

Jaarwerkplan 2020

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.....	4
1.2	energietransitie.....	4
1.3	betaalbaarheid.....	5
2	uitvoering geven aan de doelstelling.....	6
3	bestuur.....	6
3.1	bestuurssamenstelling.....	7
3.2	aftredend en herkiesbaar.....	7
3.3	voordracht aan ALV.....	7
4	representativiteit.....	7
5	bewonerscommissies (BC'S).....	8
6	huurbeleid.....	8
7	Stadsverwarming Purmerend SVP.....	8
8	Politiek.....	9
9	leefbaarheid.....	10
10	ledenadministratie.....	10
11	klachten over Intermaris.....	10
12	VH De Boog.....	11
13	Prestatie Afspraken.....	11

Afbeeldingen voorpagina:

- ***Geïsoleerde woning voorzien van zonnepanelen***
- ***Afleverset Stadsverwarming***
- ***Grondwerkzaamheden voor Stadsverwarmingsleidingen***
- ***Warmtepompinstallatie***



Inleiding

Huurdersvereniging InterWhere, opgericht 1 januari 2014 en voortgekomen uit een fusie van de HV's Over en Wheer en Het Tympaan, is inmiddels de grootste vereniging in de regio met bijna 5.300 (betalende) leden. Ook wordt onze vereniging gezien als zeer actief betreffende alle facetten van de volkshuisvesting waarin we ons kunnen laten horen. Collega huurdersverenigingen maken graag gebruik van onze kennis en verzoeken om bepaalde bespreekpunten te willen leiden. In 2019 heeft het kantoor van InterWhere diverse malen gediend als vergaderplaats voor de werkbijeenkomsten met de gemeente, het opleiden van de energiecoaches etc. In 2020 zullen we wel weer dergelijke verzoeken ontvangen.

Voor 2020 staan het bestuur zeker weer diverse activiteiten te wachten. Zowel de corporatie als de gemeente Purmerend weten inmiddels dat InterWhere haar mannetje staat als het gaat over betrokkenheid met de huurders. Dit jaar wordt weer gewerkt aan nieuwe Prestatie Afspraken met gemeente en corporaties in samenwerking met de 3 andere HV's van Purmerend. Corporaties en gemeente zien dit vaak als "hun" stuk, maar InterWhere weet dat het in deze besprekingen gaat om een "driehoek" waarin volgens de Woningwet 2015 de stem van alle partijen even zwaar weegt. Voor deze Prestatie Afspraken dient InterWhere een eigen "bod" in waarin onze wensen worden vastgelegd. Dit wordt landelijk gezien als een unicum omdat dit nagenoeg door geen één andere HV wordt gedaan.

Het overleg met Intermaris over lopende zaken in Purmerend en Monnickendam gaan in dezelfde frequentie door als vorige jaren (6x per jaar en vele ad hoc vergaderingen).

Het door InterWhere ingevoerde voorzittersoverleg (met de voorzitters van BC/FT) is een groot succes gebleken en daar gaan we ook zeker mee door in 2020.

Met het hoogste bestuursorgaan van Intermaris (de Raad van Commissarissen) hebben we goed contact; overleggen 2x per jaar en regelmatig is er een gesprek met de "commissaris op voordracht van de huurdersverenigingen" te weten mevrouw Lucy Schmitz en de heer Harm-Jan van Schaik.

1. Renovatie, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn jaarlijks de kernwoorden van InterWhere.

1.1 Renovatie

Als men het gehele schema van uit te voeren renovaties door Intermaris voor de komende jaren doorneemt, is het duidelijk dat er een fantastische inspanning moet worden verricht. Bij al deze renovaties zijn en worden de bewoners betrokken. Laat uw stem en wensen duidelijk horen bij uw Bewonerscommissie of Flatteam. Deze commissies hebben vaak een (kleinere) afvaardiging die in gesprek is met Intermaris



en InterWhere bij het opstellen van een Sociaal Plan voor uw flat. Er is een Basis Sociaal Plan maar dit plan wordt voor elk complex “op maat gesneden” n.a.v. de wensen en reacties van de bewoners. Vaak duurt het maken van een Sociaal Plan enkele maanden omdat InterWhere het belang van de huurders als grootste opdracht ziet en wil voorkomen dat er onduidelijkheden (zowel juridisch als individueel) blijven bestaan en er later alsnog geschillen moeten worden geslecht.

