

INHOUDSOPGAVE

Beste huurder	1	Energietransitie	5
Wie mogen er lid zijn van een bewonerscommissie	2	Kerstreces	7
In gesprek met Jeroen Mennink	3	Bereikbaarheid	7
Servicekostenprocedure bij Huurcommissie gewijzigd	4	Bestuur	8

Beste huurder,

Het jaar 2021 nadert alweer snel het einde. De feestdagen staan voor de deur en ook dit jaar zien deze er weer anders uit dan wij voorheen gewend waren aangezien Corona eenieder nog steeds in zijn/haar bewegingsvrijheid beperkt.

Vanwege de momenteel geldende coronamaatregelen heeft VHH besloten om in 2022 geen nieuwjaarsreceptie te organiseren.

Binnen VHH zijn inmiddels al enige zaken voor komend jaar opgepakt, zoals bijvoorbeeld de organisatie van de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering waarvan wij van ganser harte hopen dat die tegen die tijd doorgang zal kunnen vinden. Wel kan ik u reeds vertellen, dat deze vergadering op een andere locatie zal plaatsvinden als andere jaren. De locatie in Nieuw-Vennep is voor dergelijke bijeenkomsten niet meer beschikbaar. Wij zullen u bij de uitnodiging alle informatie verstrekken.

Ook de Platformen zullen, waar enigszins mogelijk, weer worden georganiseerd op het kantoor van VHH aan de Wormerstraat.

Ondanks alle beperkingen hebben de “normale” werkzaamheden doorgang gevonden, hetzij via digitale weg zoals de wekelijkse bestuursvergaderingen of, zoals de laatste tijd, weer fysiek. Tijdens de Algemene Bestuursvergaderingen komen veel onderwerpen aan de orde, waaronder vanzelfsprekend de zaken, die in huurdersland veel aandacht

krijgen. Te noemen valt bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, maar ook de servicekostenafrekening, nieuwbouw in Haarlemmermeer alsmede alles wat in de diverse kernen leeft op woninggebied.

Naast hun gewone werkzaamheden voor VHH zetten diverse bestuursleden zich in voor SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere). Hierin zijn de huurdersorganisaties van o.a. Ymere Amsterdam, Haarlem, Almere en Muiden (en natuurlijk Haarlemmermeer) vertegenwoordigd. Tijdens de bijeenkomsten van SHY komen met name beleidsmatige zaken aan de orde, die voor alle huurders van Ymere van belang zijn.

Aan het eind van dit weer lastige jaar wil ik hierbij al onze vrijwilligers hartelijk bedanken voor hun inzet ten behoeve van de huurders in Haarlemmermeer.

U wil ik tegelijkertijd bijzonder fijne decemberdagen toewensen en een goed begin van het jaar 2022. Daarbij spreek ik tevens de wens uit u allen weer zo spoedig mogelijk fysiek te mogen ontmoeten.

Agnes Alkemade
voorzitter VHH

Wie mogen er lid zijn van een Bewonerscommissie?

Het onderwerp Bewonerscommissie levert binnen de VHH vaak gespreksstof op. Meestal gaat het bij het bestuur over het aantal BC's, dat in de loop van de tijd aan het afnemen is. Het aantal leden is ook vaak een discussiepunt. Dan wordt er wel eens hulp van buitenaf gezocht en gevonden, maar of dat mag is dan de vraag. Hieronder geven we uitleg wat de mogelijkheden zijn.

Kan een buitenstaander (niet huurder van het complex) lid zijn van een bewonerscommissie, zoals bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder? Of mag hij/zij alleen als adviseur aan het werk van de bewonerscommissie deelnemen?

Als iemand van buiten een complex of buurt lid van een bewonerscommissie is, dan geldt zo'n commissie – strikt genomen – niet langer als een 'bewonerscommissie' dat artikel 1 lid 1 sub g van Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet uit 1998) definieert. De Overlegwet bepaalt dat een bewonerscommissie wordt gekozen of aangewezen door of uit de huurders die zij vertegenwoordigt. Dit geldt voor zowel huurders in de corporatiesector als in de commerciële sector. Het wordt ook wel het representativiteitsvereiste genoemd. Dit vereiste uit de Overlegwet sluit naadloos aan bij het verenigingsmodel waarbij het bestuur van de vereniging door de leden wordt benoemd.

