



HUURDERS VAN YMERE **De Waakvlam**

Beleidsplan 2021

Huurdersvereniging De Waakvlam

Freddie Oversteegenstraat 311

2033 MV Haarlem

023-540 90 41

info@dewaakvlam.nl

www.dewaakvlam.nl

Activiteiten en begroting 2021

Inleiding

Huurdersvereniging De Waakvlam is een belangenvereniging door en voor huurders die in Haarlem en omgeving een woning van Ymere huren. Samen met de andere huurdersorganisaties van Ymere, verenigd in de SHY (Stichting Huurders Ymere), geeft De Waakvlam gevraagd en ongevraagd advies over het beleid van de corporatie. In Haarlem en omstreken adviseren wij over het operationele beleid van de regio-afdeling en ondersteunen en behartigen we de belangen van de huurders en bewonerscommissies.

Ymere bezit in de regio Haarlem ruim 8.500 woningen. Ongeveer 7200 huishoudens daarvan zijn betalende leden die stemrecht hebben in de algemene ledenvergadering van De Waakvlam. Daarnaast zijn er op wijk- en complexniveau ongeveer 35 bewonerscommissies actief.

In Haarlem neemt de druk op de woningmarkt steeds verder toe. Er is op dit moment zelfs sprake van een woningnood, ook staat de betaalbaarheid steeds meer onder druk. De woningnood, die groter is dan alleen Haarlem, is een breed maatschappelijk probleem en kan niet alleen door huurders en verhuurders worden opgelost.

Van de huurdersorganisatie wordt daarnaast steeds meer verwacht: deelnemen in het overleg over stedelijk beleid, ondersteunen van bewonerscommissies in transformatieprocessen, advies bieden aan bewonerscommissies in hun regulier overleg met Ymere en het oplossen van knelpunten daarin. Vragen en klachten die we van bewonerscommissies maar vooral ook van individuele huurders krijgen bevestigen dat de problematiek op de woningmarkt steeds ingewikkelder en ingrijpender wordt.

Het bestuur van De Waakvlam staat in 2021 voor een groot aantal uitdagingen. Naast het reguliere werk is dat allereerst het opleiden van geworven vrijwilligers om het op leeftijd geraakte bestuur te ontlasten en de continuïteit van de vereniging te waarborgen. Tegelijkertijd blijft het bestuur ambitieus. Daarom gaat De Waakvlam wat betreft professionalisering ook in 2021 verder op het pad dat eerder is ingeslagen. De Waakvlam laat zich hier in bijstaan door de adviseurs van Stichting !WOON.

De Waakvlam maakt onderdeel uit van de SHHO (Samenwerkende Haarlemse Huurders Organisaties). In 2021 worden de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties Ymere, Elan Wonen, Pré Wonen, de gemeente en de huurdersorganisaties vernieuwd en voor meerdere jaren vastgelegd. In het gemeentelijk overleg en wat betreft de samenwerking binnen de SHHO wil De Waakvlam met behulp van !WOON een professionaliseringsslag maken. Zo kunnen we het beste resultaat voor onze leden behalen.

De samenwerking met Ymere wordt door De Waakvlam als prettig ervaren. Wij waarderen de openheid waarmee Ymere ons tegemoet treedt en ook het feit dat zij zelfkritisch is. De bereidheid waarmee onder andere werkprocessen tegen het licht gehouden kunnen worden en waarover in overleg gegaan kan worden valt te prijzen. Hoewel we niet altijd op één lijn zitten worden er wel constructieve gesprekken gevoerd. Het komende jaar is de ambitie om de relatie tussen Ymere en De Waakvlam verder te verbeteren zodat onze leden nog beter geholpen worden.

Ten slotte is op het moment van schrijven het Corona-virus helaas nog niet onder controle. De Waakvlam gaat vol goede moed aan de slag maar alle ambities en plannen voor 2021 moeten daarom wel met een klein voorbehoud gelezen worden.

Organisatie

Bestuur

Van het bestuur vormen de voorzitter, vicevoorzitter, secretaris en penningmeester het dagelijks bestuur. Zowel het bestuur als het dagelijks bestuur komt maandelijks bijeen om de lopende zaken te regelen: het dagelijks bestuur de 1e maandag van de maand en het bestuur de 3e dinsdag.

