



Jaarwerkplan 2019

In de ban van renoveren en verduurzamen



Huurdersvereniging InterWhere

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

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

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1	renovatie, energietransitie en betaalbaarheid.....	3
1.1	renovatie.....	3
1.2	energietransitie.....	4
1.3	energiecoach.....	4
1.4	betaalbaarheid.....	4
1.5	woonlasten.....	5
2	uitvoering geven aan de doelstelling.....	5
3	bestuur.....	6
3.1	voordracht aan de ALV.....	6
4	representativiteit.....	7
5	bewonerscommissies (BC'S).....	7
6	huurbeleid.....	8
7	politiek.....	8
7.1	Stadsverwarming Purmerend.....	8
8	leefbaarheid.....	9
9	ledenadministratie.....	9
10	klachten over Intermaris.....	9
11	VH De Boog.....	10
12	vervolg op Prestatie Afspraken.....	10



Inleiding

Sinds 1 januari 2014 is huurdersvereniging InterWhere actief in Purmerend en Monnickendam als zelfstandig opererende huurdersorganisatie.

Inmiddels is de huurdersvereniging uitgegroeid tot de grootste vereniging in de regio, met ruim 5.280, betalende, leden op een huurderbestand van 6.750 gezinnen.

Dit is bijna 80% van het aantal verhuringen van Intermaris in onze regio.

In het jaar 2019 gaat HV InterWhere door op de ingeslagen weg. Dat wil zeggen dat InterWhere datgene in praktijk zal brengen wat door de huurdersvereniging is ingebracht in de prestatieafspraken voor de jaren 2017 - 2020; deze afspraken worden jaarlijks getoetst en/of uitgebreid in een zogenaamde "jaarschijf". Voor 2019 heeft InterWhere duidelijke verbeterpunten aangegeven. Betaalbaarheid van wonen en tegengaan van de toenemende armoede staan met stip op plaats één.

InterWhere overlegt in 2019 minimaal 6x per jaar met Intermaris op lokaal niveau; zeker 6x per jaar een inhoudelijk gesprek met de directeur-bestuurder en nog 2x per jaar regionaal (in de vorm van een voor- en najaarsoverleg) met het complete directieteam van Intermaris en de huurdersorganisatie van Hoorn. Ad hoc kan ook overleg worden georganiseerd. Met de voltallige Raad van Commissarissen wordt 2x maal per jaar een vergadering belegd en met de twee leden van de RVC die namens de huurdersverenigingen zitting hebben in de Raad, wordt vier maal per jaar een overleg georganiseerd.

1. Renovatie, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn onze kernwoorden voor 2019.

1.1 Renovatie

Intermaris zal ook in 2019 doorgaan met het renoveren van diverse complexen in Wheermolen-Oost. Het verduurzamen van andere complexen wordt ook aangepakt en voortgezet. Hier noemen we het Cavaljé- en Jhr. Van Cittersplein (totaal 216 woningen). Bij verduurzamen (o.a. Merwedestraat) zijn de totale werkzaamheden net iets minder dan bij renovatie. In beide gevallen is het uitgangspunt een woonlastenverlaging doordat het kookgas wordt verwijderd en door betere isolatie de energiekosten worden verlaagd. Zo komen de wensen van het energieconvenant redelijk in zicht: "het woningbezit in 2021 (zo goed als) op label B gebracht te hebben".

HV InterWhere begeleidt alle BC's/FT's bij het tot stand komen van een Sociaal Plan. Dit is beslist noodzakelijk om te voorkomen dat er passages in dit stuk terechtkomen waarover tijdens of na de werkzaamheden verschil van mening kan ontstaan. In voorkomende gevallen zal InterWhere haar adviseur vragen bij de onderhandelingen te assisteren.



(van het gas af wil zeggen: geen vastrecht en kosten gasverbruik)

U kunt het huidige label van uw woning vinden op: www.zoekuwenergielabel.nl.

Het effect van renoveren of verduurzamen moet altijd in het voordeel van de huurder uitvallen.

1.2 Energietransitie is een beleidsplan van de overheid om van fossiele brandstoffen (o.a. aardgas) naar volledig duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie over te stappen. Volgens dit plan moet Nederland in 2050 energieneutraal zijn. In de "**overgangperiode**" wordt het aandeel conventionele energiebronnen zoals kolencentrales steeds meer ontmanteld. De burgers worden gestimuleerd om zo min mogelijk energie te gebruiken. Woningen worden verduurzaamd, want energie die je niet gebruikt hoeft je ook niet op te wekken. Uiteindelijk zal alle energie duurzaam moeten worden opgewekt, maar dan zitten we redelijk in de buurt van 2050. Alle "energietafels" ten spijt is er nog geen definitief klimaatakkoord. Het aandeel van InterWhere in dit hele proces is natuurlijk gering maar de aandacht wordt verlegd naar verlaging van de woonlasten, de uitstoot van minder CO2 is een zaak van andere orde.