Een bewonerscommissie is daarin beschreven als commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan de kwaliteitseisen van artikel 1 sub f, onder 2 tot en met 4, te weten:

- 2. de huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en hen betrekken bij haar standpuntbepaling;
- 3. een jaarvergadering uitschrijven voor huurders waarop de bewonerscommissie verantwoording aflegt van haar activiteiten in het

verstreken jaar en haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en vaststelt;

- 4. alle huurders van het wooncomplex waarvoor zij belangen behartigt in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Wordt iemand van buiten het complex lid van zo'n bewonerscommissie, of heeft een huurder-lid zijn/haar woning gekocht en is daardoor eigenaar-bewoner geworden, dan bestaat die commissie niet meer uit louter huurders van het complex.

Zo'n commissie is daarom niet langer een bewonerscommissie in de zin van de 'Overlegwet'.

Als het erop aan komt, kan zij geen aanspraken maken op rechten die een bewonerscommissie toekomen op grond van de WOHV en/of de Woningwet. Een commissie waarvan ook buitenstaanders en/of bewoner-eigenaren lid zijn, zal ook geneigd zijn belangen van niet-huurders te behartigen.

Dan is er geen sprake van huurdersparticipatie. Een dergelijk persoon mag wel eens advies geven aan een WOHV-bewonerscommissie. Maakt men er meer van, dan gaat het toch al gauw om een lidmaatschap. En dat leidt tot statusverlies, want dan voldoet zo'n commissie niet meer aan de begripsomschrijving van artikel 1 sub g WOHV.

In de praktijk wordt dit niet altijd zo strikt genomen. Echter, mocht het erop aankomen, dan kan een verhuurder de onzuivere status van een bewonerscommissie echter wel opwerpen als reden om de bewonerscommissie erkenning te onthouden. En de Huurcommissie of de Kantonrechter kan zo'n 'bewoners'commissie niet-ontvankelijk verklaren in procedures die betrekking hebben op de WOHV en de Woningwet. Dit is al eens aangetoond in een zaak van de Huurcommissie in juni 2014 en bij de Rechtbank Noord-Holland in 2020.

(Bron: Woonbond)

In gesprek met Jeroen Mennink



Het onderwerp onderhoud aan de Ymerewoningen houdt de leden van het VHH-bestuur al een tijd bezig. Reden genoeg voor Jeroen Mennink, die in de Directieraad van Ymere verantwoordelijk is voor onderhoud, om de bestuursleden bij te praten. Echter, deze informatie willen we niet binnenskamers houden en daarom laten we hem aan het woord in dit artikel. Aan de hand van een aantal vragen doet hij zijn verhaal.

Wat houdt je functie in?

'Als lid van de Directieraad ben ik verantwoordelijk voor het onderhoud aan de woningen', licht hij toe, 'echter ook voor duurzaamheid en veiligheid'. Onderhoud is een algemeen begrip, maar Jeroen is verantwoordelijk voor onderhoud aan installaties, reparaties, groot onderhoud en renovaties aan de woningen, waarbij de bewoners in de woning blijven, zoals bij het laatste project Graan voor Visch 13000 – 19000. Bij veiligheid geeft hij als voorbeeld de aanwezigheid van loden leidingen, asbest verwijderen en brandpreventie. Hij haalt daarbij de noodlottige brand in een appartementencomplex in Arnhem aan. Dat geeft een signaal af hoe men bij Ymere met deze situaties omgaat, zoals voldoende nooduitgangen. Een taak voor de wijkbeheerder om weer eens de puntjes op de i te zetten. Een ander voorbeeld van veiligheidsaspecten zijn de hijsbalken in de Amsterdamse panden. 'Die hangen er soms

100 jaar en dan moet de constructie gecontroleerd worden op mogelijke manco's.' Tot slot geeft hij aan dat er bij de centrale verwarmingsinstallaties met een onderhoudsplan wordt gewerkt. Duurzaamheid staat bij Ymere hoog in het vaandel en Mennink geeft aan dat er meer geïsoleerd gaat worden en dat de inzet van zonnepanelen als energiebron voorrang heeft. Hij geeft leiding aan 300 technici van Ymere waarbij tientallen vaklieden bij de comakers het onderhoudsproces ondersteunen.

Hoe lang doe je dit werk?

'Ik ben sinds januari 2020 in dienst van Ymere', vertelt Jeroen, 'maar heb ook bij Vestia 'vijf jaar dezelfde functie vervuld'. Hij is van oorsprong constructeur/bouwkundige en is zijn carrière bij TNO BOUW gestart. Daar heeft hij zich beziggehouden met onderzoek aan en het ontwerpen van aluminium bruggen.

