

Notulen Algemene Ledenvergadering VHH
d.d. 2 april 2019

Plaats:	Zalencentrum Trefpunt te Nieuw-Vennep
Aanwezig	bestuur: Agnes Alkemade (voorzitter), Bert Slotboom (secretaris), Harry van de Boer (penningmeester), André Lemmers, Frans van der Maden, Richard Ramaker, Dea Storm, Cor van Tilborgh, Tineke Vonck, Valerie O'Connor-Vesters, Marielle Stoffels (secr.) en Lina Zonsveld (secr.)
Afwezig	Bestuur: Jaap Vroegop
Aanwezig	BC Dokterswijk-oost, BC De Burcht, BV De Voorloper, Zernikehof, BC Bosvaart, BC Turfsteker, BC De Kim, BC Amaliahof, BC Lutuliflat 1, BC Turfsteker, BC Badhoevedorp, BC Abbenes seniorenwoningen, BC Westhoff Spaarndam, BC Leeghwaterkwartier
Afwezig m.k.g.	BC Graan voor Visch, Tim de Boer, BC Toronto, A. van Hulst, BC de Eijk, BC Azaleaflat Badhoevedorp
Aanwezige gasten:	Arnoud Schüller, Remco Pols (Ymere), Paulus Jansen – (Woonbond)
Notulen:	Tanja van der Aart

1. Opening

De voorzitter, mevrouw **Agnes Alkemade**, opent om 19.30 uur de algemene ledenvergadering en heet de aanwezigen welkom. De opkomst is iets kleiner, het slechte weer kan een oorzaak zijn.

Een aantal BC's heeft zich afgemeld. Van het bestuur is Jaap Vroegop verhinderd.

Agenda

Vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Geen.

3. Notulen van de algemene ledenvergadering van 3 april 2018

Tekstueel en naar aanleiding van zijn er geen opmerkingen.

Het verslag wordt met algemene stemmen vastgesteld.

4. Jaarverslag 2018

Het jaarverslag roept geen vragen op.

Het jaarverslag 2018 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Financieel verslag 2018

Harry van de Boer kan zijn openingszin van vorig jaar herhalen: 'het was een goed jaar.'

Dit geldt ook voor 2018. In het verleden mocht VHH een financiële buffer aanhouden van € 20.000,00. Medio 2018 heeft Ymere besloten deze voorziening terug te brengen naar € 10.000,00. De gemeente heeft gevraagd deze vorm van reserve zichtbaar te maken. De inkomsten zijn redelijk stabiel. Zowel van de gemeente als van Ymere is ongeveer een

gelijke toedeling ontvangen. Dat is ook op basis van de te verwachten uitgaven. Per pagina neemt hij het financiële jaarverslag 2018 door
Er zijn geen vragen over het financiële jaarverslag of de toelichting op de balans.
Het jaar sluit af met een positief exploitatieresultaat van € 600,37 waardoor de reserve is opgehoogd naar ruim € 16.000,00.

Het financiële verslag 2018 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Dechargeverlening door Financiële Commissie

De financiële commissie 2018 bestaat uit:

- de heer H.J. van Kesteren, lid van de Bewonerscommissie de Rondenburg, Hoofddorp
- de heer C.E.M. de Kort, bewoner Dokterswijk-oost, Hoofddorp.

De Financiële Commissie

De verklaring van de Financiële Commissie van de VHH is toegevoegd aan het jaarverslag 2018 en wordt voorgelezen:

De **Financiële Commissie** verklaart hiermee dat zij op 1 februari 2019 de financiële administratie en de daaruit voortvloeiende jaarstukken over het jaar 2018 van de VHH heeft gecontroleerd en in goede orde bevonden. De aanbeveling bij de laatste kascontrole en verwoord in de laatstgehouden ALV om een beschrijving mee te nemen van de materiële vaste activa is aanvullend toegevoegd.