1.3 Energiecoaches

In 2018 waren er bij InterWhere al plannen voor het opleiden van energiecoaches. Door de gemeente werd aangegeven dat deze hierin het voortouw zou nemen. Dit heeft enige vertraging opgelopen door misverstanden in de budgettering van de gemeente. Omdat dit onderdeel is van nu lopende besprekingen kunnen we hierover nog geen concrete uitspraken over doen. Wordt vervolgt.

1.4 Betaalbaarheid

Intermaris zegt in haar beleidstuk: *"ons bestaansrecht is mede gelegen in het aanbieden van betaalbare en passende huisvesting"*.

Intermaris zegt verder: *"betaalbaarheid gaat over de hoogte van de huur die mensen met een laag inkomen redelijkerwijs kunnen betalen"*.

In 2019 staan Intermaris en InterWhere weer moeilijke onderhandelingen te wachten omdat veel huurders aangeven dat het water hen aan de lippen staat en de rek er uit is om weer een huurverhoging te verwerken. InterWhere voelt zich gesteund door de enquête die in december 2018 is gehouden waaruit de problemen van de huurders duidelijk zijn aangegeven. Het is zoeken naar wegen om de huren te matigen en toch nieuwbouwplannen en renovaties te kunnen doorzetten.



ik worstel en kom toch niet boven

(het door InterWhere aangepaste wapen wat de problematiek duidelijk weergeeft)

1.5 Woonlasten

Woonlasten zijn een som van huur, energielasten en gemeentelijke heffingen.

Een gezamenlijke inspanning van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties kan leiden tot een verlaging van de woonlasten. Als de woonlasten voor veel huurders een te groot betalingsprobleem heeft veroorzaakt, zal overgegaan moeten worden naar armoedebestrijding. Daarom heeft InterWhere deze twee zaken op de agenda laten plaatsen in de prestatie afspraken voor 2019. Deze afspraken worden gemaakt in de driehoek: "gemeente, corporaties en huurdersorganisaties". Wij betrekken de tarieven van de stadsverwarming ook hierbij.

2. Uitvoering geven aan de doelstelling van de vereniging

Het bestuur van InterWhere heeft tot taak de belangen van de huurders te behartigen, zoals staat beschreven in de statuten van de vereniging welke te vinden zijn op de website, www.interwhere.nl/downloads.

In 2019 zal het bestuur van InterWhere de dialoog met het directieteam, het management, de Raad van Commissarissen van Intermaris, alsmede het college 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

behelpzaam zijn. Aan de gedeputeerde van de provincie Noord-Holland zal ook een bezoek worden gebracht

Bestuursleden volgen regelmatig scholing onder auspiciën van de Nederlandse Woonbond. Als specialistische kennis nodig is op bepaalde terreinen dan kunnen specialisten/adviseurs worden ingeschakeld om het bestuur te ondersteunen waardoor aan de leden een extra ondersteuning wordt geboden..

3. Bestuur

Bij het inwerkingtreden van de nieuwe Woningwet 2015, zijn er extra taken en verantwoordelijkheden bij de bestuursleden van huurdersorganisaties neergelegd. Zo ook bij InterWhere.

In het afgelopen jaar is gebleken dat het bestuur meer dan 100 uur per maand werkzaam was voor de vereniging. Dit is natuurlijk een onhoudbare en ongezonde zaak.

Daarom doet het bestuur nogmaals een beroep op de leden die een paar uur per week over hebben, met ons in gesprek te gaan. We gaan het bestuur verdelen in een Dagelijks Bestuur (DB) en een Algemeen Bestuur, volgens richtlijnen van de notaris.

Het huidige bestuur bestaat op dit moment uit 4 personen:

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

Met meer bestuursleden kunnen de taken ook eenvoudiger verdeeld worden. AB-leden kunnen bij toerbeurt aanwezig zijn bij bv. vergaderingen over prestatie afspraken of bij onderhandelingen over een Sociaal Plan. Voor deze aanpassing is een statuten wijziging noodzakelijk en tijdens de ALV zal de vergadering worden gevraagd hierop positief te reageren.

