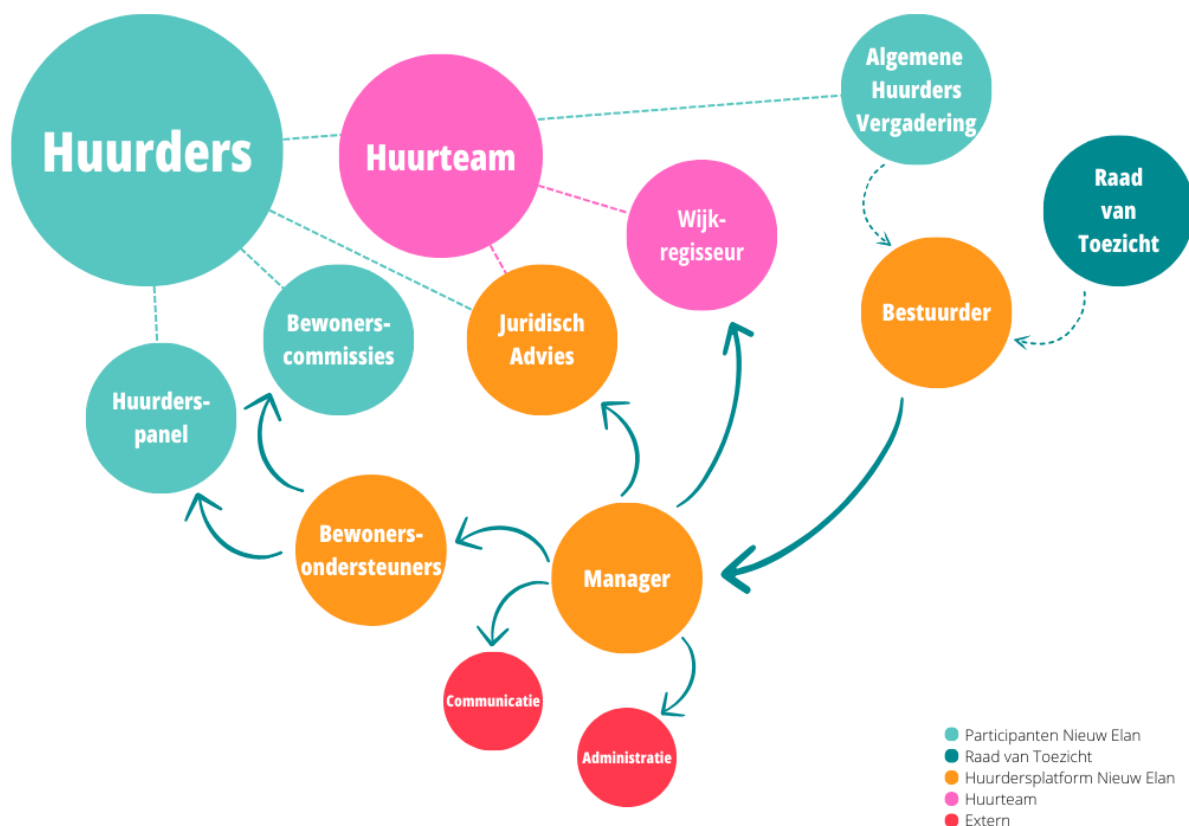
In 2024 werkten we voor de huurders van:

- Stichting Elkien
- Stichting WoonFriesland
- Stichting Habion
- Stichting Eigen Brood Bovenal
- Vastgoed Syndicering Nederland
- Holland Woningen BV
- Nieuwe Hoek CV

Eind 2024 hebben we de overgang van Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland naar Nieuw Elan al voorbereid. Deze overgang vindt per 01-01-2025 plaats. Hiermee komt er een achtste verhuurder bij, namelijk Stichting Dynhus.

De organisatie

De dagelijkse werkzaamheden van Nieuw Elan worden door een professionele organisatie uitgevoerd. Nieuw Elan werkte eind 2024 met een team van 5 medewerkers. De kerntaken verrichten we vanuit het team. Taken die we als organisatie nodig hebben maar die niet tot onze kerntaken behoren, huren we in. Voorbeelden hiervan zijn de administratie, communicatie & vormgeving, ICT en secretariële ondersteuning voor de Raad van Toezicht.



Formatie

De formatie zag er in 2024 als volgt uit:

	01-01-2024	31-12-2024
Aantal medewerkers	7	5
Fte vaste formatie	2,83	3,39
Fte tijdelijke/flexibele formatie	1,89	0,22
Totaal aantal fte	4,72	3,61

De totale formatie bestaat uit de formatie voor inzet vanuit Nieuw Elan en een deel inzet Huurteam Leeuwarden. De inzet vanuit Huurteam Leeuwarden incl. inzet Wijkregisseur Vlietzone wordt bekostigd vanuit de gemeente Leeuwarden.

Door langdurige ziekte van een medewerker is de inzet van twee tijdelijke medewerkers in 2024 verlengd. Hierdoor is de totale formatie hoger. Halverwege 2024 is de medewerker van Nieuw Elan volledig hersteld, en kon de inzet van deze twee tijdelijke medewerkers worden afgebouwd.

Ziekteverzuim

In 2024 was er sprake van langdurig ziekteverzuim van een medewerker. Daarnaast was er incidenteel sprake van kort verzuim. Het gemiddelde verzuimpercentage was 6,1%. De duur van het langdurig verzuim was 112 dagen.

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 de afgelopen jaren verder in geïnvesteerd en zijn nieuwe middelen via de gemeente aangetrokken. De activiteiten en financiële gegevens van het Huurteam worden via een apart financieel overzicht verantwoord.



De stem van de huurder

Programma 'stem van de huurder'

Wij vragen doorlopend naar de wensen, behoeften en beleving van onze achterban. Door dit op deze manier in kaart te brengen, kan Nieuw Elan de stem van de huurder inbrengen bij de verhuurder. Op deze manier heeft de huurder invloed op onderwerpen die wij voor het collectief van huurders afspreeken. Wij gebruiken de inzichten uit deze onderzoeken en gesprekken bij beleidswijzigingen van de verhuurder, als ondersteuning van onze adviezen (gevraagd en ongevraagd) en afspraken over gemeentelijk woningbeleid zoals de prestatieafspraken. Daarnaast geeft het ons inzicht in welke onderwerpen wij proactief aandacht moeten geven in onze overleggen en waar wij als huurdersorganisatie in onze eigen dienstverlening nog verder kunnen verbeteren en vernieuwen.

Via ons programma 'stem van de huurder' zoeken we verdieping op die onderdelen die vanuit ons perspectief meer aandacht en kleuring vragen. Dat doen we door op onderdelen een huurderspanel of gesprekstafel te organiseren. Maar ook in onze dagelijkse werkzaamheden zoals de individuele vragen van huurders, de gesprekken met bewonerscommissies en gesprekken in de wijk met bewoners dragen bij aan ons inzicht van onze achterban. Ook spelen wij via onze korte vragenlijsten aan het huurderspanel regelmatig in op actualiteiten en kunnen zo verhuurders gevraagd en ongevraagd advies geven.

Huurderscontacten

Huurdersplatform Nieuw Elan ondersteunt individuele huurders die bij ons zijn aangesloten. Wij bieden hierin (juridische) informatie en advies over huurrecht en woning gerelateerde onderwerpen, bemiddeling met de verhuurder, geven ondersteuning bij project- en bouwplannen en verwijzen in enkele gevallen ook door naar andere instanties. Als huurders financiële problemen hebben, verwijzen wij actief door naar gemeentelijke instanties of andere organisaties die hen verder kunnen helpen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de vele huurderscontacten in 2024:

Omschrijving	Totaal 2022	Totaal 2023	2024-Q1	2024-Q2	2024-Q3	2024-Q4	Totaal 2024
Bezoeken op kantoor	10	16	0	3	2	0	5
Telefoongesprekken	819	643	200	187	170	195	752
Binnengekomen vragen per e-mail	1302	1314	336	138	239	282	995
Bezoek op locatie	3	0	0	0	0	2	2
Totaal	2134	1973	536	328	411	479	1754

Veel huurders weten ons te vinden; dat blijkt ook dit jaar weer uit het aantal telefoontjes en e-mailtjes dat wij dagelijks ontvangen. Het aantal e-mailtjes is naar beneden gegaan en huurders zijn ons weer meer gaan bellen.