De staat van onderhoud van de Ymere woningen is een onderwerp dat veel huurders bezighoudt, maar wat kunnen zij zelf doen om hun wooncomfort te verbeteren?

'De bewoners kunnen veel zelf doen aan het op peil houden van het wooncomfort' legt Jeroen uit. Goed ventileren en luchten van kamers helpt iedereen, zowel in de portemonnee als in wooncomfort. 'Als een ruimte te veel vocht bevat, kost dat namelijk meer energie om een behaaglijke temperatuur te bereiken. Het voorkomt ook de vorming van vocht en schimmel.' Een andere tip van hem is bij het ramen lappen: 'Neem ook het houtwerk mee want dat houdt de verf in goede conditie en voorkomt dat schadelijke elementen uit de lucht de verflaag aantasten.'

Hoe faciliteert Ymere deze zelfwerkzaamheid?

'Op de website van Ymere', vertelt hij, 'zijn diverse klusvideo's, waar tips over verbeteren van het wooncomfort te vinden zijn'. Daarbij zijn ook instructiefilms over complexe systemen, zoals de

mechanische ventilatie opgenomen, inclusief de Do's en don'ts, waar de gevolgen van eigenhandig ingrijpen worden getoond. Deze video's zijn te vinden op www.ymere.nl/ik-huur

Wat zijn je hobby's?

De functie in de Directieraad neemt veel tijd in beslag, maar Jeroen vindt nog voldoende tijd om zaterdag langs de lijn zijn kinderen aan te moedigen en te coachen bij het hockeyen. Daarnaast is het wandelen met zijn hond Rex ook een aangename afwisseling voor hem.

Servicekostenprocedure bij Huurcommissie gewijzigd



Als je de jaarafrekening voor je servicekosten te hoog vindt of als je geen jaarafrekening hebt gekregen, kun je als sociale huurder bij de Huurcommissie terecht. Daarbij gelden sinds juli dit jaar wel een aantal nieuwe spelregels. Je moet je verhuurder voortaan eerst schriftelijk laten weten dat je het niet eens bent met de servicekostenafrekening (of het voorschotbedrag voor gas-water-elektra).

Je moet je verhuurder dan drie weken de tijd geven om te reageren. Als je verhuurder niet reageert of niet in overleg wil, kun je een procedure 'Jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen' starten bij de Huurcommissie. Ook als je niet op tijd een jaarafrekening hebt ontvangen (doorgaans vóór 1 juli voor de servicekosten over het voorafgaande kalenderjaar), moet je je verhuurder eerst schriftelijk vragen om de afrekening alsnog op te sturen. Reageert je verhuurder niet binnen drie weken op je verzoek? Dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Die bepaalt dan hoeveel je moet betalen.

Zonder die schriftelijke stap neemt de Huurcommissie je verzoek niet in behandeling.

De Huurcommissie heeft een modelbrief voor huurders op haar website beschikbaar gesteld om deze

stap te vergemakkelijken. Ook aan de verhuurderskant is een schriftelijke stap ingevoerd.

De Huurcommissie heeft een invulformulier voor de verhuurder gemaakt zodat die zijn administratie met betrekking tot de werkelijk gemaakte servicekosten op orde moet brengen, voordat de Huurcommissie de zaak in behandeling neemt.

Aanleiding voor de procedurewijziging was voor de Huurcommissie om servicekostengeschillen sneller af te kunnen handelen. Ook wilde de Huurcommissie zorgen dat verhuurders bij een servicekostengeschil hun huiswerk zouden doen. Steeds vaker gooiden verhuurders hun ongeadministreerde rekeningen voor servicekosten bij de Huurcommissie over de schutting, wat de commissie buitengewoon veel werk opleverde.

Het bestuur van de Huurcommissie heeft tot deze procedurewijziging besloten zonder eerst de zittingsleden van de Huurcommissie om advies te vragen. Huurcommissielid Fred Fens is het er niet mee eens: 'De wet geeft aan dat een verhuurder binnen zes maanden na het servicejaar de huurder een afrekening moet verstrekken. De huurder kon zonder de verhuurder eerst in gebreke te stellen naar de Huurcommissie om een uitspraak te vragen over de servicekosten. Door de huidige procedurewijziging moet de huurder nu eerst naar de verhuurder en dan ook nog schriftelijk om de afrekening vragen. Veel huurders zijn niet zo schrijfvast en zullen dit niet zo snel doen. Ik vind de wijziging daarom ongepast. De Huurcommissie

vindt snelle afhandeling en minder zaken kennelijk belangrijker dan toegankelijkheid voor sociaal zwakkere mensen. Op deze manier wordt de Huurcommissie een bureaucratische instelling en dat was toch nooit de bedoeling.'

