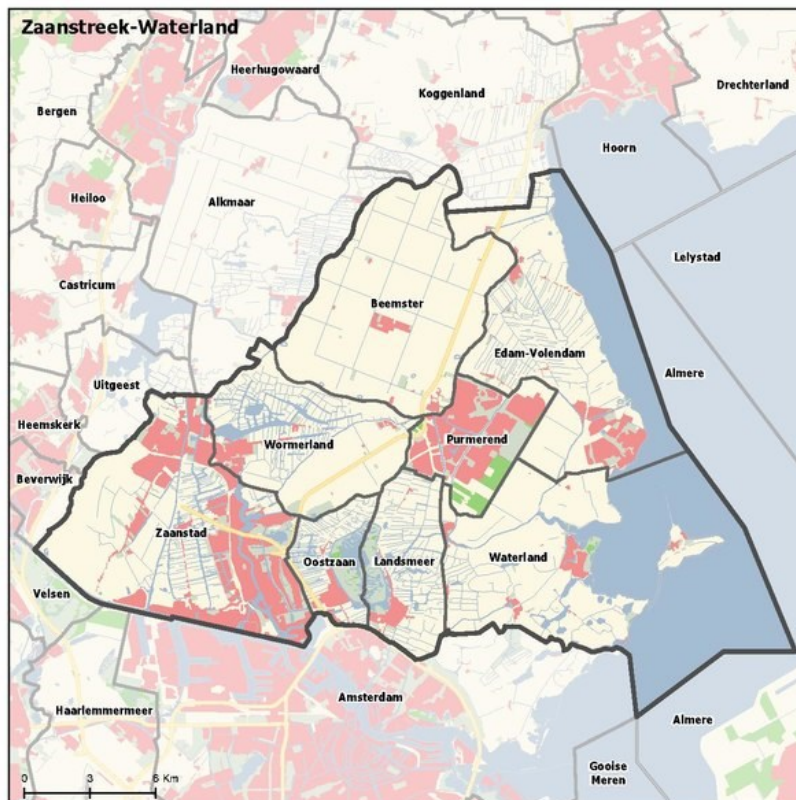


Jaarwerkplan 2024

HV InterWhere



Huurdersvereniging InterWhere

Kometenstraat 6A, 1443 BA Purmerend. Tel. 0299-770014

E-mail: info@interwhere.nl Internet www.interwhere.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Uitvoering geven aan de doelstelling van de vereniging	4
Bestuur	4
Bestuurssamenstelling	5
Representativiteit	5
Bewonerscommissie en Flatteams	6
Huurbeleid	7
Renovatie/Sloop	7
Klimaatadaptatie	8
Betaalbaarheid	9
Stadsverwarming Purmerend (SVP)	10
Politiek	10
Leefbaarheid	10
Prestatieafspraken Purmerend en Waterland	11
VH De Boog	11
Kantoor	11



Inleiding

Voor het komende jaar wordt weer veel van HV InterWhere gevraagd qua overleggen, organisatie, scholingen, etc. Het meest frustrerende is dat we als organisatie niets tegen de huurverhoging (juli 2024) kunnen doen. Natuurlijk geven wij advies over de huurverhoging, en dat is zoals u mag verwachten negatief; bij 5,3% betekent dat voor de gemiddelde huurder een verhoging van 30,00 Euro of meer. Dat is verschrikkelijk veel geld voor de meeste huurders. Wij begrijpen dat de kosten voor de corporatie ook de pan uitreizen, maar om nu uit te gaan van 100% van de aangegeven norm vinden wij in deze tijd niet verantwoord. Wij hopen dat AEDES, de overkoepelende organisatie van de woningcorporaties, en De Woonbond, de overkoepelende organisatie van de huurdersverenigingen, samen (zoals met de afschaffing van de verhuurdersheffing) richting Den Haag optrekken om te zorgen, dat de corporaties financieel gesteund worden bij de verduurzaming van hun woningen en de bouwopgaven die men verwacht. Wij zullen dit zeker bij De Woonbond onder de aandacht brengen.

1. Uitvoering geven aan de doelstelling van de vereniging

De belangrijkste taak van het bestuur van HV InterWhere is de belangen behartigen van haar leden. Dit doet zij door in gesprek te blijven met het directieteam, het management en de Raad van Commissarissen van Intermaris, als ook met de colleges van B&W, de gemeenteraden van Purmerend en Waterland en uiteraard met de politiek in het algemeen. Dit doet zij om de belangen van onze leden onder de aandacht te brengen en te houden, zodat bij belangrijke beslissingen over de volkshuisvesting het belang van de huurder wordt meegenomen.

