



## Jaarwerkplan 2021

---

# In de ban van het coronavirus en de voortgang Wheermolen-Oost



*De Wheermolen-Oost wacht een grootscheepse renovatie*

Huurdersvereniging InterWhere

Kometenstraat 6 A, 1443 BA Purmerend. tel. 0299-770 014

E-mail: [info@interwhere.nl](mailto:info@interwhere.nl) internet [www.interwhere.nl](http://www.interwhere.nl)

## Inhoudsopgave

---

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Inleiding | .....  | 3  |
| 1         | renovatie, energietransitie en betaalbaarheid..... | 4  |
| 1.1       | renovatie.....                                     | 4  |
| 1.2       | duurzaamheid en energietransitie.....              | 5  |
| 1.3       | betaalbaarheid.....                                | 6  |
| 2         | uitvoering geven aan de doelstelling.....          | 7  |
| 3         | bestuur.....                                       | 7  |
| 3.1       | bestuursamenstelling.....                          | 8  |
| 4         | representativiteit.....                            | 8  |
| 5         | bewonerscommissies (BC'S).....                     | 9  |
| 6         | huurbeleid.....                                    | 9  |
| 7         | Stadsverwarming Purmerend SVP.....                 | 10 |
| 8         | Politiek.....                                      | 10 |
| 9         | leefbaarheid.....                                  | 11 |
| 10        | ledenadministratie.....                            | 11 |
| 11        | klachten over Intermaris.....                      | 11 |
| 12        | VH De Boog.....                                    | 12 |
| 13        | Prestatie Afspraken.....                           | 12 |

## Inleiding

Vanaf 1 januari 2014 gingen de twee huurdersverenigingen uit Purmerend (Over en Wheer & Het Tympaan) verder onder de naam InterWhere. Deze naam is een samenvoeging van beide corporaties Intermaris en Wherestad.

Niet eerder was het zo moeilijk om een “Jaarwerkplan” te schrijven omdat we in 2020 hebben geleerd dat de mens wel alles kan plannen en vooruit organiseren, maar totaal niets in de hand heeft.

Corona strooide zand in de raderen en het mechanisme van plannen stond stil. Vrijwel niets van wat te maken had met “doen met z’n allen” kon doorgang vinden. Op het moment van schrijven zijn de beperkingen nog streng en bijeenkomsten niet toegestaan. Veel vergaderingen in 2021 zullen nog steeds digitaal zijn en contact met onze leden gaan via de mail. Daarom vragen we ook zoveel mogelijk e-mailadressen (met toestemming) om deze te mogen gebruiken voor mededelingen aan onze leden. De wet op de privacy (AVG) vereist dat.

Het jaar 2021 zal voor een groot deel in het teken staan van renovaties en sloop/nieuwbouw projecten in Wheermolen-Oost. Deze wijk wordt zelfs aangemerkt als “stadsvernieuwingsproject”. Gemeente Purmerend en Intermaris trekken hierin samen op om een gebied te creëren dat voldoet aan de wensen van de huidige en toekomstige bewoners. Een wijk met een variatie in woningen, groen en water.

HV InterWhere is bij deze renovatie ook actief betrokken door de bewoners zo goed mogelijk van advies te dienen bij het maken van het Sociaal Plan, zowel bij renovatie als bij sloop/nieuwbouw. De corporatie, gemeente en bewoners zullen met hun (advies)vragen bij InterWhere komen omdat zij als huurdersvertegenwoordiger in alle onderdelen een belangrijke stem hebben.

**HV InterWhere kan zelf altijd terugvallen op adviseurs van de Woonbond die veel “volkshuisvestelijke” ervaring hebben.**

Kostbaar maar noodzakelijk!

Bovenstaande mag zeker niet de indruk wekken dat InterWhere zich beperkt tot Wheermolen-Oost. Heel Purmerend en Monnickendam behoort immers tot ons werkgebied en zo voelen wij dit ook. Wij hopen dat huurders met een probleem, dat divers van aard kan zijn, ons ook **weer** in 2021 weten te vinden. InterWhere zet de traditie van overleg met gemeente, corporatie en Raad van Commissarissen voort; deze zijn zeer tijdrovend maar van groot belang voor alle huurders omdat zij altijd het onderwerp van onze besprekingen zijn.