De Waakvlam bestaat uit vrijwilligers; zij vinden het belangrijk om bewonerscommissies en huurders te ondersteunen bij hun vrijwillige activiteiten. De bestuursleden worden gekozen op de ledenvergadering. Op deze vergadering legt het bestuur verantwoording af over het beleid dat over het afgelopen jaar is gevoerd en presenteert de plannen voor het nieuwe jaar.

Algemene ledenvergadering

In het voor- en najaar belegt De Waakvlam een algemene ledenvergadering. De ledenvergadering bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt verantwoording afgelegd aan de leden door het bestuur en worden de jaarstukken besproken. In het tweede deel schuift Ymere aan en wordt in overleg met bewonerscommissies en het Regiobestuur van Ymere vaak een thema besproken. In het voorjaar is dat de huurverhoging, in het najaar komen er wisselende thema's aan de orde.

Bewonerscommissies

Huurders die zich betrokken voelen vormen in een complex of buurt een bewonerscommissie. De belangrijkste taak van zo'n commissie is om met de bewoners van een flat, straat of complex in gesprek te gaan. Om vervolgens die stem te vertegenwoordigen in het (in ieder geval) halfjaarlijks overleg met Ymere. BC's spelen een belangrijke rol bij de staat van onderhoud van een complex, de leefbaarheid en de afrekening servicekosten en inzet van schoonmaak en wijkbeheer.

De Waakvlam zorgt voor uitbetaling van een jaarlijkse bijdrage (gebaseerd op het aantal woningen binnen een complex of buurt en werkelijk gemaakte kosten) aan bewonerscommissies. Daarnaast biedt de Waakvlam ondersteuning aan bewonerscommissies wanneer daar om gevraagd wordt.

Transformatieprojecten

Als Ymere in een transformatie (planmatige woningverbetering en / of renovatie of sloop / nieuwbouw) van een complex wil investeren is dat een belangrijke aanleiding om een BC, klankbordgroep of andere bewonersvertegenwoordiging te vormen. Zo kunnen bewoners in gesprek gaan over uitvoering van een plan en eventuele huurverhogingen.

SHHO

De SHHO vergadert 6 tot 8x per jaar waaronder tweemaal per jaar met de directeurs van de woningcorporaties over gemeenschappelijke belangen van de Haarlemse corporaties en twee keer met de Haarlemse wethouder van volkshuisvesting over het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

SHY

Twee bestuursleden van De Waakvlam hebben zitting in het bestuur van de SHY. Deze twee leden vormen samen met de andere huurdersorganisaties (HYA, HVA, VHH, Weesp), die ieder twee en Amsterdam drie leden afvaardigen, deze vormen het SHY-bestuur. Het bestuur komt 8 tot 10 maal per jaar bijeen. Ook nemen twee bestuursleden van de Waakvlam deel aan de bijeenkomst met de Raad v. Commissarissen. Daarnaast nemen bestuursleden van de Waakvlam deel aan werkgroepen die SHY en Ymere in het leven hebben geroepen. Tweemaal per jaar houden de bestuursleden van alle huurdersorganisaties gezamenlijk overleg (stichtingsraad).

Prestatieafspraken en jaarafspraken met Ymere

In Haarlem worden er meerjarige afspraken gemaakt tussen de gemeente Haarlem, de Haarlemse woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere en de huurdersorganisaties over het beleid en de toekomst van de sociale woningbouw in de stad. Onderwerpen zijn onder andere leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Jaarlijks worden deze afspraken gemonitord en geüpdatet.

Overleg met Ymere

De Waakvlam overlegt meerdere keren per jaar met verschillende onderdelen van Ymere over voornemens van Ymere en klachten en problemen van huurders, bijvoorbeeld met Gebiedsbeheer. Vier tot zes keer per jaar is er een apart overleg met de regiodirectie van Ymere Haarlem.

Woonbond overleg

De Waakvlam is lid van De Woonbond. Zij zijn de overkoepelende belangenbehartiger van alle huurdersorganisaties in Nederland.

Ondersteuning/advisering bestuur

Omdat de woningmarkt steeds complexer en uitgebreider wordt, laat De Waakvlam zich ondersteunen en adviseren door een adviseur van stichting !WOON.