De financiële administratie was duidelijk en overzichtelijk verricht, zodat de controle van de financiële bescheiden, zoals bank (ING) en onderliggen bewijsstukken een eenvoudige opgave was.

Naar aanleiding hiervan stelt de Financiële Commissie de Algemene Ledenvergadering van de VHH dan ook voor de penningmeester, H. van de Boer, te bedanken voor zijn werk verricht aan het geheel en het bestuur van de VHH decharge te verlenen voor het in 2018 gevoerde financiële beleid

De vergadering neemt het advies van de kascommissie over en verleent bij acclamatie het bestuur decharge voor het gevoerde financiële beleid over 2018

Leden Financiële Commissie 2019

De heer B. den Elzen, de heer P. Gabes en reserve lid de heer C.E.M. de Kort.

De leden worden bij acclamatie benoemd.

5. Bestuur benoemingen en rooster van aftreden

Aftredend en herkiesbaar zijn mevrouw Agnes Alkemade, mevrouw Dea Storm en de heer Jaap Vroegop.

Agnes, Dea en Jaap worden bij acclamatie weer benoemd tot bestuursleden.

De aspirant-kandidaten Frans van der Maden en André Lemmers stellen zich kort voor.

De **voorzitter** stelt de vergadering voor Frans van der Maden en André Lemmers bij acclamatie te benoemen.

De vergadering beantwoordt de vraag met een applaus, waarbij de beide heren zijn benoemd tot bestuurslid van VHH.

6. Presentatie de heer Paulus Jansen, directeur van de Woonbond

De heer **Jansen** vindt het leuk om met de leden van VHH kennis te maken. Hij heeft lang in Hoofddorp gewoond. Als bouwkundige heeft hij in de bouw gewerkt. Hij is Kamerlid geweest van Bouw & Wonen en wethouder Sport in Utrecht. Sinds een ruim halfjaar is hij directeur van de Woonbond en wil graag uitleggen wat de Woonbond is.

Presentatie: Lidmaatschap van de Woonbond, wat houdt dat in?

De Woonbond is de stem van hurend Nederland, de vakbond van huurders. De Nederlandse Woonbond gaat voor betaalbare huren, goede woningen, leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties.

Gevraagd wordt of de Woonbond een vervolg is op de huurcommissie.

De heer **Jansen** legt uit dat de huurcommissie een soort 'Rijdende Rechter' was. De Woonbond is meer een belangenbehartiger en komt op bij het Kabinet, de Tweede Kamer, bij Aedes en dergelijke. De tweede taak is kennisontwikkeling. Levensloopbestendig maken en leefbare wijken zijn nog steeds belangrijke thema's. De corporaties worden kleiner gemaakt, de markt moet het werk doen. Dat betekent dat mensen met middeninkomens niet meer in een corporatiewoning terecht kunnen omdat ze te veel verdienen. Het gevolg was dat de vijver kleiner werd, het aantal mensen in de rij toenam en bovendien met meer mensen met een laag inkomen, vaak met rugzakje. Dat leidt vroeg of laat tot leefbaarheidsproblemen. Natuurlijk moeten mensen met minder kansen fatsoenlijke huisvesting hebben. Gezocht wordt naar de beste vorm, bijvoorbeeld een intramurale voorziening.

De organisatie is een:

- landelijke belangenvereniging van huurders
- 1,5 miljoen huurders op een totaal van ca. 3,1 miljoen huurwoningen in Nederland aangesloten via lid organisaties
- 461 lid organisaties (niveau: verhuurder; het complex; plaatselijk en/of regionaal; landelijk) waarvan 152 in commerciële sector
- 8.300 persoonlijke leden, vaak mensen die huren van een belegger
- 1 landelijk kantoor, 3 regiokantoren
- Woonbond (de Vereniging en het Woonbond Kennis- En Adviescentrum hebben samen ca. 60 medewerkers (ca. 47fte)

De verenigingsdemocratie

- de lid organisaties bespreken het Woonbondbeleid op (drie) Provinciale Vergaderingen per jaar
- de Verenigingsraad stelt Woonbondstandpunten vast

Wat doet de Woonbond zoal?