De bezwaren van de heer Fens zijn zeer begrijpelijk. De Woonbond vindt dat de zittingsleden eerst om advies gevraagd had moeten worden. Maar gezien de wettekst van artikel 7:260 van het Burgerlijk Wetboek is het niet zo vreemd dat een huurder eerst bij de verhuurder aan moet kloppen voordat een procedure wordt opgestart. Lid 1 luidt: 'Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten, kan de huurder of verhuurder

de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen.' In de wet stond dus al dat de huurder en verhuurder eerst moeten proberen om er samen uit te komen, voordat de huurder naar de Huurcommissie stapt.

Er is een vervaltermijn bij servicekosten waarbij je (bijvoorbeeld) tot uiterlijk 30 juni 2022 de servicekostenafrekening van 2019 voor kunt leggen aan de Huurcommissie. Als een huurder pas tegen het einde van deze termijn een brief aan de verhuurder stuurt en vervolgens nog drie weken moet wachten, dan is hij mogelijk al te laat. De Woonbond adviseert in zulke gevallen om de brief aan de verhuurder te sturen en meteen daarna al de procedure bij de Huurcommissie op te starten.

(Bron Woonbond)

Energietransitie

Dat er veel gaat veranderen op de energiemarkt moge duidelijk zijn, het nieuws staat er de laatste jaren vol van en ook vanuit de regering wordt het beleid hierop keer op keer herzien en aangepast. Het kind van de rekening zijn wooncorporaties en hun sociale huurders, een makkelijke prooi voor Den Haag om snel en controleerbaar in te kunnen grijpen en aanpassingen te verplichten, waardoor doelstellingen gehaald lijken te worden. Onderwerpen welke het hoofd soms doen suizen zijn o.a. het gasloos maken van wijken, warmtepompen, zonnepanelen, waterstof en wat dit alles gaat kosten en wie het gaat betalen. Maar het belangrijkste krijgt te weinig aandacht: wat betekent dit voor u als sociale huurder?

De VHH en de SHY voeren hierover gesprekken met Ymere, waarin het belangrijkste onderwerp 'kostenneutraal voor de sociale huurder' is. Dit betekent dat, ongeacht welke maatregelen en keuzes gemaakt gaan worden, de sociale huurder hier geen extra kosten aan heeft. Verder is de inzet



om aanpassingen goed te combineren met onderhoudswerkzaamheden of renovaties, dit om voor u als huurder zo min mogelijk overlast te veroorzaken.

Zonnepanelen

Eén van de weinige mogelijkheden in deze, om redelijk eenvoudig kostenneutraal en mogelijk zelfs een voordeel voor u als huurder kan opleveren, is het plaatsen van zonnepanelen. Samen met het bedrijf Lederzon biedt Ymere de mogelijkheid voor het huren en plaatsen van zonnepanelen. Op afspraak geeft Lederzon uitleg over de mogelijkheden en maakt een berekening om inzichtelijk te maken of het elektriciteitsverbruik in combinatie met zonnepanelen een besparing oplevert. Mocht uit dit gesprek komen dat een huurder graag zonnepanelen wil huren, dan gaat er gekeken worden of de dakconstructie voldoet aan de richtlijnen voor het plaatsen van zonnepanelen.

We zien dat huurders om verschillende redenen van deze mogelijkheid gebruik maken. Veel huurders besparen dankzij deze regeling tussen de € 60 en € 120 op jaarbasis, wat met de huidige energieprijzen zelfs nog hoger kan uitvallen. Er zijn ook huurders die niet besparen, maar vanwege het milieu toch gebruik willen maken van deze regeling.



Een ieder heeft zijn eigen reden om niet of juist wel voor zonnepanelen te kiezen. Het belangrijkste bij deze regeling is dat Lederzon een garantie afgeeft



dat een huurder nooit duurder uit is dan zijn energierekening zonder zonnepanelen.