1.2 Duurzaamheid – Energietransitie

Duurzaamheid is een breed begrip, maar het komt er in het kort op neer dat in een duurzame wereld mens, milieu en economie met elkaar in evenwicht zijn. Duurzame energiebronnen zijn, zon, wind water en o.a. aardwarmte. 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 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 in 2020 een verlaging van de warmtetarieven mede weten te veroorzaken.

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, zoals staat beschreven in de statuten van de vereniging welke te vinden zijn op de website, www.interwhere.nl/downloads.

In 2020 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.

Bestuursleden volgen regelmatig scholing onder auspiciën van de Nederlandse Woonbond. Als specialistische kennis nodig is op bepaalde terreinen dan kunnen daarvoor specialisten/adviseurs worden ingeschakeld om het bestuur te ondersteunen. De corporatie dient het bestuur hiervoor voldoende middelen beschikbaar te stellen.

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.

Een HV moet als rechtspersoon een volledig bestuur hebben, minimaal bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester.



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.

Om het Dagelijks Bestuur enigszins te ontlasten en (voorlopig) administratieve werkzaamheden over te nemen zijn de afgelopen 6 maanden drie aspirant bestuursleden aan het werk geweest. Deze periode die als “proefperiode” moet worden gezien, heeft hen gedrieënlijk doen besluiten definitief als AB-lid toe te willen treden. Hiervoor zal aan de vergadering toestemming worden gevraagd.

3.1 Bestuurssamenstelling

Het huidige bestuur (DB) is als volgt samengesteld:

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

3.2 Aftredend en herkiesbaar:

Volgens het rooster van aftreden is Harry Slooten (penningmeester) dit jaar aftredend. Het bestuur is verheugd dat Harry te kennen heeft gegeven voor nog een termijn van 4 jaar beschikbaar te zijn in zijn huidige functie

3.3 Voordracht aan ALV:

Aan de ALV van 30 maart 2020 zullen de volgende verzoeken ter goedkeuring worden voorgelegd:

- A. Het (her)benoemen van Harry Slooten in de functie van penningmeester
- B. De benoeming tot leden van het Algemeen Bestuur van HV InterWhere:
Mevrouw Marianne van Eekelen
De Heer Cor Jansen
De heer Gerrit Bolding
Allen voor een periode van 4 jaar.

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. De “achterban”, de leden van de vereniging dus, moet voldoende door het bestuur worden geïnformeerd over de keuzes er worden gemaakt en/of welke acties worden voorbereid die nodig zijn om de doelen van een huurdervereniging te bereiken. Zonder een bestuur is het nauwelijks mogelijk de belangen van huurders goed te behartigen.

Daar, waar InterWhere door de Woonbond genoemd wordt te behoren tot de top tien van de actiefste HV's van Nederland en een andere corporatie in haar Bewonersraad het vertrouwen opzegt, denken wij ruimschoots aan de wettelijk gestelde eisen te voldoen.

- 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 (zelf dus huurders)

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 desgewenst 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, leden van de commissies worden aangeboden. Eén van de 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

Het is nog niet eerder voorgekomen dat HV InterWhere al vóór de ALV kan aangeven welke huurverhoging per 1 juli zal worden gevraagd. Tijdens de overleg periode in het najaar van 2019 zijn Intermaris en de huurdersverenigingen een totaal andere weg ingeslagen. Een weg van verkenning voordat het begrotingsraamwerk door directie en RVC waren vastgelegd. Nu was er nog een mogelijkheid om effecten van bepaalde wensen af te wegen. Het "draaien aan de knoppen" en dan zien welke lange termijn effect dat heeft, gaf de HV's ook de mogelijkheid aandacht te vestigen op het verlagen van de woonlasten voor alle huurders. Uit dit najaarsoverleg is een convenant gesloten waarvan de tekst staat op onze website: www.interwhere.nl/downloads.

Het kabinet heeft veel opties voor huurverhoging opengelaten. Inflatievolgend is veel voorkomend maar inflatie + 4% of inkomensafhankelijke huurverhoging is ook mogelijk. De HV's en Intermaris hebben een afspraak gemaakt voor een huurverhoging van 0,5% onder inflatie voor een periode van 3 jaar voor de sociale huurwoningen. De huurbevrozing blijft ook van kracht, maar moet wel elk jaar opnieuw worden aangevraagd bij Intermaris omdat wetgeving, aanpassingen in de berekeningen kunnen veroorzaken. Dat de huurverhoging voor 3 jaar vast ligt geeft de huurder rust.