We hebben inmiddels goed ons CRM-systeem in gebruik waardoor we de vragen en meldingen van huurders nog beter kunnen monitoren.

Veel vragen van huurders gingen over het onderhoud van hun woning. Verder zijn huurders ontevreden over de dienstverlening van de corporaties/verhuurders en stellen daar vragen over. Huurders hebben vaak het gevoel dat er niet naar ze wordt geluisterd of dat hun melding/klacht geen opvolging krijgt. Wij bemiddelen dan in het contact en de oplossing van het probleem door de verhuurder. In bijna alle gevallen leidt dit tot een positief resultaat voor de huurder.

Ondersteuning en bemiddeling individuele huurders

Huurders die aangesloten zijn bij Huurdersplatform Nieuw Elan kunnen een beroep doen op ondersteuning wanneer zij klachten hebben over hun verhuurder. Als voorwaarde geldt dat de bewoner eerst zelf het probleem bij de verhuurder heeft gemeld.

Daarna kan Huurdersplatform Nieuw Elan ingeschakeld worden. Huurdersplatform Nieuw Elan speelt dan vooral een bemiddelende rol tussen huurder en verhuurder.

Onderstaand de onderwerpen van de klachten die zijn geregistreerd:

Categorie klacht	2021 Totaal	2022 Totaal	2023 Totaal	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2024 Totaal
Huurcontract	-	6	6	0	4	1	4	9
Klachtenafhandeling ontevredenheid	25	14	15	5	3	5	4	17
Overlast woonomgeving/buren/leefbaarheid	18	16	7	1	2	1	1	5
Onderhoud woning	35	49	19	13	14	13	1	41
Dienstverlening algemeen	0	19	45	9	11	10	8	38
Huurprijs en servicekosten	5	6	14	3	12	3	2	20
Totaal	83	110	106	31	46	33	20	130

We zien dat er een stijging is in de aantal klachten en dan vooral een toename over het onderhoud van de woning. Huurders zijn erg ontevreden over de staat van de woning en willen meer duidelijkheid over wanneer de woning toe is aan verduurzaming.

Onze bemiddeling tussen huurder en verhuurder zorgt ervoor dat de klacht of het probleem van de huurder opnieuw bekeken wordt door de verhuurder. De klacht wordt opgelost doordat de huurder opvolging krijgt van zaken waar hij bijvoorbeeld eerst niks meer hoorde van de verhuurder of ketenpartner, ook zorgen we dat er een duidelijk antwoord komt of soms een excuses wordt gemaakt voor zaken die niet goed gaan. Ook zorgen we ervoor dat de huurder juridisch krijgt waar hij recht op heeft. Op deze manier gaan er nog weinig zaken van woningcorporaties door naar de provinciale klachtencommissie of huurcommissie.

Klacht per verhuurder	Totaal 2023	Totaal 2024
Woningcorporatie Elkien	102	112
Woningcorporatie Habion	1	6
Woningcorporatie Woonfriesland	0	5
Verhuurder Nieuwe Hoek CV	2	0
Verhuurder Holland Woningen BV	0	0
Verhuurder SEBB	0	5
Verhuurder VSN / Woningmaatschap Leeuwarden	1	0
Zelfstandig aangesloten huurders	0	0
Totaal	106	128

Bewonerscommissies

Huurdersplatform Nieuw Elan levert ondersteuning aan de betrokken bewoners uit een bewonerscommissie. Voor bewonerscommissies hebben we in 2020 een reglement en handboek geschreven over wat er van hen verwacht wordt en welke rechten ze hebben in het overleg met hun verhuurder. In 2024 is er intensief aan een nieuw reglement gewerkt. Deze zal in 2025 afgerond worden. Nieuw inzichten zorgden ervoor dat dit proces nog niet volledig kon worden afgerond. In 2025 hopen we het nieuw reglement bewonerscommissies te kunnen introduceren bij de bestaande en nieuw op te richten bewonerscommissies.

Nieuw Elan levert ondersteuning aan bewonerscommissies die bij ons zijn aangesloten. Zo zijn we twee keer per jaar aanwezig bij het overleg tussen de bewonerscommissie en de verhuurder. In het voor- en najaarsoverleg is er altijd aandacht voor het algemeen belang in het bewuste gebouw/complex of wijk/straat. En ondersteunen we de bewonerscommissie ook bij andere tussentijdse activiteiten zoals het maken van een vragenlijst of het schrijven van een nieuwsbrief. Ook verzorgen we bij nieuw op te richten commissies de verkiezing of herverkiezing van leden bij een vacature. Daarnaast geven we aangesloten bewonerscommissies een financiële bijdrage. De afspraken hierover zijn per verhuurder verschillend.

Jaartal	Aantal bewonerscommissies en klankbordgroepen	Aantal bewonerscommissies	Aantal klankbordgroepen
2021	39	38	1
2022	31	30	1
2023	28	27	1
2024	29	24	5

Bewonerscommissies hebben regelmatig overleg met de verhuurder 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 de verhuurder, de aannemer of 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.

Om bewonerscommissies te blijven boeien en binden vraagt inzet van de organisatie in het algemeen en de bewonersondersteuners in het bijzonder. Dit past ook in de maatschappelijke trend. Naast inzet als het gaat om ondersteuning bij overleggen, persoonlijke contacten, hebben we in 2024 ook een uitje georganiseerd voor de bewonerscommissie. Dit werd zeer gewaardeerd.

Bij veel bewonerscommissies zijn in 2024 wisselingen geweest. In sommige gevallen leverde dat een compleet nieuwe samenstelling van de bewonerscommissie op. Hierdoor zijn er veel inspanningen geleverd om een nieuwe commissie op te richten of aan te vullen met nieuwe leden. Er zijn ook meerdere verkiezingen georganiseerd bijvoorbeeld voor de oprichting van nieuwe bewonerscommissies en ook herbenoemingen van de leden van een bewonerscommissie. Er zijn in 2024 twee nieuwe commissies ontstaan. In een aantal complexen lukte het niet om een bewonerscommissie op te richten, omdat er te weinig belangstelling was.

Inhoudelijk maken veel bewoners en ook bewonerscommissies maken zich zorgen en hebben vragen over de afbouw van de salderingsregeling. Hierdoor wordt verwacht dat de kosten voor energie verder zullen toenemen. Deze zaken zijn besproken in het overleg met de verhuurder. In complexen waar mogelijk sloop en/of renovatie op de planning staat, wordt veel inzet gegeven om het gesprek met de verhuurder aan te gaan. Ook zaken als leefbaarheid in de breedste zin van het woord worden geagendeerd en besproken in het overleg.

Koffiemorgens

Regelmatig krijgen wij de vraag of we bewonerscommissies op weg kunnen helpen bij het opzetten van activiteiten. Veel bewonerscommissies willen graag activiteiten organiseren voor de bewoners. Ook wordt de vraag voor een ontmoetingsruimte in het complex zelf regelmatig gesteld. Daar waar mogelijk, levert de verhuurder een financiële bijdrage. Het organiseren van de activiteit komt echter voor rekening van de commissie zelf. Als bewonersondersteuners kunnen we de commissies tips geven voor het opzetten van de activiteiten, we kunnen behulpzaam zijn bij het opzetten van een nieuwsbrief of het leggen van contacten. En daar waar mogelijk, brengen we leden van commissies met elkaar in contact.

Dat deden we o.a. in Sneek. We brachten twee commissies met elkaar in contact met als resultaat dat er nu op beide locaties koffiemorgens worden georganiseerd.