2021 is een belangrijk jaar omdat er op 17 maart verkiezingen worden gehouden. Verkiezingen voor een nieuw kabinet en Tweede Kamer. Vanaf oktober 2020 tot maart dit jaar is InterWhere succesvol actievoerder van het landelijke programma “wegmetdewooncrisis”. Regelmatig schreven wij een artikel op onze website over de plannen van de diverse politieke partijen. Ons uitgangspunt is steeds geweest: “wat is goed voor de huurder?”. Bij het schrijven hebben we natuurlijk nog geen idee van de verkiezingsuitslag.

## [1. Renovatie, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn jaarlijks de kernwoorden van InterWhere.](#)

### [1.1 Renovatie](#)

Al ruim voor de tijd dat de bouwvakkers uw woning betreden om de eerste handelingen van de renovatie uit te voeren, heeft InterWhere uitvoerig overleg gepleegd met Intermaris, het bouwbedrijf en de Bewonersgroep van het complex. Het Sociaal Plan ligt klaar en elke bewoner weet wat er staat te gebeuren en wanneer.

Eerlijk gezegd: “wel even doorbijten” maar alle bewoners zijn blij met het resultaat. Dit is de ervaring van de 5 flats die in voorgaande jaren al zijn gerenoveerd.

Wat moet u zich voorstellen bij een Sociaal Plan?

Intermaris heeft, samen met HV InterWhere een Basis Sociaal Plan opgesteld. Dit dient als uitgangspunt voor alle complexen. Echter, elk complex heeft een Bewonersgroep waarmee de specifieke wensen van een complex worden besproken. Zo kunnen enkele aanpassingen in het Basis Sociaal Plan worden overeengekomen, die in het voordeel zijn van

de bewoners en waardoor zich kunnen vinden in de totale werkzaamheden en vergoedingen (zowel financieel als in natura).



De overleg periode voordat het Sociaal Plan aan de bewoners kan worden aangeboden, neemt meestal behoorlijk wat tijd in beslag. Dat komt mede omdat InterWhere het belang van de huurders als grootste opdracht ziet en wil voorkomen dat er onduidelijkheden (zowel juridisch als individueel) blijven bestaan en dat er later alsnog geschillen moeten worden geslecht.

## **1.2 Duurzaamheid – Energietransitie**

Duurzame energiebronnen als zon, wind en aardwarmte veroorzaken geen luchtvervuiling en weinig CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ander voordeel is dat deze energie nooit opraakt. Dit in tegenstelling tot kolen, olie en gas. De verbranding van deze fossiele brandstoffen draagt sterk bij aan klimaatverandering (verslechtering).

Energietransitie is de overgangperiode van fossiele brandstof (o.a. aardgas) naar energiebronnen die geen luchtvervuiling of CO2 uitstoot veroorzaken.

Intermaris verduurzaamt haar woningbezit naar minimaal label B; in de praktijk zal blijken dat het zelfs veelal label A is. Verduurzaming mag een huurverhoging met zich meebrengen, maar de woonlasten moeten lager zijn dan voor de renovatie.



### 1.3 Betaalbaarheid

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

**Woonlasten** zijn de som van huur, energiekosten en gemeentelijke heffingen.

Daarom is één van de speerpunten van HV InterWhere, het verlagen van de woonlasten. Dat is terug te vinden bij de onderhandelingen over

huurverhoging, het servicecontract (kleine herstellingen) en de nieuwe schoonmaakcontracten. InterWhere houdt zich al jaren bezig met de ontwikkeling van de tarieven van de Stadsverwarming.

**Eindelijk is in 2020 een verlaging van de warmtetarieven en afleverset tot stand gekomen.**

Ook de vraag of bij het afsluiten van de aardgaslevering de gemeente direct een Stadsverwarmingsaansluiting mag propageren zonder de bewoner eerst een redelijk alternatief te hebben geboden houdt InterWhere sterk bezig. InterWhere is regelmatig over dit onderwerp in gesprek met Intermaris en instanties “die er toe doen”.



## [2. Uitvoering geven aan de doelstelling van de vereniging](#)

Het bestuur van InterWhere heeft tot taak de belangen van de huurders te behartigen

Ook in 2021 zal het bestuur van InterWhere de dialoog met het directieteam, het management, de Raad van Commissarissen van Intermaris, alsmede de colleges van B&W en de gemeenteraden van Purmerend en Waterland blijven voeren om zodoende steeds de belangen van onze leden onder de aandacht te brengen en te houden. Lokale politieke partijen kunnen daarbij ook behulpzaam zijn. HV InterWhere is politiek onafhankelijk, maar voor veel beleidszaken zijn we afhankelijk van de politiek.