Ambities 2021

Inwerken nieuwe bestuursleden en actieve leden

Het bestuur bestaat nu uit 8 leden en 2 aspirant-bestuursleden. Daarnaast is er een grote groep van vrijwilligers geworven die staat te trappelen om in 2021 actief te worden voor De Waakvlam. Dit jaar worden die vrijwilligers verder geschoold en ingewerkt. Een deel van hen zal aan de ledenvergadering de status van aspirant-bestuurslid aanvragen. Dit om de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Zo kan de uitgebreide kennis die nu in het bestuur aanwezig is worden overgedragen aan de nieuwe lichterling. In 2021 blijft de deur bij De Waakvlam open staan voor nieuwe vrijwilligers zodat De Waakvlam een bredere en actievere organisatie kan worden.

Beleidsdagen

Het bestuur van De Waakvlam wil in het voorjaar van 2021 een beleidsdag organiseren waarin een visie voor de toekomst wordt vastgesteld. De beleidsdag vindt plaats na de ledenvergadering zodat de aspirant-bestuursleden ook hun visie kunnen geven op De Waakvlam. Verder zal er in het najaar eveneens een beleidsdag georganiseerd worden. Hier wordt onder andere de aanzet voor het beleidsplan 2022 gegeven.

Financiën Waakvlam

De Waakvlam is een organisatie met ongeveer 7200 betalende leden. De contributie wordt maandelijks gelijk met de huur door Ymere geïnd. Daarnaast krijgt De Waakvlam ook financiële ondersteuning van Ymere om haar taken zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren. De financiën worden verder verduidelijkt in de begroting van 2021 en toegelicht op de ledenvergadering.

Algemene ledenvergaderingen

Twee keer per jaar wordt er een ledenvergadering georganiseerd. Hier wordt onder andere verantwoordelijkheid afgelegd door het bestuur van De Waakvlam aan de leden en blikken we vooruit op de toekomst. Daarnaast worden er ook aspirant-bestuursleden benoemd en afscheid genomen van vertrekkende bestuursleden.

Advisering bewonerscommissies

Het overleg tussen bewonerscommissie en Ymere loopt niet altijd goed. De Waakvlam wil hierin natuurlijk bemiddelen en overleg ondersteunen. Wij streven er naar om zo snel mogelijk aan te schuiven mocht overleg tussen bewonerscommissie en Ymere stroef verlopen.

Als het overleg ontwricht dreigt te raken doordat afspraken niet duidelijk zijn of niet nagekomen lijken te worden of als er bouwtechnische kennis nodig is, adviseren we beide partijen onafhankelijke professionele ondersteuning te zoeken om het overleg te reguleren en vertrouwen op te bouwen. De Waakvlam ziet voor zichzelf een belangrijke signalerende functie en wil deze processen graag volgen. Dit is een kerntaak van De Waakvlam. Om dat te bewerkstelligen blijft De Waakvlam samen met Gebiedsbeheer van Ymere ook in 2021 in continu overleg.

Om ervoor te zorgen dat De Waakvlam goed bereikbaar is voor de bewonerscommissies streven we ernaar om in 2021 een vaste contactpersoon in te stellen voor de bewonerscommissies. Deze contactpersoon maakt het eenvoudiger om het werk te verdelen tussen de vrijwilligers en bestuursleden onderling en geeft de bewonerscommissies een vast aanspreekpunt. Daarnaast willen

we bekijken of het mogelijk om een bestuurslid aan te laten schuiven bij het (half)jaarlijks overleg tussen BC en Ymere, mocht de BC hier behoefte aan hebben.

De Waakvlam wil dat het overleg tussen Ymere en de bewonerscommissies geïntensiveerd wordt. Bij elk overleg moet een verslag en waar het kan een actielijst worden gemaakt. Waar het overleg stroef loopt zal iemand van De Waakvlam aanschuiven. Hierdoor zal de effectiviteit van het overleg toenemen, wat tot meer tevredenheid van de bewoners en van Ymere zal leiden.

Daarnaast zal er in 2021 meer ruimte komen voor bewonerscommissies om van elkaar te leren in thematische gesprekken en in het voorzittersoverleg. Ten slotte biedt De Waakvlam de mogelijkheid voor bewonerscommissies om cursussen te volgen en meer kennis op te doen.

Ondersteuning bij transformatie

In 2020 is er een begin gemaakt om het Algemeen Sociaal Plan (ASP) bij sloop, nieuwbouw en renovatie te vernieuwen. De Waakvlam wil deze afspraken kritisch onder de loep nemen en waar mogelijk verbeteren. De bewoners moeten een gelijkwaardige partner zijn in het gesprek over de toekomst van hun woningen. Op dit moment beperkt het ASP zich tot sloop, nieuwbouw en renovatie. Onderwerp van discussie is of dit moet worden uitgebreid met afspraken voor woningverbetering en duurzaamheidsmaatregelen. De Waakvlam zou ook bij woningverbetering afspraken willen maken over overlast- en herinrichtingsvergoedingen. Op het moment van schrijven wordt hier nog hard aan gewerkt.