Nieuwsbrieven van bewonerscommissies

Een nieuwsbrief naar je achterban sturen, is een effectief middel om alle bewoners op de hoogte te stellen van de activiteiten van de bewonerscommissie of om een enquête uit te zetten onder de bewoners. We helpen bewonerscommissies met het verzamelen van onderwerpen, schrijven van de nieuwsbrief, vormgeving, enz. De verspreiding doet de bewonerscommissie zelf.

Grote Huurdersenquête

Om het jaar voeren wij onze Grote huurdersenquête uit. Dit deden we voor het laatst in 2023. In 2025 voeren we weer een nieuw onderzoek uit.

Huurderspanel

De huurderspanels zijn inmiddels een structurele vorm voor het houden van korte peilingen bij onze aangesloten huurders. In 2024 is er twee keer een peiling van het huurderspanel geweest voor de aangesloten huurders van Nieuw Elan. Gemiddeld hebben de deelnemers van het huurderspanel een week om de enquête in te vullen.

Naar aanleiding van het panel Dienstverlening hebben wij een ongevraagd advies geschreven voor Elkien. In dit advies hebben wij de algemene beoordeling en de pijnpunten van huurders uiteengezet. Dit advies is positief ontvangen en werd herkend door Elkien. Elkien heeft aangegeven hoe elk onderdeel van het advies geïntegreerd is in hun verbetertraject voor de dienstverlening.

Huurderspanel onderwerp	Organisatie	Q	Aantal huurders	Aantal Respondenten	% Respons
Dienstverlening	Nieuw Elan	Q3	1010	397	39%
Veilig voelen in je woning en wijk	Nieuw Elan	Q4	964	337	35%



Afbeeldingen: uitkomsten van de verschillende huurderspanels uit 2024.

Uit de uitgevoerde Grote Huurdersenquêtes en huurderspanels bleek dat het thema veiligheid in de leefomgeving een belangrijk onderwerp was voor veel huurders. Hiervoor hebben we in november 2024 voor het eerst een gesprekstafel n.a.v. een huurderspanel georganiseerd. In voorgaande jaren hebben we al positieve ervaringen opgedaan met gesprekstafels op onze huurderscafés. De gesprekstafel werd zeer goed gewaardeerd door de deelnemende huurders.

Huurders over

Veilig voelen

Karin

Veiligheid is belangrijk voor mij, maar soms voel ik me niet veilig in ons appartementencomplex. Er zijn meerdere inbraken in de bergingen geweest en we horen niets van de verhuurder, alleen geruchten van burens. Onlangs werd een wietkwekerij ontdekt, wat ons verraste omdat niemand het had gemerkt. Mijn zorgen over de situatie nemen toe, en ik voel me steeds onveiliger. De verhuurder moet ons beter informeren over wat er gebeurt en de genomen maatregelen.

Daren

Ik woon in een wijk met veel uitdagingen. Naast mijn huis is er een poortje dat vaak wordt gebruikt door dealers en hangjeugd, vooral tijdens evenementen in de wijk. Hoewel de politie nu vaker surveilleert en er extra verlichting is aangebracht, blijft het lastig voor de politie om de situatie onder controle te krijgen. Ik voel mij niet minder veilig maar het poortje ontwijk ik 's nachts wel door via de achterdeur naar binnen of buiten te gaan.

Johanna

Als bewoner probeer ik mijn buurt veilig en gezellig te houden, maar dat wordt steeds moeilijker. Ons oude intercomsysteem faalt vaak, waardoor de voordeur soms open blijft staan. Op een ochtend lag er een zwerver in de portiek, wat voor veel onveiligheid zorgde. Sinds die tijd let ik extra goed op het sluiten van de deur en probeer ik mijn burens hierin mee te krijgen.



Eind 2023 hebben we een huurderspanel gevraagd over hoe zij denken over ouder worden in de eigen woning. De uitkomsten zijn in 2024 gedeeld met huurders en belangrijke partners. Ook zijn de uitkomsten gebruikt voor een korte film over wonen en zorg. Tevens hebben we een ongevraagd advies geschreven over ouder worden in je woning.

Scan de Qr-code in onderstaande afbeelding om de video te bekijken.



Nieuwsbrieven



Nieuw Elan heeft in 2024 drie keer een papieren nieuwsbrief uitgebracht en eenmaal een digitale nieuwsbrief.

De nieuwsbrief wordt altijd goed gelezen en de puzzel is favoriet. Veel huurders sturen elke keer hun inzending in en onder alle goede antwoorden verloten we een boodschappenpakket. In de nieuwsbrieven geven we terugkoppeling over de uitkomsten van onze huurderspanels en kondigen we onze evenementen en bijeenkomsten aan.

Foto: prijswinnares met prijzenpakket van de puzzel uit de nieuwsbrief.

Huurderscafé fit en Vitaal

In 2024 is er een huurderscafé in Leeuwarden georganiseerd over ouder worden in je woning. Hoe houd je als huurder zelf de regie als je ouder wordt. Wat heb je daarvoor nodig en wie kunnen je daarbij behulpzaam zijn. Naast de seniorenmakelaar van Elkien, waren ook Medipoint, Amaryllis, de Sport Fryslân en een ouderenbond aanwezig. Daarnaast was er volop gelegenheid voor ontmoeting en gesprek.

Foto: deelnemer huurderscafé doet een evenwichtstest.



Wijkschouwen



Bij verschillende complexen deden we een wijkschouw. Soms als aanvulling of ter voorbereiding op een overleg met de bewonerscommissie. Voorbeelden hiervan zijn wijkschouwen in Sneek bij twee complexen aan de Pampuskade en de flats aan de Loëngasterleane en in Leeuwarden in Winiaherne.

Foto: Wijkschouw Winiaherne

Daarnaast werd op verzoek van bewoners van de Wielenpôlle een schouw opgezet. Naast bewoners, Elkien en Nieuw Elan, waren ook verschillende medewerkers van de gemeente aanwezig.

Wijk- en gebiedsontwikkeling

Betrokkenheid bij projecten

Niet alleen worden we voortijdig geïnformeerd over projecten, we worden ook regelmatig uitgenodigd voor een bezoek op locatie, nog voordat het project van start gaat. Zo krijgen we een beeld van de projecten en kunnen we onze ervaring inzetten om die nog beter te maken voor de huurders.

In 2024 zijn er diverse projecten uitgevoerd waar Nieuw Elan en bewoners zijn betrokken. Deze varieerden van woningverbetering tot sloop/nieuwbouw. Hieronder een voorbeeld van onze inzet en de inzet van huurders bij de projecten.

Valeriuskwartier Leeuwarden

De bewonerscommissie heeft in 2024 regelmatig overleg gehad met Elkien. Onderwerp van gesprek was daarbij steeds de voorgenomen ontwikkeling in de wijk. De commissie heeft net als Nieuw Elan, een advies geschreven op het concept wijkontwikkelingsplan. Daarnaast leverden zij input hoe bewoners te betrekken. De commissie was daarnaast aanwezig bij de bijeenkomsten voor bewoners in december 2024. Ook zijn ze samen met Nieuw Elan deelnemer aan het wijkoverleg. De bewonerscommissie is zeer betrokken bij hun complex.

Wijkontwikkeling Heechterp Leeuwarden



In totaal worden in de wijk Heechterp in de komende 10 tot 15 jaar 576 woningen gesloopt en nieuwgebouwd. In 2023 zijn samen met Elkien plannen gemaakt om te komen tot een gemeenschappelijk spreekuur op een centraal gelegen en goed bereikbaar punt in de wijk. Dit spreekuur is in 2024 gestart. Met Elkien is afgesproken dat wij als huurdersorganisatie duidelijk in beeld worden

gebracht opdat het werk van een huurdersorganisatie zichtbaar wordt voor alle buurtbewoners. Daarom zijn we iedere veertien dagen aanwezig bij het spreekuur in de roze keet. Daarnaast zijn we aanwezig bij informatiebijeenkomsten voor de bewoners en hebben we regelmatig contact met o.a. de projectleider sociaal, de wijkbeheerder, maar ook met Amaryllis en Gapph (leegstandsbeheer). Het spreekuur maken we bekend via de socials, onze website en de nieuwsbrief. Over het algemeen ondersteunen we bewoners uit de wijk. In mei en juni merkten we dat ook huurders uit andere wijken ons opzochten, omdat ze vragen hadden over de huurverhoging of bezwaar wilden maken tegen de huurverhoging en daar ondersteuning bij wensten.