De enige wijziging die in de tekst van de statuten moet worden aangebracht is in artikel 10. Een nieuw lid wordt toegevoegd (lid 2) en de andere schuiven daardoor één plaats op, zodat artikel 10 nu bestaat uit 6 sub artikelen.

Toegevoegd is de zin in lid 2:

Het bestuur is bevoegd om uit zijn midden een dagelijks bestuur te benoemen en de taken en bevoegdheden van het dagelijks bestuur vast te stellen

Aftredend en herkiesbaar:

Volgens het rooster van aftreden is Adi van Esch (secretaris) dit jaar aftredend. Het bestuur is zeer verheugd dat Adi heeft aangegeven zich herkiesbaar te stellen voor een volgende periode van vier jaar.

3.1 Voordracht aan ALV

Aan de Algemene Ledenvergadering van 25 maart 2019 zal ter goedkeuring de volgende vragen worden voorgelegd:

- Aanpassing van de statuten, waarin dan melding wordt gemaakt dat het bestuur van HV InterWhere zal bestaan uit een Dagelijks Bestuur, waaruit volgt dat er ook leden kunnen worden aangezocht om (tijdelijk) zitting te nemen in het Algemeen Bestuur volgens richtlijnen van de notaris).
- Adi van Esch opnieuw te benoemen tot secretaris van HV InterWhere

Het Bestuur vraagt de ALV deze benoemingen te bekrachtigen.

4. Representativiteit

In artikel 1 van de overleg wet staan direct al twee zeer belangrijke zaken voor een huurdersvereniging:

- het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders
- het bestuur informeert regelmatig de achterban (nieuwsbrief en website) en schrijft tenminste één maal per jaar een Algemene Ledenvergadering uit

Aan die vereisten wordt door HV InterWhere ruimschoots voldaan. Er is een nieuwe vorm van communicatie toegevoegd, te weten "het voorzittersoverleg". Om de 8 weken wordt een overleg gehouden met het bestuur van InterWhere en de voorzitters van BC's/FT's. Deze ontmoetingen zijn heel verhelderend en nuttig om elkaar scherp te houden.

Leden kunnen altijd het bestuur benaderen met vragen en voor informatie. In voorkomende gevallen dat huurders niet met InterWhere tot overeenstemming kunnen komen over afhandeling van klacht, kan men InterWhere verzoeken hierin te bemiddelen. Maak telefonisch (0299 - 77.00.14) of per email (info @interwhere.nl) een afspraak om uw probleem toe te lichten.

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

Omdat Purmerend over nog al wat hoogbouw beschikt is hier ook het begrip Flatteam (FT) ingeburgerd; voor de wet zijn BC's en FT's eenzelfde werkgroep

In de Overlegwet (kortweg voor: wet op het overleg huurders verhuurder) worden bewonerscommissies uitdrukkelijk genoemd als een gesprekspartner van de corporatie over onderwerpen die betrekking hebben op een bepaald complex. Ook BC's hebben rechten en plichten die voortvloeien uit de wet, zoals:

- het behartigen van de belangen van alle huurders in het complex
- het informeren van de huurders
- één maal per jaar de medehuurlers op de hoogte stellen van werkzaamheden van het afgelopen jaar en eventueel toekomst plannen kenbaar maken.

BC's kunnen in aanmerking komen voor een financiële bijdrage van HV InterWhere om zo in staat te zijn kosten die gemaakt moeten worden om de werkzaamheden uit te voeren, kunnen worden gedekt. De corporatie beschikt over een Leefbaarheidsfonds, waaruit ook

bijdragen aan een BC kan worden verstrekt. Dit zal dan dienen te worden overlegt met uw contactpersoon van de corporatie. Voor zover het tegemoetkomingen van InterWhere betreft, dient men daarover contact op te nemen met onze penningmeester.

6. Huurbeleid

Zoals gebruikelijk worden de besprekingen over de nieuwe huren, die per 1 juli 2019 moeten ingaan, pas plaats in het tweede kwartaal van het lopende jaar. De corporatie komt dan met een voorstel waarop huurdersorganisaties (uit Hoorn en Purmerend) een reactie moeten schrijven. Dan volgt een periode van stevige besprekingen, waarin de huurdersorganisaties zich, indien noodzakelijk of gewenst, mogen laten bijstaan door een adviseur. Op dit moment is nog niet te zeggen welke kant het op gaat. Wel heeft InterWhere met haar nieuwsbrief van december een enquête formulier meegezonden. Hierdoor heeft het bestuur inzicht gekregen in de wensen van de huurders, vaak voorzien van een extra uitleg. Wij danken de leden die hieraan hebben meegewerkt. 6,5% van de enquêteformulieren hebben we terug ontvangen. In de volgende nieuwsbrief kunnen we waarschijnlijk meer aangeven.