- belangenbehartiging bij politiek en verhuurders d.m.v. overleg en acties
- juridische dienstverlening via de Huurderslijn
- Voorlichting, themabijeenkomsten en symposia
- Tijdschriften, brochures en de website
- ondersteuning van huurdersorganisaties, bewonerscommissies en werkgroepen!

Successen

- Overlegwet huurders-verhuurder
- Verhuiskostenvergoeding bij sloop/renovatie

- Woningwet 2015: wettelijke positie huurdersorganisatie bij prestatieafspraken
- Sociaal Huurakkoord; inflatievolgend huurbeleid, matiging huren dure scheefwoners, woonlasten bij verduurzaming dalen
- Aanpak huisjesmelkers: wordt strenger!
- Loopt nog: aanpassing inkomensafhankelijke huurverhoging, uitbreiding doelgroep corporaties

Het Woonbond Kennis- en Adviescentrum

- advies en ondersteuning
- onderzoek en milieuadvies
- cursussen, studiedagen, workshops en scholingsaanbod

Voor huurtoeslag is de eis dat de woning onder de liberalisatiegrens wordt gehuurd. In sommige gemeenten was er al beleid.

Er zijn afspraken gemaakt over de maximale huurverhoging bij verduurzaming van de woning. Stel een woning met label F wordt verbeterd naar label B, dan is de maximale huurstijging € 40,00. Dat is gedaan zodat mensen niet hoeven te twijfelen, ze worden er financieel beter van.

De aanpak van huisjesmelkers gebeurt in de grote steden en plaatsen waar veel arbeidsmigranten zijn.

De Woonbond is voor een brede doelgroep van woningcorporaties en wil niet dat alleen mensen met een laag inkomen in een corporatiewoning kunnen wonen, maar ook mensen met middeninkomens.

De **voorzitter** noemt de rechtszaak voor verstrekking van de belastinggegevens. Dat is met succes gevoerd. Ze vraagt naar de status van het ingezette beroep.

De heer **Jansen** legt uit dat er drie rechtszaken zijn. Het heeft te maken met verstrekken van inkomstgegevens van de belastingdienst aan derden. Op de site van de Woonbond staat de laatste stand van zaken. Het duurt lang. In één situatie is de Woonbond niet ontvankelijk verklaard. De andere rechtszaak is gewonnen, maar de Staat der Nederlanden is in beroep gegaan. Bij de derde is er nog geen uitspraak. Het lijkt nog jaren te gaan duren.

De heer **Vries** vraagt wat je kunt doen tegen huisjesmelkers.

De heer **Jansen** stelt dat een verhuurder die een huur vraagt boven de wettelijke grens een huisjesmelker genoemd kan worden. Een huurder met een te hoge huur kan naar de huurcommissie. De huurcommissie toetst de huur en noemt de correcte huur. De huur moet dan omlaag. Dan krijgt de huiseigenaar een standje en moet de legeskosten betalen, dat is ongeveer € 450,00. En dat is het dan.

Helaas heeft voormalig minister Blok de puntentelling zodanig veranderd dat je in Utrecht voor een appartement van 25,3 m² € 890,00 huur mocht vragen. In de categorie onzelfstandige woonruimte worden veel zaken gewonnen. Het vervelende is dat er geen straf op staat. De huurder gaat een lagere huur betalen maar bij een mutatie gaat de verhuurder stevast weer op een te hoog bedrag zitten. Er moet gewoon een flinke straf op komen.