Foto: de roze keet, een inlooplocatie voor huurders in Heechterp.

Wijkontwikkeling Het Eiland Sneek

Huurdersplatform Nieuw Elan, Huurdersvereniging Sneek, de gemeente Súdwest-Fryslân en de woningcorporaties Elkien en Accolade trekken samen op in het toekomstbestendig maken van de wijk Het Eiland in Sneek. Elkien gaat aan de slag met circa 300 huurwoningen. Het voornemen is om van Het Eiland een aardgasvrije wijk te maken. Accolade haakt ook aan bij dit plan. Samen met huurdersvereniging Sneek is Nieuw Elan betrokken bij de aanbesteding van het warmtenet op het Eiland.

Warmtenet

In 2024 zaten we aan tafel in het proces van de verkenning van het warmtenet. In de overleggen hebben we onder andere vragen gesteld over wat de veranderingen voor de huurders betekenen en zijn kritisch over de maatschappelijke kosten die de gemeente van een woningcorporatie vraagt. Nieuw Elan maakt zich sterk voor lage kosten voor de eindgebruikers en duidelijke communicatie en participatie.

Sloop -nieuwbouw en participatie

Vanaf 2023 is er in de Buurtvalk een wekelijks inloopspreekuur gehouden voor vragen van huurders van Elkien en Accolade. In de Buurtvalk zitten zowel Elkien en Nieuw Elan als ook sociale partners. Hierdoor kunnen huurders uit de wijk makkelijk binnenlopen en vragen worden gesteld. Ook staat er een maquette van de toekomstige wijk en zijn de plannen in te zien. Hierdoor kunnen de bewoners uit de wijk laagdrempelig in gesprek gaan en vragen stellen. In 2024 werd de Buurtvalk gesloopt en nu is er een inloop in wijkcentrum 't Roefke.



Foto: 't Roefke inloop voor bewoners van het Eiland Sneek waar Nieuw Elan ook een spreekuur houdt.

Doordat we als huurdersorganisatie vanaf het begin aan tafel zitten Bij Elkien en de gemeente hebben we duidelijke afspraken kunnen maken over het proces, planning, participatie door ons en de huurders en de communicatie. Door participatie van de bewoners zijn er woningplattegronden aangepast, is een appartementsgebouw van vorm veranderd en is er aandacht voor groen in de wijk. Daarnaast heeft Nieuw Elan regelmatig deelgenomen aan het communicatieoverleg over het Eiland. Met de wijkambassadeurs, een groep enthousiaste bewoners, en Elkien is er regelmatig overleg. De wijkambassadeurs zijn een belangrijke partner omdat zij als bewoners direct betrokken zijn.

In 2024 zijn we doorgegaan met ons spreekuur. De sloop van de Buurtvalk betekende dat alle partners zijn verhuisd naar een ruimte in het wijkcentrum. In verband met de beschikbare ruimte is gekozen om het spreekuur op te delen. Nieuw Elan houdt samen met de energiecoach en de

projectleider sociaal spreekuur. Omdat we ook aanwezig zijn in Heechterp, zijn we ook op het Eiland nog één keer in de veertien dagen aanwezig. Er is regelmatig overleg met de wijkambassadeurs. Zij zijn een belangrijke partner, omdat zij als bewoner direct betrokken zijn. We gaven een positief advies voor het in werking stellen van het sociaal pakket voor fase 2. Ook bij bijeenkomsten voor bewoners waren we aanwezig.

Ook kregen we in 2024 verdrietig nieuws. De projectbegeleider vanuit Elkien overleed in de zomer. Door de warme samenwerking maakte dat ook bij ons als samenwerkingspartner veel impact.



Foto: maquette van de wijk en begeleiders Egbert Heida (f) en H. Hoornveld van Elkien.

Programma Leeuwarden Oost

Het programma Leeuwarden Oost is een 20-jarig programma gericht op de noordoostelijke wijken in Leeuwarden die extra inzet vragen om de kwaliteit van leven van bewoners te verbeteren. Daarbij willen we toewerken naar meer perspectief voor bewoners op het gebied van leren, werken, wonen en gezondheid. Dit doen we met ruim vijftig partners gezamenlijk.

Bestuurlijk overleg Leeuwarden Oost

Naast dat we op onderdelen van het programma een bijdrage leveren op inzet, levert Nieuw Elan ook een kleine financiële bijdrage aan het Programma Leeuwarden Oost. In 2024 heeft 3 keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Daarnaast is Nieuw Elan betrokken binnen de pijler 'wonen'. Zie ook www.leeuwardenoost.nl.

Strategisch overleg Leeuwarden Oost

In 2024 hebben we in het eerste pijler overleg besloten om een strategisch overleg Leeuwarden Oost op te zetten. Hier wordt in een kleiner comité dan het pijler overleg gesproken met elkaar. Doel is om de lijnen voor de pijler uit te zetten. Dit ook omdat het pijler overleg voornamelijk informatief en verbindend is. We zijn twee keer bij elkaar geweest. De eerste keer stond voornamelijk in het teken van een vorm zoeken voor de bijeenkomst. De tweede bijeenkomst was begin december. Hierin hebben we teruggeblikt op 2024, vooruitgekeken naar 2025. Ook hebben we gesproken over de onzichtbare doelgroep van mensen die illegaal in Nederland verblijven, kunnen we hier meer grip op krijgen? Ook is er gesproken over drugscriminaliteit. Het komt regelmatig voor dat het algemeen bekend is dat een persoon in drugs handelt (bij politie, corporatie, bureaus). Ondanks dat iedereen het weet kunnen we niets doen omdat daarin de wetgeving belemmerend werkt. Kunnen we binnen Leeuwarden Oost een alternatieve werkwijze

hiervoor ontwikkelen?

Pijler Wonen

In 2024 hebben we twee pijler wonen overleggen gehad. Het doel van deze pijler overleggen is om verbonden te blijven als partners en geïnformeerd te worden over de voortgang van de projecten en andere pijlers. In 2024 hebben wij niet actief deelgenomen aan de projecten van Leeuwarden Oost.

Begin 2024 hebben we een netwerkbijeenkomst gehad in de Klomp. Hier hebben we gesproken over de wijkpaspooten, voortgang projecten pijler wonen en jaarplan 2024. Voor de zomer hebben we een netwerkbijeenkomst gehad in wijkgebouw Heechterp. Tijdens deze bijeenkomst hebben we een presentatie gezien van de pijler gezondheid en zijn we bijgepraat over het ontwikkelkader. Hiernaast hebben we gesproken over de voortgang projecten en de SWOTS van de wijken besproken

Uitwisseling Groningen-Leeuwarden

Vanuit een gezamenlijk initiatief is er een uitwisseling georganiseerd over wijkontwikkeling tussen Wijkmakers Groningen en haar partners en de partners van Leeuwarden Oost. Het initiatief is door de deelnemers zeer positief ontvangen. Na een bezoek aan Groningen, is er ook een delegatie uit Groningen in Leeuwarden op bezoek geweest. Nieuw Elan is een van de initiatiefnemers hierin geweest.



Foto:
uitwisseling
Groningen-
Leeuwarden

Wijkregisseur het Vliet

In 2023 is Nieuw Elan (en tevens onder de vlag van het Huurteam Leeuwarden) in de Vlietzone begonnen als wijkregisseur. Inzet was om samen met het wijkpanel, Stichting Vlietvaardig en de opbouw- en gebiedswerkers plannen van bewoners uit te voeren, de wijk te verbeteren en de lijnen naar instanties korter te maken.