7. Politiek

HV InterWhere gaat ook in 2019 verder met het onderhouden van contact met de diverse politieke partijen die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de problematiek van de Purmerendse huurders. Via deze ingang hoopt het bestuur een extra hulpbron te hebben aangeboord. InterWhere is inmiddels bekend bij wethouders en raadsleden Indien noodzakelijk hebben we overleg met de collega huurdersverenigingen in Purmerend om met één mond te kunnen spreken; dit versterkt de argumentatie.

7.1 Stadsverwarming Purmerend

De huurdersvereniging probeert al twee jaar enige beweging in de houding van de SVP te bewerkstelligen. Maar zoals dat vaker voorkomt bij bedrijven met een monopoliepositie, geldt hier ook de wet van de lange adem. In 2019 gaan wij zeker door met onze pogingen om de tarieven van de SVP aangepast te krijgen. We merken nu ook dat er meer gehoor is bij de corporaties en de raadsleden. Voor de gemeente Purmerend is het een zwaar dossier omdat zij 100% aandeelhouder zijn van de stadsverwarming. In het bestaan van de SVP zijn er nog altijd rode cijfers en de gemeente wil hier nu wel eens een verandering in zien. Prijsaanpassing werkt daar niet erg in mee. Of we het er mee eens zijn of niet dat de SVP zich "duurzaam" noemt, en of InterWhere vindt dat er veel te veel CO2 de lucht in wordt gestuwd, is voor de huurder van minder belang. Het gaat de huurder om de kosten die aan de SVP verbonden zijn en het feit dat eenzijdig opzeggen (en daarna overstappen naar een voordeliger aanbieder) niet tot de mogelijkheden behoort. Vandaar dat

InterWhere zich nu primair richt op het kosten aspect en de problemen die kunnen ontstaan als het afleverset van Intermaris over moet gaan naar de SVP (kans op Via onze nieuwsbrief en website houden wij u op de hoogte.



(de afleverset zorgt voor verwarming en warm tapwater)

8. Leefbaarheid

Leefbaarheid is een zeer belangrijk onderwerp van aandacht in de gesprekken met Intermaris. Ook de corporatie is zich dit zeer bewust en heeft voor 2019 meer specialisten en leefbaarheidsmedewerkers aangesteld. Met medewerking van BC's en FT's hopen we op een herstel van tolerantie en begrip dat we met 80.000 mensen in één Purmerend wonen.

9. Ledenadministratie

Het ledenbestand van InterWhere (5280 leden) wordt door Intermaris administratief verwerkt. Mutaties worden automatisch aangepast in het ledenbestand. Omdat Intermaris dit complexe werk voor ons verricht bespaart dat de vereniging hoge kosten. Voor elke mailing (bv. het verzenden van de nieuwsbrief) vragen wij een up-to-date ledenlijst op. Door de aangescherpte privacy eisen worden er helaas geen adressen met naam gedrukt maar "aan de bewoners van". Intermaris probeert via een nieuw goedkeuringsstelsel van alle huurders dit in de toekomst te kunnen en mogen aanpassen. Zelfs email adressen mogen slechts aan ons worden verstrekt na schriftelijke toestemming van de huurder. Daarom verzenden wij de nieuwsbrieven per post.

10. 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 niet naar tevredenheid een 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 Geschillencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Waterland (SWW) te stappen of zelfs een beroep aan te spannen bij de Huurcommissie.

11. 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.

12. Vervolg Prestatieafspraken

Zoals eerder vermeld blijft InterWhere zich inzetten tijdens de prestatieafspraken voor de belangen van onze huurders, samen met de gemeenten Purmerend en Waterland, de betrokken corporaties en collega huurdersorganisaties Elk jaar worden de gemaakte Prestatieafspraken over de jaren 2017 - 2020 geëvalueerd en aangepast in een zgn. "Jaarschijf". Inmiddels staan voor 2019 al een 12-tal bijeenkomsten gepland.

Dat er in 2019 ook weer veel van InterWhere wordt verwacht is duidelijk, mede omdat de collega HV's InterWhere zien als "trekker".

Purmerend, januari 2019

Het bestuur van HV InterWhere