Volkshuisvesting van de Woonbond

Een antwoord op 20 jaar fout beleid. De aanleiding:

- Lange wachtlijsten voor de sociale huurwoningen
- middeninkomens komen niet aan de bak

- huurverhogingen in sociale/commerciële sector
- >> druk op leefbaarheid in corporatiecomplexen
- Verhuurderheffing betekent: minder woningen, minder renovatie/verduurzaming.
- Dus is er behoefte aan Woningmarktvisie van de Woonbond
- Met de klemtoon op integrale visie
- Samen met vakbonden, cliëntenorganisaties, IederIn (netwerk van mensen met een beperking), LSVB en ouderenbonden.
- Gereed: eind 2019

Thema's

- Liberalisatiegrens: omhoog
- Grootte doelgroep corporaties: groter
- Huurtoeslag: onafhankelijk van hoogte huur
- Inkomensafhankelijke huurverhoging: weg
- Huursombenadering
- Verhuurderheffing: weg óf investeringsregeling
- Initiatiefrecht huurder: verduurzaming
- Tijdelijke huurcontracten/huurskorting
- Nieuwe puntentelling: zonder WOZ!
- Wonen en zorg
- Funda voor alle huurwoningen, huurpaspoort
- Eigendom neutrale rijksbijdragen
- Woningbouwproductie en grondbeleid
- Leefbaarheid
- Bouwregelgeving: veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid
- Definitie sociale huur
- Verduurzaming en woonlastenverlaging

De verhuurderheffing is ongeveer een belasting van € 2 miljard per jaar, vrijwel geheel opgehoest door de corporaties, dus vrijwel geheel opgehoest door de huurders. Dat kost in Haarlemmermeer 2,5 tot 3 maanden huur per woning per jaar. Dit gaat rechtstreeks naar de schatkist, daar ziet de huurder niets van terug. Dan is het niet moeilijk te bedenken dat dan de huren omhoog gaan en het onderhoud minder wordt.

De heer **Vries** vraagt of bij een verbouwing van een kantoorpand regels zijn, mag de gemeente zich er mee bemoeien of is de bouwer vrij?

De heer **Jansen** wijst op het bouwbesluit. De gemeente Haarlemmermeer kan geen extra eisen stellen boven het bouwbesluit. Maar de gemeente bepaalt wel het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan zegt nu kantoor, de gemeente kan indirect eisen stellen.

De heer **Vries** vraagt of er een verplichting is om de woning zo duurzaam mogelijk te maken. Hij denkt aan gasvrije woningen.

De heer **Jansen** legt uit dat de eisen voor nieuwbouwwoningen streng zijn. Maar voor renovatie zijn ze buitengewoon slecht. De wetgeving is uitermate slap hierin.

De heer **Van de Boer** vraagt zich af of in een overleg met een gemeente of woningcorporaties items kunnen worden ingebracht. Zoals een eis stellen aan de woningmix.

De heer **Jansen** antwoordt dat dit de harde kern is van de prestatieafspraken. Er is een afspraak over gemaakt. De optelsom van woningen moet een plus zijn en niet een min. Het aantal sociale woningen in Haarlemmermeer is teruggelopen terwijl het aantal inwoners is gegroeid, dat is niet logisch.

De heer **Van de Boer** noemt de kartonnen wanden in sommige sociale huurwoningen. Kan een gemeente eisen stellen aan de kwaliteit van sociale huurwoningen?

De heer **Jansen** noemt dit lastig. Voor de gemeente is het niet eenvoudig om verdere eisen te stellen dan het bouwbesluit. Het bouwbesluit heeft voor heel Nederland dezelfde eisen. Op zich is dat goed, alleen als de eisen zo laag zijn dat de kwaliteit onder de maat is dan moet de standaard worden verhoogd. Nu moet je in principe nieuwbouwniveau halen, tenzij blijkt dat het bij een transformatie niet kan.