Foto: beschildering containers in het Vliet.

De wijkregisseur heeft gezorgd dat de containers van Omrin zijn voorzien van beschilderingen die bij de omgeving passen (water in het Vliet). En er zijn borden aangepast in de omgeving. Er is een goede samenwerking tussen inspecteur bouwen en wonen van de gemeente Leeuwarden, waardoor er meer structuur is gekomen in de controle op woningen. De inspecteur kijkt naar de staat van de woning, de bouwaanvragen, eventuele verbouwingen en Airbnb aanvragen.

De wijkregisseur is elke woensdag aanwezig bij het koffiemoment voor de bewoners. Daarna gaat de wijkregisseur de wijk in en gaat met bewoners in gesprek. Ook is de wijkregisseur in gesprek gegaan met de ondernemers over de kansen in de wijk en het verwijzen naar de ondernemingsvereniging. Eind 2024 is er een Plan van Aanpak voor de wijk vastgesteld.

Prestatieafspraken

Inbreng eigen bod Nieuw Elan

In 2024 heeft Huurdersplatform Nieuw Elan als huurdersorganisatie wederom een eigen bod uitgebracht. Hiermee geven wij aan wat onze inbreng is in de prestatieafspraken in de gemeente Leeuwarden en Súdwest-Fryslân en welke inzet ze van ons kunnen verwachten. Wij brengen steeds actief het perspectief van de huurder in en zetten ons van daaruit in voor meer kwalitatief goede en betaalbare woningen en een fijne leefomgeving. Het bod van Nieuw Elan is verspreid onder de deelnemende partijen.

Bod Nieuw Elan voor 2024

In 2023 brachten wij al het bod voor de activiteiten van 2024 uit. Het bod bestaat uit onderstaande activiteiten;

- Intensivering en uitvoering programma 'stem van de huurder';
- Ondersteuning huurders en bewonerscommissies;
- Ondersteuning particuliere huurders via Huurteam Leeuwarden;
- Ontwikkeling Huurteam Leeuwarden vanuit Meldpunt 'Goed verhuurderschap';
- Zichtbaarheid en aanwezigheid in wijken;
- Bewuste afweging deelname aan verschillende overlegtafels (provinciaal, gemeentelijk, verhuurders);
- Samenwerking met partners;
- Wooncarrièreonderzoek 'wonen waar je wilt';
- Bewustzijns campagne ouder worden in je woning of wooncomplex;
- Meedenken in (verdere uitwerking van) woonzorgvisie.

In de prestatieafspraken worden afspraken op het gebied van wonen gemaakt in de betreffende gemeenten tussen de woningcorporatie, de huurdersorganisatie en de gemeente. Er worden afspraken gemaakt over waar de gezamenlijke partijen willen samenwerken. Dit gaat over onderwerpen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van woningen en woonomgeving en bijzondere doelgroepen. Daarnaast geven zowel de woningcorporaties als de (professionele) huurdersorganisatie aan wat ze zelf aan activiteiten uitvoeren. De huurders heeft hier invloed op door mee te doen aan onze vragenlijsten zoals de Grote Huurdersenquête en het huurderspanel. Op deze wijze halen we de rode draad op van het collectief van huurders en brengen de meest urgente zaken in bij de verhuurder en op de tafel van de prestatieafspraken. 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.

Als huurdersorganisatie zien we dat de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het maken van prestatieafspraken en de uitvoering van deze afspraken per gemeente erg verschillend is. Ook de mate waarin we het verschil voor de huurder maken en de grote inzet die dit vraagt spelen hierin mee. In 2025 nemen we dit mee in het bepalen van onze nieuwe koers.

Gemeente Leeuwarden

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft eind 2023 de prestatieafspraken voor 2024 van de gemeente Leeuwarden bestuurlijk vastgesteld. In de gemeente Leeuwarden voeren we het overleg voor de huurders van Elkien, WoonFriesland en Habion.

In 2024 is aan de prestatieafspraken gewerkt en zijn de nieuwe afspraken voor 2025 vormgegeven. In 2024 hebben we deelgenomen aan diverse werkgroepen. Hieronder een overzicht:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Wonen en zorg

Heel vaak is het moeilijk te meten wat wij in de onderhandelingen hebben bereikt omdat het vooral gaat over het continu aandacht vragen voor het perspectief van de huurder. Af en toe is er wél een concreet resultaat:

“Door de doortastendheid van Nieuw Elan heeft de gemeente eind 2023 de Voorzieningen Wijzer geïmplementeerd die inwoners met weinig inkomen helpt om er snel achter te komen of zij recht hebben op extra geld van de gemeente.”

Gemeente Súdwest-Fryslân

Ook in de gemeente Súdwest-Fryslân zijn de prestatieafspraken voor 2024 bestuurlijk vastgesteld. Hier zitten wij aan tafel voor de huurders van Elkien. Er zitten bij het maken van de prestatieafspraken veel partijen aan tafel. Hoewel corporaties en huurdersorganisaties elkaar weten te vinden, is goede afstemming door de gemeente nog steeds een aandachtspunt. Dit jaar is er externe begeleiding en ondersteuning bij de diverse overleggen over de prestatieafspraken geweest.

Door ziekte van een van onze medewerkers is er in oktober 2023 een nieuwe medewerker aangetrokken voor de prestatieafspraken voor Súdwest-Fryslân. Deze medewerker heeft ook in 2024 voor de prestatieafspraken aan tafel gezeten.

In 2024 hebben we deelgenomen aan diverse werkgroepen:

- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Statushouders
- Wonen en Zorg

Via de andere huurdersorganisaties worden we bijgepraat over de overige werkgroepen (Beschikbaarheid en Kwaliteit en duurzaamheid).

Tijdens de onderhandelingen hebben we er met name voor gezorgd dat woningcorporaties en gemeente steeds het belang van de huurder op hun netvlies houden.

De getekende prestatieafspraken voor beide gemeenten zijn in te zien op onze website.

Samenwerking met verhuurders

Sociale en 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). Met al die partijen is er een samenwerkingsovereenkomst en dat betekent dat wij gesprekspartner zijn voor het collectief van alle aangesloten huurders. Daardoor kunnen we invloed uitoefenen op het gebied van beleid, dienstverlening, nieuwe ontwikkelingen, financiën, bouwplannen en alle andere onderwerpen die voor huurders belangrijk zijn.

Overleg Elkien

Elkien is een woningcorporatie en verhuurt ruim 18.000 woningen in Friesland. Binnen Elkien zijn twee huurdersorganisaties actief, waarvan Nieuw Elan het grootste deel van de huurders vertegenwoordigt. Wij vertegenwoordigen de ruim 11.500 huurders in het stedelijke gebied van de gemeente Leeuwarden, in de stad Sneek, de dorpen Drachten, Wytgaard en Ysbrechtum.

Met woningcorporatie Elkien is op structurele wijze intensief overleg gevoerd op zowel bestuurlijk, beleids- en uitvoerend niveau. Onderwerpen die in 2024 aan de orde zijn geweest zijn:

- Jaarplan en begroting 2024
- Jaarlijkse huurverhoging
- Voortgang van de diverse projecten zoals warmtenet (van het gas af) en sloop/herstructurering Het Eiland Sneek en de projecten Valeriuskwartier en Heechterp (o.a warmtenet) in Leeuwarden
- Bod 2025
- Samenwerkingsovereenkomst Elkien – Nieuw Elan
- Reglement Bewonerscommissies
- Nieuwe huisstijl Elkien
- Dienstverlening en klanttevredenheid
- Visitatie
- Visie Leefbaarheid
- Verduurzaming en communicatie
- Initiatief F4 gemeenten
- Uitgangspunten streefhuurbeleid
- Definitieve reactie en afstemming algemene huurvoorwaarden
- Evaluatie profiel en herbenoeming huurderscommissaris
- Herbenoeming bestuurders
- Zienswijze complexmatige verkoop complex Kleinzand Sneek

We merken dat de aanstelling van een aantal nieuwe medewerkers op belangrijke functies binnen Elkien zijn vruchten afwerpt. De door ons geagendeerde onderwerpen worden opgepakt en worden ook door huurders opgemerkt. Zo is klanttevredenheid een onderwerp waar actief aan wordt gewerkt en we de samenwerking met elkaar hebben opgezocht. We delen op dit onderdeel onze inzichten met elkaar. Zo hebben we meerdere keren binnen Elkien een presentatie over onze Grote Huurdersenquête gehouden. Daarnaast blijven de onderwerpen betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid onderwerpen van gesprek.