2. Bestuur

Het bestuur van een huurdersvereniging (HV) moet aan veel, wettelijke, eisen voldoen, deze zijn vastgelegd in de Overlegwet. Een HV is een rechtspersoon, d.w.z. een vereniging of stichting, die als doelstelling heeft de belangen van huurders te behartigen; alleen dan kunnen de rechten uit de Overlegwet juridisch worden afgedwongen.

Een Bewonerscommissie (BC) hoeft volgens de Overlegwet géén rechtspersoon te zijn, maar moet wel aan bepaalde eisen voldoen om aanspraak te kunnen maken op rechten vanuit de Overlegwet.

2024 zal zeker in het teken staan van het nog beter continueren van de belangenbehartiging van de huurder(s). Dit willen wij bereiken door de onderhandelingen met de verhuurder aan te gaan, een goede samenwerking met partners, zoals collega huurdersverenigingen, onze bewonerscommissies en flatteams bij te staan waar we maar kunnen, en die de mogelijkheid tot scholing te bieden, themadagen en/of conferenties te organiseren etc.



Dit jaar zullen we voor 1 aspirant bestuurslid aan de Algemene Leden Vergadering goedkeuring vragen voor het voorstel haar tot officieel bestuurslid te benoemen. Het nieuwe aspirant-lid is:

- Lynoshca Matheu

Een gedreven bestuur is zowel binnenshuis als buitenshuis actief. Dat maakt van het besturen van een HV een niet te onderschatten en in potentie een tijdrovende bezigheid. Ook is het werk van een huurdersvereniging steeds ingewikkelder en veel omvattender geworden, waardoor bestuurders aan hogere verwachtingen moeten voldoen. Daarom zijn we zeer blij met ons nieuwe aspirant-lid.

3. Bestuurssamenstelling

Het huidige bestuur is als volgt samengesteld:

- Adi van Esch Voorzitter/PR
- Laurine van Haarlem Secretaris
- Cor Jansen Coördinator BC/FT, Financieel beheer en AVG
- Thea Georgiades Office manager, klachten afhandeling
- Lynoshca Matheu* Juridische zaken

In het Dagelijks Bestuur zitten Adi van Esch en Laurine van Haarlem.

In het Algemeen Bestuur zitten Adi van Esch, Laurine van Haarlem, Cor Jansen, Thea Georgiades en Lynoshca Matheu*.

*aspirantlid

4. Representativiteit

De Overlegwet is ook hierin erg duidelijk en geeft aan, aan welke vereisten een HV moet voldoen om zich wettelijk representant van de huurders van een woningcorporatie te mogen noemen. Ook voor 2024 zal gelden:

- HV InterWhere verzorgt drie maal per jaar een Nieuwsbrief
- HV InterWhere heeft een moderne website met regelmatig actuele informatie www.interwhere.nl

- HV InterWhere heeft regelmatig contact met BC's en FT's
- HV InterWhere belegt jaarlijks een ALV waar naar de leden verantwoording wordt afgelegd voor het gevoerde beleid, en plannen voor het komende kalenderjaar worden gepresenteerd.
- Het bestuur is gekozen en benoemd door en uit de leden (zijn zelf dus huurders **van Intermaris**)

5. Bewonerscommissies (BC's) en Flatteams (FT's)



Omdat Purmerend over nogal wat hoogbouw beschikt, is hier de term Flatteam (FT) ingeburgerd; voor de wet zijn BC's en FT's een gelijk begrip en zijn ook de rechten vanuit de Overlegwet identiek. Hier geldt wel, dat een BC moet bestaan uit leden van het complex dat zij vertegenwoordigen, en met hun medebewoners dient te overleggen. Bij HV InterWhere zijn 29 BC's actief. BC's en FT's worden door HV InterWhere ondersteund, zowel financieel als met de nodige adviezen. Opgemerkt moet hierbij worden dat ook Intermaris de BC's/FT's financieel kan ondersteunen.

HV InterWhere assisteert bv. bij het tot stand komen van het Sociaal Plan bij o.a. renovaties en sloop, omdat dit vaak ingewikkelde afspraken zijn met langdurige gevolgen, HV InterWhere zal ook in 2024 dankbaar gebruik maken (blijven) maken van de mogelijkheid in voorkomende gevallen een beroep te doen op de expertise van een extern adviseur.