De **voorzitter** geeft aan dat VHH nauw betrokken is bij de prestatieafspraken. Tot nu toe ging het redelijk gemakkelijk omdat Ymere de grootste verhuurder in Haarlemmermeer was en de andere partijen nog niet mee deden. Er was een goed overzicht van de woningen. Nu komen er andere partijen bij zoals Eigen Haard. Er ligt een taak. Een aantal kantoorgebouwen wordt omgebouwd tot woningen, zoals Beukenhorst. VHH zal hier zeker bij betrokken worden. Eén kantoorpand wordt verbouwd tot dertig woningen voor starters en statushouders.

De heer **Vries** weet dat de gemeenteraad Haarlemmermeer heeft besloten de statushouders geen voorrang meer te geven.

De **voorzitter** antwoordt dat het niet betekent dat ze niet meer gehuisvest moeten worden. Ze moeten gehuisvest worden, maar hebben niet in alle gevallen voorrang.

7. Pauze

8. Ymere geeft een korte presentatie over ‘Huurverhoging 2019’

Arnoud Schüller van Ymere wijst erop dat zijn presentatie alleen de huurverhoging van Ymere betreft. Uitgebreid is met SHY over de huurverhoging gesproken. Gelukkig zijn de partijen het eens geworden, er is een deal!

Waarom huurverhoging?

- Alles wordt duurder:
- Boodschappen (BTW)
- Zorgverzekering
- Energierekening (prijs en belasting)
- Huurdersbelasting (de verhuurderheffing)
- En ook de huur

Waarom huurverhoging?

- Strategie 2016+
- Onderhoud, nieuwbouw, continuïteit, maar ook:
 - Juiste match van huur en inkomen zodat huurders passend **en betaalbaar** wonen
 - Prijs/kwaliteit hangt samen met locatie
 - Jaarlijks minder huurders die te duur of te goedkoop wonen (scheefwoners)

Huurverhoging 2019: Hoe? Rijksregels: gemiddeld genomen mag een huur niet meer dan 2,6 % stijgen. Dit is 1% boven de inflatie. Het Rijk maakt een tweedeling:
Inkomen onder € 42.436: Maximaal 4,1% (91%)

Inkomen boven € 42.436: Maximaal 5,6%* (9%)

* Behalve: AOW'ers en pensioen, grote gezinnen van vier personen of meer en chronisch zieken met een inkomen boven € 42.436, zij vallen toch onder maximaal 4,1%

De gegevens worden opgevraagd bij de Belastingdienst. De Belastingdienst zegt alleen maar of de huurder boven of onder de € 42.436 zit. Er worden geen bedragen genoemd.

Uitgangspunt Huurbeleid Ymere

1. Woningbenadering: welke huur past bij de woning? (huurprijs berekenen in relatie tot locatie en kwaliteit)
2. Bewoner benadering: welke huur past bij de huurder? (passend & betaalbaar)
Ideaal is als deze samenvallen: de huur past bij de woning én bij de huurder dit is in balans.

Hoe? Lager inkomen dan € 42.436: Maximaal 4,1% (91%)

1. Rekening houden met wat huurder kan betalen
2. Hoe hoger de huur, hoe lager de huurverhoging
3. Bij hoge huur en laag inkomen: huurkorting/verlaging (• Zo BETAALBAAR)
4. Zijn prijs en kwaliteit in orde, dan 0% of inflatie (1,6%)

Wat is BETAALBAAR?

Huurders met recht op Huurtoeslag: De maximaal betaalbare huur is gelijk aan de aftoppingsgrens.

- 1 en 2 personen en huurtoeslag: • Huur niet meer dan € 607
- 3+ personen en huurtoeslag: • Huur niet meer dan € 651

Lager inkomen dan € 42.436: maximaal 4,1%. Hoe?