Advies- en instemmingsaanvragen

In 2024 hebben we 17 advies- en instemmingsaanvragen van Elkien ontvangen en behandeld. We hebben drie ongevraagde adviezen naar Elkien gestuurd.

Omschrijving	Advies	Inhoud/Resultaat
Adviesaanvraag Jaarplan 2024 incl. meerjarenbegroting	Positief + extra adviezen	Diverse onderwerpen benoemd waar wij betrokken willen worden in 2024.
Adviesaanvraag Jaarlijkse huurverhoging	Negatief	Lager percentage geadviseerd dan voorgestelde percentages. Advies niet overgenomen door Elkien.
Adviesaanvraag project fase 2 Het Eiland	Positief	Controle 70%
Adviesaanvraag project W de Geeststraat	Positief	Controle 70%
Adviesaanvraag project almastraat e.o	Positief	Controle 70%
Advies parkeervoorziening archipelweg	Positief	Parkeerplaatsen om niet beschikbaar stellen aan huurders.
Advies en akkoord verrekening openbaar groen in servicekosten	Ongevraagd advies	Aangekaart n.a.v. uitspraak Huurcommissie. Inventarisatie gevraagd voor geheel woningbezit Elkien. Voorstel gevraagd voor compensatie huurders. Advies door Elkien overgenomen. Akkoord met compensatievoorstel.
Aanvulling instemmingsaanvraag algemene huurvoorwaarden	Positief + extra adviezen	Aanvullende voorwaarden afgestemd met andere huurdersbelangenorganisatie. Adviezen zijn overgenomen.
Advies Wijkvisie Valeriuskwartier	Input wijkvisie	Naar aanleiding van presentatie input geleverd op wijkvisie. Geen reactie gehad van Elkien.
Aanvraag zienswijze verkoop Kleinzand Sneek	Positief	
Adviesaanvraag warmtenet Heechterp	Positief	Duidelijkheid gevraagd wat het warmtenet betekent voor portemonnee van huurder. Betrokkenheid NE gevraagd bij vervolgstappen.
Adviesaanvraag project Hooidollen	Positief	Controle 70%
Adviesaanvraag project Jokse	Positief	Controle 70%
Adviesaanvraag project Bildsestraat	Positief	Controle 70%, extra advies gegeven

		en overgenomen door Elkien.
Advies ouder worden in je woning	Ongevraagd advies.	Naar aanleiding van huurderspanel diverse adviezen gegeven.
Adviesaanvraag contouren invulling wijkplan Valeriuskwartier	Positief met voorwaarden en extra adviezen	Inhoudelijke adviezen gegeven op aantal onderwerpen zoals: - Afspraken met projectontwikkelaar over wooncarrière en huurprijzen en huurders belang borgen - Afspraken over compensatie aantallen (sloop/nieuwbouw) en huurprijsklassen over gemeente Leeuwarden - Betrokkenheid proces/vervolg
Advies dienstverlening	Ongevraagd advies	Naar aanleiding van huurderspanel diverse adviezen gegeven.
Aanvullende brief adviesaanvraag wijkplan Valeriuskwartier	Aanvullend op eerdere brief	Aanvullende brief op adviesaanvraag gestuurd. Het belang van elkaar blijven betrekken en informeren nader beschreven.
Adviesaanvraag Jaarplan 2025 Elkien	-	Ontvangen in 2024. Behandeling in 2025.
Adviesaanvraag servicekosten - verhoging tarieven fondsen	-	Ontvangen in 2024. Behandeling in 2025.

Overleg Habion

Habion is een landelijk opererende woningcorporatie gericht op ouderenhuisvesting en heeft een deel van haar woningbezit in Friesland. Voor Habion vertegenwoordigen we de huurders uit de gemeenten Leeuwarden en Waadhoeke in de plaatsen Leeuwarden en Menaldum.

In 2024 is er op meerdere niveaus overleg gevoerd met Habion. Naast bestuurlijk overleg is er overleg met de relatiemanager en de beheerder van de woningen (Hoekstra Vastgoedbeheer).

In 2024 zijn onder meer de volgende onderwerpen met Habion besproken:

- Geschil prestatieafspraken Autoriteit Wonen - mediationtraject
- Signalen en actualiteiten uit het overleg met bewonerscommissies
- Woningtoewijzing en werkwijze aanvullende afspraken
- Communicatie huurders over verkoop complexen
- Communicatie en werkwijze contributie nieuwe huurders

Mediationtraject geschil

Door een geschil is de verkoop van de complexen in de gemeente Leeuwarden stopgezet. We hebben meermaals met Habion, gemeente Leeuwarden en afgezanten van het Ministerie van

Volkshuisvesting en een mediator overleg gehad. De inzet was om een passende oplossing te vinden waarin alle partijen zich konden vinden. De inzet van Nieuw Elan was daarbij om de woningen te behouden voor de sociale huursector en het liefst te verkopen aan een Friese corporatie. Mocht dat niet lukken, dan vinden we het van belang dat er goede afspraken komen over zaken die van belang zijn voor de huurders zoals betaalbaarheid en het borgen van het huurdersbelang. In een eerder traject waren we met de potentiële commerciële kopers al een samenwerking overeengekomen. Helaas heeft de mediation niet mogen helpen in het vinden van een passende oplossing van het geschil. De minister heeft inmiddels een uitspraak gedaan.

De complexen in St Jozef, Eezicht en De Helling gaan in 2025 over naar een commerciële verhuurder. Nieuw Elan blijft als belangenvertegenwoordiger actief.

Bewonerscommissies

In 2024 waren er twee bewonerscommissies actief in Oars Wenje en in het complex Orxmastate. Er is hier meerdere malen overleg geweest naast de gebruikelijke voor- en najaarsoverleggen.

Advies- en instemmingsaanvragen

In 2024 hebben we meerdere advies- en instemmingsaanvragen van Habion ontvangen en behandeld:

Omschrijving	Advies	Inhoud/Resultaat
Adviesaanvraag Jaarlijkse huurverhoging	Negatief	Habion heeft in 2023 aangegeven ons advies in de aanvraag voor 2024 over te nemen. Daarbij krijgen lagere energielabels geen huurverhoging. Nieuw Elan heeft een lager percentage voorgesteld.
Aanvraag zienswijze geschil prestatieafspraken	n.v.t.	Er is een geschil ontstaan tussen de tripartiete partijen i.v.m. de verkoopstrategie van Habion uit de gemeente Leeuwarden en de aanblijvende behoefte aan ouderenhuisvesting. En het daarbij betrokken volkshuisvestelijk vermogen. Geschil ligt voor bij Minister voor een uitspraak/beslechting in dit geschil. Er wordt aan Nieuw Elan een zienswijze gevraagd.

Overleg Woonfriesland

Woonfriesland heeft in 2023 de woningen van Habion in het complex Swettehiem in Leeuwarden overgenomen.

In 2024 zijn er meerdere overleggen geweest over de samenwerking en toekomstige plannen van Swettehiem.