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.

Purmerend wil zelfs nog een tweede Bio Warmte Centrale (BWC) bouwen op Baanste Noord. SVP geeft uitleg aan de gemeente en inwoners van Purmerend om de noodzaak van een 2^{de} BWC “te verkopen”. InterWhere overlegt niet met politieke partijen maar vaart haar eigen koers. Huurders kunnen altijd InterWhere hun inzichten bekendmaken zodat we zeker weten de stem van onze huurders te blijven verkondigen. InterWhere vindt het niet van zelf sprekend, dat bij het afsluiten van aardgas de gebruiker geacht wordt over te gaan op Stadsverwarming, terwijl er diverse andere opties mogelijk zijn. De meeste zeker niet duurder dan Stadsverwarming en met mogelijkheden van leverancier te veranderen. Let ook op dat niet alle milieuorganisaties de juiste informatie verstrekken. Zoals recent nog in een artikel over de warmtepomp die niet meer functioneert als er een warmtenet zou worden uitgerold. Tijdens een voorlichtingsavond in het stadhuis hielden twee professoren hun publiek afwijkende informatie voor. InterWhere laat zich breed adviseren over de meest gunstige wijze van energietransitie voor de bewoners. Voor 2020 zal er een aanpassing in de tarieven van de SVP worden doorgevoerd omdat het bedrijf voor het eerst zwarte cijfers schrijft. Aan de gemeente, als enig aandeelhouder, wordt nu ook dividend uitgekeerd. InterWhere is daar natuurlijk, voorlopig, content over.



(de afleverset zorgt voor verwarming en warm tapwater)

8. Politiek

HV InterWhere gaat ook in 2020 verder met het onderhouden van contact met de diverse politieke partijen die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in de problematiek van de

Purmerendse huurders. Zoals in het bovenstaande artikel is aangegeven, is InterWhere politiek onafhankelijk en vaart haar eigen koers. InterWhere is inmiddels bekend bij wethouders en raadsleden. Indien noodzakelijk hebben we overleg met de collega huurdersverenigingen in Purmerend om met één mond richting politiek te spreken; dit versterkt de argumentatie.

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 ook vaker een beroep doen op een bijdrage in kosten die moeten worden gemaakt om de leefbaarheid in complexen te bevorderen. Het renoveren van hoogbouw komt ook de leefbaarheid ten goede. Camera toezicht is ook een onderwerp waarover in 2020 afspraken worden gemaakt.

10. Ledenadministratie

Het ledenbestand van InterWhere (nu 5320 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". InterWhere is inmiddels een eigen email adressenbestand aan het samenstellen (met goedkeuring van de huurder) zodat binnen afzienbare tijd meer mailingen e.d. sneller en voordeliger kunnen worden verzonden. De contributie die elk lid voor InterWhere via de huur betaalt, blijft ook voor 2020 nog steeds € 0,25 per maand. Deze contributie moet worden gezien als een symbolische bijdrage, maar juridisch heel belangrijk omdat InterWhere dan beschikt over "betalende leden". InterWhere staat inmiddels bij collega organisaties als belangrijk te boek en de Nederlandse Woonbond geeft InterWhere een plaats in de top 10 van huurdersorganisaties.

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

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.

13. Prestatieafspraken Gemeente/Corporaties/huurdersorganisaties

InterWhere zal zich inzetten tijdens deze 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 2020 al een 12-tal bijeenkomsten gepland. Zeer belangrijk is het zgn. "Bestuurlijk overleg". Deze bijeenkomsten vinden twee maal per jaar plaats en daar worden de uitkomsten van de werkgroepen besproken met de wethouder, directeuren van de corporaties en de voorzitters van de huurdersorganisaties. Als het mogelijk is worden in die vergaderingen definitieve besluiten genomen.

Dat er in 2020 ook weer veel van InterWhere wordt verwacht is duidelijk, mede omdat de collega HV's InterWhere zien als "trekker".

Purmerend, januari 2020

Het bestuur van HV InterWhere