Naast goede basisafspraken is het voor bewoners van groot belang dat zij goede ondersteuning kunnen krijgen als zij geconfronteerd worden met renovatie of woningverbetering. Voor de meeste bewoners zal dit een “een keer in je leven” ervaring zijn. Voor de medewerkers van Ymere die betrokken zijn bij deze projecten is het begeleiden en uitvoeren van deze processen dagelijks werk. Regel is dat de bewoners professioneel worden ondersteund en dat per project twee bestuursleden van De Waakvlam zijn betrokken.

Scholingen

Het bestuur is voornemens een aantal scholingen te organiseren, hierbij kan worden gedacht aan scholingen ten behoeve van de nieuwe bestuursleden en bewonerscommissies (Woningwet / Overlegwet / Samenwerkingsovereenkomst) en huurders in gemengde complexen (VVE's). Daarnaast wordt er ook scholing gerealiseerd voor nieuwe vrijwilligers, aspirant-bestuursleden alsmede zittende bestuursleden.

Prestatieafspraken 2021

In 2021 worden de meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Haarlem en de Haarlemse woningcorporaties vastgesteld. De Waakvlam wil zich inzetten om de best mogelijke resultaten binnen te halen voor de Haarlemse huurders. Onderdeel hiervan is het verbeteren van de

samenwerking binnen de SHHO, onder andere door middel van professionele ondersteuning, begeleiding en advisering van de SHHO. Wanneer de SHHO hechter is en de neuzen dezelfde kanten op staan wordt het eenvoudiger om de best mogelijke resultaten te bewerkstelligen voor alle Haarlemse huurders.

Bekendheid & communicatie Waakvlam

In 2021 wil De Waakvlam de bekendheid onder (Ymere) huurders in Haarlem en omgeving verder vergroten. Vooral bij jongeren en starters is De Waakvlam vaak nog onbekend. Om de communicatie in dit opzicht verder te verbeteren en meer aan te laten sluiten bij deze tijd wordt er onderzocht of het spreekuur kan worden uitgebreid naar een chatfunctie op de website.

Verbeteren (bouw)technische kennis

Veel klachten van onze leden over Ymere hebben te maken met (bouw)technische zaken. Daarom willen we de (bouw)technische kennis binnen De Waakvlam verder verbreden. Eén van de mogelijkheden is om te kijken of studenten van de Hogeschool InHolland kunnen bijdragen aan het verhogen van de (bouw)technische kennis van De Waakvlam.

Speerpunten 2021

Het betreft hier veelal inhoudelijke beleidsonderwerpen die langjarig aan de orde zijn:

- Betaalbaarheid: uitgangspunt is dat lage en lage middeninkomens niet eenzijdig moeten opdraaien voor investeringen in de bestaande voorraad en nieuwbouw.
- Duurzaamheid: onder andere dubbelglas, zonnepanelen, mechanische ventilatie, energetische maatregelen en participatie van bewoners in duurzaamheidsprojecten. Daarnaast monitoren we de behaalde resultaten wat betreft duurzaamheid en de consequenties hiervan.
- Transparantie servicekosten: met name de eindafrekening.
- Leefbaarheid: onder andere door het oprichten van meer BC's. Focus op wijken waar veel urgenten komen wonen. Betrokkenheid bij het project van het Sociaal Wijkteam van Ymere en gemeente in het Rozenprieel.
- Achterstallig onderhoud, en hoe ervaren huurders (leden) de status van hun woning (onderzoek).
- Nieuwe afspraken over verkoop woningen van Ymere in Haarlem en voorrang voor zittende huurders.

Communicatie

De Waakvlam wil een krant die tweemaal per jaar bij ieder lid/huurder van Ymere Haarlem en omstreken in de bus valt. Op deze manier houdt de Waakvlam de huurders op de hoogte van de ontwikkelingen in de huurmarkt. Tevens heeft De Waakvlam een vernieuwde en gemoderniseerde website, www.dewaakvlam.nl, die regelmatig wordt bijgehouden. Hier kunnen bewonerscommissies en huurders zich op de hoogte stellen van alle ontwikkelingen. Onze website geeft verwijzingen naar de sites van Ymere, HYA(Huurders Ymere Amsterdam), VHH(Vereniging Huurders Haarlemmermeer) en HVA(Huurders Vereniging Almere).