Bewonerscommissie

In 2024 is er afscheid genomen van twee commissieleden en zijn er drie nieuwe leden toegetreden tot de commissie. In Swettehiem is in het verleden veel onrust geweest tussen bewoners. Ook vinden de bewoners het soms erg spannend dat er een nieuwe verhuurder is met andere regels. Hier zijn meerdere malen gesprekken over gevoerd met bewoners, WoonFriesland en Nieuw Elan waarin goed geluisterd werd naar elkaar. Hierdoor en door de nieuwe bewonerscommissie lijkt het erop dat de onrust is weggenomen en dat we nu vooruit kunnen gaan kijken.

Advies- en instemmingsaanvragen

Omschrijving	Advies	Inhoud/Resultaat
Adviesaanvraag Jaarlijkse huurverhoging en Huurbeleid	Positief	Gevraagd naar onderzoek diversiteit energielabels woningen i.v.m. bepaling huurverhoging. Wordt in 2025 opgepakt.

Overleg Stichting Eigen Brood Bovenal

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

In 2024 is er geen overleg geweest met de verhuurder. Wel hebben we de adviesaanvraag over de jaarlijkse huurverhoging beoordeeld.

Overleg Woningmaatschap Leeuwarden

Voor Woningmaatschap Leeuwarden, onderdeel van Vastgoed Syndicering Nederland (VSN) behartigen we de belangen van een aantal huurders aan de Frouwesân en de Moezel in Leeuwarden. De woningen worden nadat de huurder is verhuisd allemaal verkocht.

In 2024 is er geen overleg geweest met de verhuurder. Wel hebben we de adviesaanvraag over de jaarlijkse huurverhoging beoordeeld.

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. In 2024 is er een bestuurlijk overleg geweest over de toekomst van het gebouw en verduurzamingsplannen en over de communicatie en bereikbaarheid richting huurders.

In 2024 is er contact geweest met de bewonerscommissie. De commissie is voor veel bewoners de onmisbare schakel tussen huurders en verhuurder. Ze hebben korte lijntjes met de verhuurder en bellen of appen rechtstreekt met de verhuurder. De verhuurder lost het dan vaak direct op. De bewonerscommissie heeft elke woensdagochtend een koffie-uurtje voor de bewoners. Dit werkt voor hun erg goed.

Overleg Holland Woningen B.V.

In 2024 hebben we meerdere keren contact gehad met de beheerder van Nij Drenninghe. Zo hebben we afspraken gemaakt over het contact en de wijze waarop Nieuw Elan betrokken wordt bij onderwerpen zoals de jaarlijkse huurverhoging. Ook is er eind 2024 intensief contact geweest over de hoogte van huurprijzen van de appartementen.

Overleg Huurderscommissarissen

Huurdersplatform Nieuw Elan heeft een huurdersvertegenwoordiging in de Raad van Commissarissen van de aangesloten woningcorporaties. 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 huurderscommissarissen van de woningcorporaties is op structurele basis overleg gevoerd.

Nieuw Elan is zowel bij Elkien als bij Habion betrokken geweest bij de profielen van de commissarissen als de werving en selectie van de nieuwe huurderscommissarissen.

Huurderscommissarissen in RvC woningcorporaties

In 2024 hebben de volgende huurderscommissarissen zitting in de Raad van Commissarissen van de twee corporaties:

Huurderscommissaris	Woningcorporatie	Termijn
De heer H. Haerkens	Elkien	Laatste termijn, benoemd tot september 2027.
Mevrouw E. Hepping	Elkien	Herbenoeming in 2024, laatste termijn. Benoemd tot april 2028.
De heer A. Klerkx	Habion	Laatste termijn, liep tot halwege 2024.
De heer J. van Hoof	Habion	Laatste termijn, liep tot halwege 2024.
De heer A. Azouz	Habion	Nieuwe huurderscommissaris Habion, 1e termijn.
De heer G. de Ruiter	Habion	Nieuwe huurderscommissaris Habion, 1e termijn.

Overige samenwerkingspartners

In alle 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.

Samenwerking Huurdersvereniging Sneek

Sinds 2022 hebben we een samenwerkingsovereenkomst met Huurdersvereniging Sneek. Zo werken we op thema's samen en bundelen kennis en inzet op het gebied van de prestatieafspraken. Specifiek ten aanzien van het herstructureringsgebied Het Eiland in Sneek werkt Nieuw Elan samen met Huurdersvereniging Sneek. Daarnaast maakt Huurdersvereniging Sneek gebruik van het programma Stem van de Huurder van Nieuw Elan.

Friese huurdersorganisaties (FFH)

De Friese huurdersorganisaties werken op veel manieren samen. Binnen gemeentelijke grenzen van Leeuwarden en Súdwest Fryslân werkt Nieuw Elan in het kader van de prestatieafspraken samen met De Bewonersraad en Huurdersvereniging Sneek.

Bovenregionaal zijn er veel vraagstukken die gezamenlijk met andere huurdersorganisaties situationeel worden opgepakt en meer specifiek hebben enkele Friese huurdersorganisaties besloten om De Federatie van Friese Huurdersorganisaties op te richten om enerzijds op provinciaal niveau een positie te hebben, mede in het belang van de regionale woondeals en anderzijds vanwege de continuïteit en versterking van positie. Nieuw Elan vervult binnen het FFH de voorzittersrol. Binnen Friesland is Nieuw Elan tevens actief binnen de Provinciale Vergadering van de Woonbond.

Het FFH heeft in 2024 de volgende onderwerpen besproken en de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Governance inrichting en documenten
- Website en huisstijl (in ontwikkeling)
- Organiseren symposium
- Samenwerkingsafspraken
- Kennisuitwisseling

VFW

In september was er een bijeenkomst van alle Friese huurdersorganisaties en de bestuurders van de Friese Woningcorporaties, verenigd in het VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties). Het thema was nieuwsgierig zijn naar elkaar.

Provinciale klachtencommissie

Namens de huurdersorganisaties hebben twee huurdersbelangenorganisatie zitting in de Permanente Vertegenwoordiging. In 2024 heeft Huurdersbelangenvereniging Heerenveen en Huurdersvereniging Harlingen deze taak vervuld. Er is een vacature in de Provinciale Friese Klachtencommissie Woningcorporaties (PKFW) op zetel van de huurdersorganisaties ontstaan. Deze wordt nog ingevuld.

Gemeenten

Nieuw Elan werkt nauw samen met de gemeenten Leeuwarden en Súdwest Fryslân. Met de gemeenten maken we prestatieafspraken, dan wel een raamovereenkomst die moet leiden tot prestatieafspraken. We hebben ervoor gekozen om in 2024 niet actief te zijn op dit gebied in gemeente Waadhoeke gezien het geringe aantal woningen en de behoorlijke tijdsinvestering die dit vergt.

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 gemeenten in de vorm van diverse project- en werkgroepen. Daarnaast informeren we de gemeenteraden over het werk van huurdersorganisaties en belangrijke thema's.

Provincie

Bovenregionaal zijn er in 2024 veel vraagstukken die gezamenlijk met andere huurdersorganisaties situationeel worden opgepakt. Meer specifiek hebben enkele Friese huurdersorganisaties besloten om De Federatie van Friese Huurdersorganisaties op te richten om enerzijds op provinciaal niveau een positie te hebben, mede in het belang van de regionale woondeals en anderzijds vanwege de continuïteit en versterking van positie.

Daarnaast wordt Nieuw Elan in het kader van de landelijke prestatieafspraken door de Provincie regelmatig bijgepraat over het proces van uitvoering en de taakstellingen.

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. En is er voor aangesloten huurders de gratis Huurwijzer beschikbaar.

Binnen Friesland is Nieuw Elan tevens actief binnen de Provinciale Vergadering van de Woonbond. Via de Provinciale Vergadering hebben we als huurdersorganisatie een stem in de Woonbond en vertegenwoordigen zij ons in landelijke discussies.

Eind september 2024 was er bijeenkomst van de Woonbond in Sneek. Hierbij was de nieuwe gedeputeerde van de provincie uitgenodigd en sprak Zeno Winkels over de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in Nederland.