## [3. Bestuur](#)

Het bestuur van een huurdersvereniging (HV) moet aan veel, wettelijke, eisen voldoen die 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 Huurdersraad b.v. is géén rechtspersoon. Een Bewonerscommissie (BC) hoeft volgens de Overlegwet géén rechtspersoon te zijn, maar moeten wel aan bepaalde eisen voldoen om aanspraak te kunnen maken op rechten vanuit de Overlegwet.



Het bestuur maakt de keuzes en bereidt de acties voor die nodig zijn om het doel van de HV te bereiken. Het bestuur is continue bezig om met dit doel voor ogen, “binnen- en buitenwereld” bewust te beïnvloeden en mee te krijgen. De achterban informeren, raadplegen en aansturen is even belangrijk als het onderhandelen met de verhuurder en samenwerking aan gaan met andere partners. Een gedreven bestuur is dus zowel binnenshuis als buitenshuis actief. Dat maakt van het besturen van een HV een niet te onderschatten en in potentie een tijdrovende bezigheid. Vervolgens is het huurderswerk steeds ingewikkelder en veel omvattender geworden, waardoor bestuurders aan hogere verwachtingen moeten voldoen.

### 3.1 [Bestuurssamenstelling](#)

Het huidige bestuur (DB) is als volgt samengesteld:

- George van der Laan                      voorzitter/penningmeester/PR
- Adi van Esch                                secretaris
- Ger van Beusekom                        coördinator BC's/FT's

Ter aanvulling de nieuwe AB-leden:

- Marianne van Eekelen    ledenadministratie
- Cor Jansen                      2<sup>de</sup> Penningmeester/AVG

Het hele project Wheermolen-Oost en de komende renovaties van de hoogbouw, vraagt veel tijd in het voeren van overleggen. Daarom is de



aanwezigheid van een adviseur **op de achtergrond** van groot belang. De adviseur is beslist géén bestuurslid (geen huurder van Intermaris) maar een belangrijke **assistent**. InterWhere blijft het aanspreekpunt.

#### 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.

- HV InterWhere verzorgt vier maal per jaar een Nieuwsbrief
- HV InterWhere heeft een moderne website met regelmatig actuele informatie
- HV InterWhere heeft regelmatig contact met BC's en FT's
- HV InterWhere belegt jaarlijks een ALV waar uitleg van handelen wordt gegeven
- Het bestuur is gekozen en benoemd door en uit de leden (zijn zelf dus huurders **van Intermaris**)
- In 2021 zal minimaal 1x een enquête worden gehouden
- In 2021 hopen we een ledenpanel te hebben opgetuigd
- In 2021 gaan de leden vaker worden geïnformeerd per email en worden ook Nieuwsbrieven per email verzonden naar adressen waarvan wij toestemming hebben verkregen

#### 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. Ook hier geldt wel, dat een BC moet bestaan uit leden van het complex dat zij vertegenwoordigen en met hun medebewoners dient te overleggen. Bij InterWhere zijn zeker 32 BC's actief. BC's en FT's kunnen zowel door Intermaris als door de HV worden ondersteund, zowel financieel als met de nodige adviezen. HV InterWhere assisteert des gewenst (zoals hierboven eerder aangegeven) bij het tot stand komen van het Sociaal Plan bij o.a. renovaties omdat dit vaak ingewikkelde afspraken zijn met langdurige gevolgen.

HV InterWhere biedt de BC's/FT's ook cursusmogelijkheden aan die door de Woonbond, op kosten van de HV, worden verzorgd. Eén van onze bestuursleden heeft de functie van coördinator Bewonerscommissies. Diverse BC's laten hun complexnieuws op het kantoor van InterWhere printen en verzorgen dan zelf de verspreiding in hun complex. Tijdens het zgn. "voorzittersoverleg" worden veel gegevens uitgewisseld waarmee iedere commissie haar voordeel kan doen.

## 6. Huurbeleid

In november 2019 heeft InterWhere een convenant gesloten over o.a. de huurverhoging. Voor 3 jaar is afgesproken om de huur te verhogen met 0,5% onder inflatie. Dat was in een periode met nog steeds forse huurverhogingen. De minister heeft nu besloten dat inflatie + 1% is toegestaan en bij inkomensafhankelijke verhoging zelfs inflatie + 4%. InterWhere heeft helemaal de inkomensafhankelijk verhoging van tafel weten te krijgen.