Voor meer informatie of bij interesse kunt u terecht op de website van Ymere of www.iederzon.nl

Plaatsing zonnepanelen in Nieuw-Vennep

Nadat de bewoners van de flats Marskramer en Turfsteker in Nieuw-Vennep, eind mei 2021, benaderd waren door Iederzon, heeft de bewonerscommissie van deze flats samen met Iederzon een bewonersmiddag georganiseerd. Op deze druk bezochte middag gaven medewerkers van Iederzon antwoord op alle vragen van de bewoners en werd desgewenst een berekening gemaakt over het verbruik van zonnepanelen. Uiteindelijk hebben 20 huurders, in alle leeftijdscategorieën, zich aangemeld voor dit project en in de tweede week van november werden de zonnepanelen naar de daken van beide flats getakeld om in de derde week van

november geplaatst en aangesloten te worden bij de deelnemende huurders. Waar nodig werden tijdens het aansluiten nieuwe meterkasten geïnstalleerd, samen met de meters van Iederzon. Het gemak dient de mens en Iederzon laat de energieleveranciers van de huurders weten dat door plaatsing van zonnepanelen het energieverbruik veranderd is. De bewoners zijn zeer goed te spreken over de snelheid en de netheid van de medewerkers in de woningen en zijn blij dat zonne-energie nu een feit is. Het verbruik en gebruik via de zonnepanelen is voor elke individuele gebruiker na te kijken op een website van Iederzon.

Naast de huurders heeft ook Ymere zonnepanelen laten plaatsen op de daken van de flats Marskramer en Turfsteker. Hiermee zal naar verwachting, het energieverbruik van de algemene ruimtes en de liften ook dalen en dit zal uiteindelijk te zien zijn op de afrekening servicekosten van alle huurders.



Kerstreces

De bestuursleden van Vereniging Huurders Haarlemmermeer gaan van 18 december 2021 t/m 9 januari 2022 genieten van het kerstreces en zijn vanaf 10 januari weer beschikbaar voor al uw vragen over huurderszaken.



Bereikbaarheid

Het VHH-kantoor is vanwege de coronamaatregelen helaas weer gesloten. Het secretariaat is dagelijks per e-mail bereikbaar voor uw huurvraagstukken op info@vhh2000.nl. Via de website www.vhh2000.nl houden we u op de hoogte wanneer u weer terecht kunt bij ons op kantoor aan de Wormerstraat 29 in Hoofddorp.

Bestuur

Het werkgebied Haarlemmermeer is onderverdeeld in zeven gebieden:

1. Zwanenburg, Badhoevedorp, Vijfhuizen, Lijnden, Boesingheliede, Nieuwe Meer en Nieuwe Brug
2. De Hoek, Hoofddorp Centrum, Graan voor Visch en Pax
3. Hoofddorp Toolenburg, Bornholm en Vrijschot-Noord
4. Hoofddorp Overbos, Floriande en Boseilanden
5. Nieuw-Vennep
6. Oude Meer, Aalsmeerderbrug, Rozenburg, Rijsenhout, Burgerveen, Leimuiderbrug, Weteringbrug, Abbenes, Buitenkaag, Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquius
7. Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Halfweg, Penningsveer en Spaarndam-Oost

De gebiedsbestuursleden houden contact met de bewonerscommissies binnen hun gebied.

De bestuursleden hebben ieder een specialisatie waarin zij autonoom werken. Dit binnen het kader van uitgezet beleid. Bestuursleden presenteren tijdens de algemene bestuursvergaderingen de voortgang via schriftelijke rapportage aan het bestuur.

Het bestuur wordt ondersteund door een secretariael/administratief medewerker, mevrouw Marielle Stoffels.

BESTUURSLID	SPECIALISATIE	FUNCTIE
Mevr. Agnes Alkemade	Beleid & overleg	Voorzitter
Dhr. Bert Slotboom	Beleid & overleg/Public Relations	Secretaris
Dhr. Harry van de Boer	Beleid & overleg	Penningmeester
Dhr. Cor van Tilborgh	Gebied 1 – Gebiedsgericht werken/Public Relations	Bestuurslid/Redacteur
Mevr. Tineke Vonck	Gebied 2 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Richard Ramaker	Gebied 3 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Mevr. Dea Storm	Gebied 4 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Frans van der Maden	Gebied 5 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Jaap Vroegop	Gebied 6 – Gebiedsgericht werken	Bestuurslid
Dhr. Leo van Bakel	Gebied 7 – Gebiedsgericht werken/Beleid	Bestuurslid
Mevr. Lina Zonsveld	Ondersteuning secretariaat	Bestuurslid

Colofon

Redactie:

Cor van Tilborgh

Bert Slotboom

Marielle Stoffels

Drukwerk en vormgeving: Paswerk, Cruquius

Adres:

Wormerstraat 29

2131 AX Hoofddorp

Tel.: 023 - 5626276

Email: info@vhh2000.nl

Website: www.vhh2000.nl