Verantwoording

Verantwoording aan achterban

De verantwoording aan onze achterban vindt plaats via Algemene Huurdersvergaderingen. Hiervoor worden alle huurders van Huurdersplatform Nieuw Elan uitgenodigd. De uitnodiging wordt verspreid via onze website, via email en via een advertentie in de lokale Huis-aan-Huis bladen. Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken en vastgesteld:

Algemene Huurdersvergadering voorjaar 2024

- Jaarverslag Nieuw Elan 2023
- Financieel jaarverslag Huurdersplatform Nieuw Elan 2023
- Aankondiging vacature RvT

Algemene Huurdersvergadering najaar 2024

- Jaarplan Huurdersplatform Nieuw Elan 2025
- Begroting Huurdersplatform Nieuw Elan 2025
- Presentatie medewerkers over dienstverlening en werkzaamheden
- In gesprek over prioriteiten Nieuw Elan
- Afscheid J. Huisman als lid RvT
- Benoeming O. van der Galiën als lid RvT

In het bijzonder is in 2024 opgevallen dat het aantal huurders dat zich van tevoren opgeeft voor de algemene huurdersvergadering (helaas zonder afmelden) niet komt opdagen. Wij gaan in 2025 onderzoeken op welke manier de huurder betrokken wil zijn bij de plannen van Nieuw Elan en de verantwoording over haar activiteiten.

Financiële verantwoording

Nieuw Elan ontvangt van de aangesloten participanten een maandelijkse bijdrage. Per verhuurder kan deze afspraak verschillen, maar het merendeel van de huurders betaalt 2,- euro per maand. Deze wordt door de verhuurder geïncasseerd via de servicekosten.

Naast een bijdrage van de participanten ontvangt Nieuw Elan een bijdrage van de verhuurders waar zij een samenwerkingsovereenkomst mee heeft. Bij enkele verhuurders is deze bijdrage al een aantal jaren niet inflatievolgend, ondanks dat lonen en kosten wel fors stijgen. Hierdoor ontstaat op termijn een begrotingsrisico. Dankzij een aanvullende opdracht van de gemeente Leeuwarden is er aanvullende inzet (en daarmee gepaard gaande extra bijdrage en kosten) geweest. De verantwoording van het Huurteam Leeuwarden wordt via een separaat jaarverslag gedaan.

Voor Nieuw Elan was 2024 financieel een jaar dat op hoofdlijnen licht hoger lag dan de begroting en 2023. Er is uiteindelijk een bescheiden winst gemaakt van 4.871 euro. Deze winst wordt toegevoegd aan de algemene reserve. Daarmee blijft het weerstandsvermogen op een aanvaardbaar peil.

De reguliere baten kwamen uit op afgerond 647.000, de buitengewone baten (rente) op 7.293 en de kosten op afgerond 650.000 euro. De hogere baten komen vanuit de gemeente voor aanvullende werk dat is verricht.

De personeelslasten vormen het belangrijkste deel van de kosten en deze zijn zowel in absolute zin, als gerekend als percentage van de baten gestegen. Dit heeft voornamelijk te maken met CAO-verhogingen, verhoogde aanvullende personeelskosten als ook vervanging in verband met ziekte. De kantoorkosten zijn licht hoger als gevolg van toenemende ICT kosten. De post huisvesting bleef nagenoeg gelijk, terwijl de algemene lasten en scholing iets lager uitkwamen. In totaliteit bleken veel kostenposten goed voorspelbaar. En er zijn dan ook geen beduidende uitzonderingen of bijzonderheden te benoemen.

Vanaf 2024 is Nieuw Elan op uitbesteedde diensten BTW plichtig hetgeen een correctie oplevert in de algemene lasten.

De verwachtingen voor 2025 zijn, mede gelet op de laatste ontwikkelingen rondom de aanstaande vertegenwoordiging van een beduidend aantal huurders van Dynhus positief. Daarbij moet opgemerkt worden dat op de langere termijn er op basis van het huidige inkomstenmodel, waarbij onvoldoende compensatie voor CAO en inflatoire kostenstijgingen is meegenomen, er een structureel negatief resultaat dreigt.

De verwachtingen voor 2025 zijn, mede gelet op de laatste ontwikkelingen rondom de aanstaande vertegenwoordiging van een beduidend aantal huurders van Dynhus positief. Daarbij moet opgemerkt worden dat op de langere termijn er op basis van het huidige inkomstenmodel, waarbij onvoldoende compensatie voor CAO en inflatoire kostenstijgingen is meegenomen, er een structureel negatief resultaat dreigt.

Weerstandsvermogen

De balans is overzichtelijk en er zijn geen noemenswaardige posten te duiden. Het weerstandsvermogen zit voornamelijk in liquiditeiten en is daarmee, indien nodig ook direct beschikbaar.

In verband met risicospreiding is besloten dat het saldo gespreid wordt over meerdere rekeningen. Eind 2024 is er een tweede rekening geopend.

Weerstandsvermogen lange termijn

Het weerstandsvermogen wordt regelmatig gecheckt door berekeningen van de accountant. Per 2025 is de door hem geadviseerde minimale norm 300.000 euro. Eind 2024 is er met verschillende verhuurders het gesprek geïnitieerd over de bijdrage van de verhuurder aan Nieuw Elan en de risico's op middellange termijn. Dat maakt dat we in 2025 naar nieuwe financiële afspraken gaan met o.a. Elken. Inzet is dat er borging is om de strategische koers de komende jaren te kunnen realiseren.

Risicomanagement

Nieuw Elan hanteert als maatschappelijke organisatie een laag risicoprofiel. Dit betekent dat besluitvorming daaraan gerelateerd is en onderdeel uitmaakt van het interne afwegingskader. Gelet op de overzichtelijkheid van de activiteiten en de voorspelbaarheid van de begroting worden er, behoudens toekomstige begrotingsgevolgen door CAO-verhogingen en indexeringen geen specifiek grote risico's voorzien. De accountant adviseert jaarlijks over het gewenste weerstandsvermogen om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Risicomanagement vormt ook jaarlijks een gespreksonderwerp met de Raad van Toezicht.

Intern en extern toezicht

Toezicht op de organisatie vindt plaats door de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht 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 eigen 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 Nieuw Elan als ook een financieel overzicht voor het Huurteam op.

Bijlage Financiële Jaarrekening

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023
	€	€	€
Baten	647.278	595.889	607.206
Lasten			
Personeelslasten	363.011	367.475	266.895
Afschrijvingen	3.996	4.000	4.393
Overige personeelslasten	41.464	27.100	94.511
Huisvestingslasten	10.732	10.960	10.874
Kantoorlasten	21.758	12.320	19.073
Algemene lasten	87.749	64.081	91.863
Lasten Huurteam Leeuwarden	98.240	84.358	91.185
Bijdragen/lidmaatschappen	20.313	20.950	15.251
Scholing en symposia	1.981	1.800	3.108
Som der lasten	649.244	593.044	597.153
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.293	-	4.164
Rentelasten en soortgelijke lasten	-456	-1.000	-433
	6.837	-1.000	3.731
SALDO	4.871	1.845	13.784

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	(1)				
Inventaris			2.629		6.625
			-----		-----
Financiële vaste activa	(2)				
Overige vorderingen			1.560		1.560
			-----		-----
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen	(3)				
Overige vorderingen en overlopende activa			42.144		2.096
			-----		-----
Liquide middelen	(4)				
			383.912		386.921
			-----		-----
TOTAAL ACTIVA					
			430.245		397.202
			=====		=====

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
PASSIVA					
STICHTINGSVERMOGEN	(5)				
Overige reserves			331.041		326.171
			-----		-----
KORTLOPENDE SCHULDEN	(6)				
Crediteuren		31.841		10.583	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		26.754		3.738	
Overige schulden en overlopende passiva		40.609		56.710	
			-----		-----
			99.204		71.031
			-----		-----
TOTAAL PASSIVA			430.245		397.202
			=====		=====