< € 424	€424 – €512	€512-€607	€ 607-€651	€651-€720	€720
4,1%	3,6%	2,9%	0,3%	0,0%	0,0%

Uitkomst:

- 67% woont zeker BETAALBAAR -Want huur is onder € 607 (1e aftop grens)
- 33% voor 4e jaar huurverhoging onder inflatie -En bij hoge huur en laag inkomen: huurkorting - 2.570 huurders nu wel BETAALBAAR in Haarlemmermeer: 435 huurders
- 44% heeft huurverhoging van inflatie of lager - en de helft daarvan zelfs een huurverhoging van 0%.
- 27 % heeft huurverhoging van 0%: huur ligt boven streefhuur, huur ligt boven € 651, vooraf aan renovatie en bij tijdelijke verhuur: 0%, Woonlastenakkoord: 0% (en huurkorting)

De gemeente krijgt de woningbestanden om te controleren welke woning een huurprijs heeft boven € 607. De gemeente kijkt in haar bestanden, bijvoorbeeld bijstand, of er een match is. De gemeente vraagt aan deze inwoners of de naam mag worden doorgegeven aan Ymere. Als deze personen akkoord gaan wordt de huur verlaagd. 64% van de mensen die hiervoor in aanmerking komt heeft akkoord gegeven. Dit betekent dat 36% niet reageert. Dat is zonde want huurders laten zo geld liggen.

Inkomens boven de € 42.436 krijgen maximaal 5,6%.

1. Minder goedkoop wonen (liefst zo snel mogelijk)
2. Via een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

De staffel:

	Wettelijk maximum	Aftopping	Tot €720	€720-€804	€804-€832	€832-€997	>€997
Woningmarktgebied 3	1,6+4 5,6%	€804	5,6%	1,6%	0%	0%	0%
Woningmarktgebied 2		€833		5,3%	1,6%	0%	0%
Woningmarktgebied 3		€997		5,6%	5,6%	1,6%	0%

Huurverhoging is nooit leuk, zeker in deze tijd.

Lager inkomen dan € 42.436 is maximaal 4,1%.

Voor huurtoeslag ontvangers: netto € 3,20 tot € 6 verhoging

Rekening houden met betaalbaarheid: 44% inflatie of lager. Zelfs huurverlaging (Haarlemmermeer 435 huurders). Hoger dan € 42.436 dan maximaal 5,6%. Dat is pittig, maar toch betaalbaar

Dit is de overeenkomst met SHY. Huurders van Ymere krijgen twee maanden van tevoren een brief met de huurverhoging, gebaseerd op de tabellen.

De heer **Vries** rekent uit dat een gezin met vader, moeder en drie studerende kinderen onder de 18 jaar duurder uit zijn.

De heer **Schüller** beaamt dit, het plafond ligt daar hoger.

Gevraagd wordt of het niveau van € 720 ook voor volgend jaar geldt.

De heer **Schüller** legt uit dat het bedrag vier jaar lang op € 710 stond. De minister heeft het bedrag geïndexeerd naar € 720. Spreker verwacht dat het volgend jaar weer wordt geïndexeerd.

De heer **Vries** vraagt zich af hoe sommige grote woningen goedkoper kunnen zijn dan kleinere woningen. Heeft dat met vloeroppervlak te maken?

De heer **Schüller** antwoordt dat het vloeroppervlak of de WOZ-waarde kan zijn. Ook scheelt het wanneer de woning is verhuurd. Als iemand er al 30 jaar woont zal de huurprijs waarschijnlijk lager zijn dan de buurman die er veel korter woont.

Een van de aanwezigen vraagt wat hij van Ymere kan verwachten bij een geliberaliseerde woning.

De heer **Schüller** is uitgegaan van de sociale woning. Maar bij een geliberaliseerde woning staat de huurverhoging in een artikel van het huurcontract. Vaak is het inflatie met een minimum van 2%.

Gevraagd wordt naar de regels bij woningruil.

De heer **Schüller** legt uit dat Ymere dan de huurprijs aanpast.

9. Rondvraag

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

10. Sluiting

Mevrouw **Alkemade**, de **voorzitter**, dankt de aanwezigen en de sprekers en nodigt allen uit voor een drankje. Ze sluit de vergadering om 21.50 uur.