Tijdens het schrijven van dit jaarwerkplan, gebeurt er nog het een en ander in de Tweede Kamer betreffende een éénmalige huurverlaging en zelfs over huurbevrozing per 1 juli 2021 wordt gesproken. Het is begrijpelijk dat wet- en regelgeving een aanpassing in het convenant kan betekenen.

## 7. Stadsverwarming Purmerend (SVP)

Huurdersvereniging InterWhere is al ruim vier jaar voor de huurders en gebruikers van de Stadsverwarming in Purmerend in de weer om een aanpassing van de tarieven te bewerkstelligen. De SVP is één van de duurste warmtenetten van Nederland die zich altijd kan verschuilen achter het Niet Meer Dan Anders (NMDA) principe welk door de Autoriteit Consument en Markt (ACM) wordt gehuldigd. De ACM is een overheidsinstantie die de consument behoort te beschermen maar daar is nog nooit iets van gebleken. De ACM richt zich, net als andere regeringscommissies naar de “warmte lobby”, die heel sterk is.

Jammer natuurlijk dat Aedes en de Woonbond organisaties zijn met minder slagkracht, waardoor landelijk de “klanten” van warmtenetten niet zó worden vertegenwoordigd als we graag zouden zien.

Het blijkt nu echter dat de AMC iets gaat bewegen en de tarieven van de huur van de afleverset heeft verlaagd.



(de afleverset zorgt voor verwarming en warm tapwater)

## 8. Politiek

Omdat de gemeenteraadsverkiezingen in Purmerend al in november 2021 worden gehouden (i.v.m. de éénwording Purmerend/Beemster) zal InterWhere dit jaar al de collega huurdersorganisaties benaderen om de wooncrisis

duidelijk over te brengen naar de lokale politieke partijen. De politiek moet er van overtuigd worden dat samenwerking op dit gebied essentieel kan zijn. De druk op de politiek moet van onderaf (de huurders) komen en vervolgens doordringen tot het niveau waar de besluiten worden genomen om de lokale problematiek door te sluisen naar de landelijke politiek en zeker ook het provinciale bestuur er van te doordringen dat meer bouwen (ook net buiten de stadsgrenzen) bittere noodzaak is om iets te doen aan de hardnekkige woningnood c.q. wooncrisis.

## **9. Leefbaarheid**

Leefbaarheid heeft veel aandacht gekregen in het convenant dat Intermaris en InterWhere eind 2019 hebben gesloten. Daarin is bepaald dat Intermaris € 500.000,00 investeert in de komende 7 jaar. In dit bedrag is ook begrepen dat er meer leefbaarheidsmedewerkers worden aangetrokken. BC's en FT's kunnen zich met suggesties bij InterWhere melden en in samenspraak acties ten behoeve van de bewoners uitwerken. InterWhere heeft hiervoor, lopende dit convenant, budget voor.

## **10. Ledenadministratie**

Het ledenbestand van InterWhere (nu 5050 leden) werd door Intermaris administratief verwerkt. Echter, kwamen we steeds vaker een wisselend aantal leden tegen als er weer een Nieuwsbrief moest worden verzonden. Medio 2020 zijn we begonnen de ledenadministratie zelf ter hand te nemen. Deze administratie verdelen we nu in twee groepen: a) leden waarvan we geen email adres hebben en die dus elke informatie per post ontvangen en b) leden waarvan het email adres bij ons is afgegeven met toestemming informatie per mail toe te zenden (verplicht door de privacywetgeving). We zijn nu zover dat bij de verzending van de eerst Nieuwsbrief in 2021 van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.

## **11. Klachten over Intermaris**

De huurdersvereniging neemt uw klachten over Intermaris altijd zeer serieus. Natuurlijk vragen wij wat u zelf al heeft gedaan om het probleem op te lossen; wellicht heeft er ook al contact met Intermaris plaatsgevonden via uw Bewonerscommissie. Dit horen we ook graag van u. Mocht er, na herhaalde poging, nog geen bevredigende afwikkeling hebben plaats gevonden, dan bent u altijd welkom bij InterWhere.

U kunt een mail sturen en/of telefonisch een afspraak maken. Een bestuurslid hoort uw probleem aan en zal binnen de organisatie van Intermaris contact opnemen met de verantwoordelijke afdeling waar dit probleem thuis hoort. Dan wordt bekeken of er iets vanuit Intermaris is fout gegaan en hoe dit te herstellen. HV InterWhere zet zich in voor de huurders.