HV InterWhere biedt de BC's/FT's cursusmogelijkheden aan die door de Woonbond, op kosten van de HV, worden verzorgd. Eén van onze bestuursleden heeft ook in 2024 de functie van coördinator Bewonerscommissies.

Diverse BC's laten hun complexnieuws (hun nieuwsbrief) op het kantoor van HV InterWhere printen, ze verzorgen dan zelf de verspreiding in hun complex. Tijdens het zgn. "voorzittersoverleg" worden veel gegevens uitgewisseld waarmee iedere commissie haar voordeel kan doen. Op de website van HV InterWhere te weten www.interwhere.nl is een aparte ruimte gecreëerd voor de BC's en FT's, waarin alle nieuwsbrieven die men uitgeeft worden neergezet. Ook in het komende jaar is daar de zgn. Toolbox te vinden. In die Toolbox vindt men alle informatie, als een BC of FT iets wil organiseren zoals burendag, of allerlei andere festiviteiten.

6. Huurbeleid

HV InterWhere heeft met onze collega vereniging VH De Boog (Vereniging van Huurders uit Hoorn) en met Intermaris rond de tafel gezeten om het huurbeleid voor 2024 te bespreken. De huurverhoging voor 2024 wordt 5,3%. Zoals we in de inleiding al vermeldden, vinden wij die verhoging in deze tijd te hoog. Wij zullen hier-dan ook een negatief advies over uitbrengen. Wij gaan dan ook in 2024 in gesprek met De Woonbond (de overkoepelende organisatie van de huurdersverenigingen) om op te roepen dat ze samen met Aedes (de overkoepelende organisatie van de woningcorporaties) in gesprek gaan met de regering met als doel een grotere bijdrage voor de bouwopgave en verduurzaming van de woningen.

7. Renovatie/sloop



Evenals voorgaande jaren zal HV InterWhere ook in 2024 in overleg gaan met Intermaris over dit thema. Ook zullen de bewoners van de complexen waar gerenoveerd of gesloopt gaat worden, door InterWhere worden begeleid in het proces van het bespreken en vaststellen van het Sociaal Plan, en het renovatie/sloop-voorstel met Intermaris en het betreffende bouwbedrijf. De bewoners kunnen indien gewenst daarbij gebruik maken van de expertise van onze externe adviseur, Frans Baks.

Wat houdt een Basis Sociaal Plan in?

Een Basis Sociaal Plan is opgesteld door Intermaris in overleg met de huurdersverenigingen HV InterWhere en VH De Boog. Zoals het woord al aangeeft, het betekent-ook, het is een basisplan . De vertegenwoordigers van het complex of de buurt, kunnen eigen voorstellen doen die voor het complex/ de buurt belangrijk geacht worden. Als er overeenstemming bestaat met Intermaris, worden die voorstellen meegenomen in het definitieve Sociaal Plan dat deel uitmaakt van het uiteindelijke renovatie- of sloopvoorstel dat naar de bewoners gaat. Dat renovatievoorstel vereist in elk geval de instemming van 70% van de betrokken bewoners, alvorens met renovatie/sloop kan worden begonnen.

De overleg periode voordat het aan de bewoners kan worden aangeboden, neemt meestal behoorlijk wat tijd in beslag. Dat komt mede omdat HV InterWhere het behartigen van de belangen van de huurders, als grootste opdracht ziet. HV InterWhere wil voorkomen dat er onduidelijkheden (zowel juridisch als individueel⁷) blijven bestaan, en dat er later alsnog geschillen moeten worden geslecht. Ook in 2024 zal HV InterWhere er alles aan doen om de taken uit te voeren waar een huurdersvereniging voor staat en voor is opgericht het begeleiden en bijstaan van haar leden daar waar dit nodig is, dus zeker bij renovatie en sloop.

8. klimaatadaptatie

De aarde warmt op en het klimaat verandert. Nederland moet zich voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen. Dit heet klimaatadaptatie.



Naast het thema duurzaamheid waarbij het vooral gaat om energiegebruik en het verminderen van uitstoot van bijvoorbeeld CO₂, spreken we nu ook over klimaatadaptatie. Bij klimaatadaptatie gaat het vooral om het beperken en tegengaan van de effecten van het veranderende klimaat. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het opvangen van het regenwater bij extreme regenbuien of het voorkomen van hitte in de woning bij extreem warme zomerse dagen. Dit laatste voorbeeld zullen wij in 2024 bij Intermaris onder de aandacht blijven brengen, zodat we met elkaar een beleid kunnen vaststellen: “hoe halen/houden we de hitte uit de woning?”.