Bewonerscommissies kunnen hun drukwerk bij ons gereed maken; het gaat hierbij om kleine krantjes of brieven voor hun complex of buurt.

Voor het uitgeven van het informatieblad van De Waakvlam zijn binnen de redactie bestuursleden actief. Graag zouden wij ook inbreng van bewonerscommissies en huurders voor deze krant zien.

Ideeën voor stukjes kunnen ze sturen naar info@dewaakvlam.nl

Wij streven ook in 2021 naar actueel nieuws uit de regio. Hiervoor houden we interviews met bewonerscommissies, vertegenwoordigers en bestuurders van corporaties etc. Tevens wordt de stand van zaken met betrekking tot het reilen en zeilen van De Waakvlam belicht. Wij hechten erg aan ons orgaan in verband met de lokale verankering.

In het informatieblad en op de website vragen wij huurders om lid te worden van De Waakvlam. Lidmaatschap biedt voordelen zoals een stem op de ledenvergadering. Wij hebben een spreekuur voor onze leden, de actuele tijden zijn te vinden op de website. Wij ondersteunen klachten- en vragenafhandeling en lidmaatschap geeft toegang tot onze ledenvergadering. Een groot ledenaantal vergroot het draagvlak en versterkt de positie van De Waakvlam in het overleg met Ymere en met de Gemeente.

Contact

Ons spreekuur is op het Waakvlamkantoor aan de Freddie Oversteegenstraat 311 Wij zijn elke dinsdag geopend van 14.00-16.00 uur.

U kunt ons bereiken via:

- het contactformulier van www.dewaakvlam.nl
- telefoonnummer 0235409041. Bij geen gehoor kunt u een bericht inspreken waarop iemand van De Waakvlam contact met u opneemt.
- onze Facebookpagina “De Waakvlam”.
- de post: Freddy Oversteegenstraat 311, 2033 PN te Haarlem.
- onze e-mail: info@dewaakvlam.nl

Wij verwijzen huurders met reparatieverzoeken vaak direct door naar de klachtenafdeling Ymere klachten@ymere.nl Wel ondersteunen wij huurders met klachten. Niet iedereen is bij machte mails of brieven te schrijven. Als een huurder een privacyverklaring tekent kunnen we ook klachten inhoudelijk bespreken met Ymere en het proces volgen. In sommige gevallen gaan we direct naar een contactpersoon bij Ymere. Door lijnen kort te houden ontstaat er een goede band om problemen snel op te lossen. Ook worden ze indien nodig in onze eerstvolgende bestuursvergadering behandeld.

Samen met Ymere beleggen we jaarlijks onder de titel “*In gesprek met*” bijeenkomsten met Haarlemse huurders. Doel is om op basis van een aantal thema’s op interactieve wijze de meningen op te halen en tegelijkertijd de relatie tussen huurders, Ymere en De Waakvlam te verbeteren.

Begroting advisering 2021

Structureel:

Overleggen bestuur en Regio Ymere	16 x 4 uur	€ 7.296
Adviezen	4 x 12 uur	5.472
Algemene ledenvergadering begeleiden	2 x 6 uur	1.368
Vorbereiding/Moderatie beleidsdagen	2 x 20 uur	4.560
Andere overleggen	4 x 3 uur	1.368
Scholingen, coaching	3 x 14 uur	4.788

Adhoc vragen	30 uur	3.420
--------------	--------	-------

Subtotaal:		€ 28.272
-------------------	--	-----------------

Project:

Begeleiding nieuwe bestuursleden	30 uur	€ 3.420
----------------------------------	--------	---------

Totaal:		€ 31.692
----------------	--	-----------------

Uurtarief Stichting !WOON adviseur 2 € 114 (prijspeil 2020)

N.B.

- 1) In overleg kunnen op onderdelen adviseurs 1 (€ 103 per uur) of adviseurs 3 (€ 125 per uur) worden ingezet.
- 2) Kosten voor ondersteuning bewonerscommissies algemeen en bij transformatieprojecten worden in overleg met De Waakvlam en de BC's direct bij Ymere in rekening gebracht.