Mocht dit alles niet tot tevredenheid van de huurder worden opgelost, dan bestaat de mogelijkheid om naar de Bovenregionale Geschillencommissie te stappen of zelfs een beroep aan te spannen bij de Huurcommissie. Vaak zijn deze ultieme stappen niet nodig.

## **12. De Boog**

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

Huurdersvereniging InterWhere en De Boog hebben twee maal per jaar een groot overleg in aanwezigheid van het complete directieteam van Intermaris. Er wordt dan een zogenaamd Voorjaars- en Najaarsoverleg georganiseerd, dat elk een hele dag duurt. Vervolgens kunnen er ad hoc overleggen worden gehouden wanneer Intermaris bv. naar een advies vraagt, zoals bij de gesprekken over de huren. Opgemerkt hierbij zij, dat deze overleggen in 2020 geen doorgang hebben kunnen vinden vanwege corona. We hopen in 2021 minimaal éénmaal fysiek bij elkaar te kunnen zijn anders, helaas, digitaal.

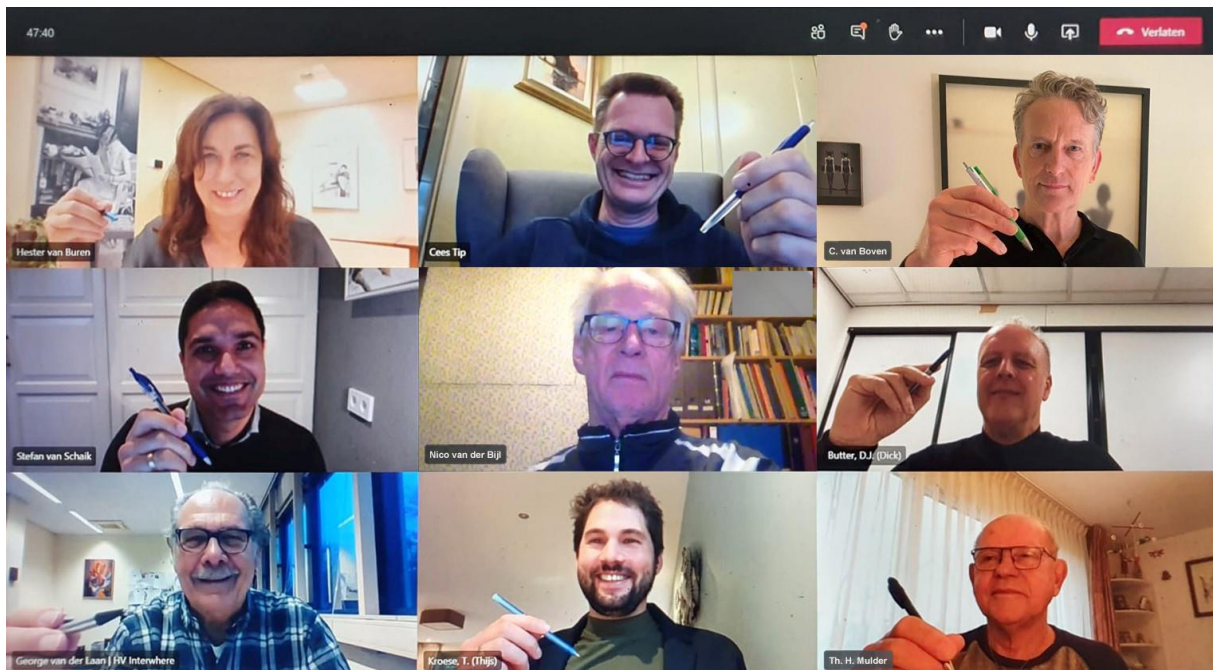
## **13. Prestatieafspraken Gemeente/Corporaties/huurdersorganisaties**

InterWhere zet zich in tijdens deze prestatieafspraken voor de belangen van onze huurders; samen met de gemeenten Purmerend en Waterland, de

betrokken corporaties en collega huurdersorganisaties. Eind 2020 zijn de prestatie afspraken opgemaakt en ondertekend voor de periode 2021 – 2024. De Prestatieafspraken zijn terug te vinden op onze website:

[www.interwhere.nl/prestatieafspraken](http://www.interwhere.nl/prestatieafspraken).

Door corona hebben veel vergaderingen digitaal moeten plaatsvinden en ook het ondertekenen kon niet fysiek plaatsvinden. Daarom ziet u hieronder een “schermfoto” van de ondertekenaar met de pen in de aanslag om te kunnen ondertekenen.



Purmerend, januari 2021

Het bestuur van HV InterWhere