In 2022/2023 heeft Intermaris bij enkele wijken waar dit kon regentonnen geplaatst. Dit heeft een goed effect gehad op de borging van het water in die buurt. Wij gaan bij Intermaris aangeven dat wij de regentonnen actie een heel goed initiatief vinden en dat wij hopen dat dit gecontinueerd wordt in 2024. Ook gaan wij meer “groene daken” aankarten bij Intermaris en wij hopen dat Intermaris hierin met ons mee anticipeert. Voor 2024 hopen wij ook onze leden te overtuigen, om een vergroening van hun tuinen te realiseren, dit vanwege de verwachting van een toenemende extreme regenval.

9. Betaalbaarheid



Betaalbaarheid gaat over de hoogte van de huur die mensen met een laag inkomen redelijkerwijs kunnen betalen”.

Woonlasten is de som van huur, energiekosten, waterschapsbelasting en gemeentelijke heffingen.

Het levensonderhoud is voor veel mensen onbetaalbaar geworden. Het gaat er niet meer om of we rond komen tot en met het einde van de maand, maar hoe. HV InterWhere zal de woonlasten van de huurders altijd onder de aandacht blijven brengen bij de gemeente, de politiek en de woningcorporatie.

10. Stadsverwarming Purmerend (SVP)

HV InterWhere is teleurgesteld dat SVP mee is overgegaan tot een verhoging van de vaste lasten en de variabele kosten. Zoals het er nu naar uitziet is SVP weer één van de duurste energie(warmte)leveranciers van Nederland.

De SVP en HV InterWhere hebben 2 maal per jaar overleg over de gang van zaken binnen SVP. Deze verhoging van de woonlasten voor de huurders zal zeker meegenomen worden in ons overleg.

Natuurlijk staat de CO2 uitstoot ook weer op deze agenda.

11. Politiek

Met de politiek proberen wij ook in 2024 korte lijntjes te houden, dit is belangrijk om enige invloed uit te oefenen daar, waar dit nodig is.

12. Leefbaarheid

HV InterWhere heeft voor 2 jaar lang het beheer gekregen over het leefbaarheidsbudget van Intermaris. HV InterWhere had hier om verschillende redenen om gevraagd. HV InterWhere vindt het nl. belangrijk dat als een begroting van een BC of FT wordt afgewezen dat we dan rond de tafel gaan zitten om te bekijken hoe we wellicht op een andere wijze hulp kunnen bieden bij het wel doorgaan van een geplande activiteit. Ook is het door het zelf beheren van het budget goed om over een periode van en paar jaar een overzicht te krijgen van wat er bij de verschillende complexen en in verschillende buurten georganiseerd

wordt. Dat overzicht kan ons helpen bij het bekijken waar wij beter kunnen bijspringen.

Wij hopen dat wij met elkaar de leefbaarheid in 2024 een boost kunnen geven; dit kunnen wij alleen bereiken als we het gezamenlijk doen, dus met de gemeente, de corporatie en de huurders.

Wij zullen ons inzetten om dit voor elkaar te krijgen.

13. Prestatieafspraken Purmerend en Waterland

HV InterWhere zet zich bij overleg over de prestatieafspraken in voor de belangen van onze huurders. Ook dit jaar zullen we zitting nemen in verschillende werkgroepen van de prestatieafspraken.

De Prestatieafspraken zijn terug te vinden op onze website:

www.interwhere.nl/prestatieafspraken.

14. VH De Boog

Verenigde Huurdersorganisatie De Boog, vertegenwoordigt de huurders van Intermaris in Hoorn en omstreken.

Huurdersvereniging InterWhere en De Boog hebben ook in 2024 twee maal per jaar een groot overleg in aanwezigheid van het complete directieteam van Intermaris.

15. Kantoor



Het kantoor is zoals voorgaande jaren op maandag en donderdag geopend van 10.00 tot 16.00 uur. U kunt dan altijd bij ons langs komen. Het beste is natuurlijk om vooraf een afspraak te maken dan kunnen we

genoeg tijd nemen voor uw vraag. Maar, gewoon langs komen kan natuurlijk ook.

Op het kantoor werken onze bestuursleden. U begrijpt dat door het vele werk dat er verzet moet worden, wij versterking zoeken. Wij hopen dat er leden zijn die ons kunnen komen versterken. Heeft u hier interesse in neem contact met ons op, dan gaan we met elkaar rond de tafel zitten.

Purmerend, januari 2024

Het bestuur van HV InterWhere