

Concept Notulen Algemene Ledenvergadering VHH
d.d. 6 april 2022

Plaats:	Het Dorpshuis Badhoevedorp, Snelliuslaan 35 te Badhoevedorp
Aanwezig	bestuur: Agnes Alkemade (voorzitter), Harry van de Boer (penningmeester), Leo van Bakel (DB-lid), Frans van der Maden, Cor van Tilborgh, Richard Ramaker, Jaap Vroegop, Marielle Stoffels (secr.) en Lina Zonsveld (secr.)
Afwezig	Bestuur: Bert Slotboom (secretaris), Dea Storm en Tineke Vonck
Aanwezig	Jeanette Kat, dhr. A. van der Most, BC Graan voor Visch, BC Dokterswijk-oost, BC De Burcht, BC Zernikehof, BC Bosvaart, BC Amaliahof, BC Lutuliflat 1, BC Turfsteker, BC Abbenes, BC Azalea, BC De Kim, BC De Doorbraak, BC Bosstraat, BC De Stuiver, BC Houtrijk, BC De Watervliet, BC Rondenburg, BC Hoofddorp-Centrum, BC Athenelaan
Afwezig m.k.g.	De heer B. den Elzen (kascommissie), de heer T. de Boer, BC Stienstra Linquenda, BC Oranjestraat, BC Westhoff en BC De Componist
Aanwezige gasten:	Arnoud Schüller en Remco Pols (Ymere)
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. Het is fijn om weer fysiek bij elkaar te zijn. Dit keer op een andere locatie, namelijk het Dorpshuis te Badhoevedorp. Een aantal BC's heeft zich afgemeld.

Agenda

Vastgesteld.

2. Mededelingen in ingekomen stukken

Geen.

3. Notulen van de algemene ledenvergadering van 6 april 2021

Tekstueel en naar aanleiding van:

Pagina 4, tweede alinea: De heer **Van der Roest** (BC De Stuiver) stelt dat het eigen vermogen geen rol speelt bij de toewijzing van een sociale huurwoning. En vanaf 1 januari 2022 moet 85% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot € ± 41.000,00. 15% mag vrij worden toegewezen.

Het **bestuur** zegt toe dit te verifiëren bij Woningnet.

Het verslag wordt met inachtneming van de opmerking van de heer Van der Roest vastgesteld.

4. Jaarverslag 2021

De **voorzitter** neemt per pagina het jaarverslag 2021 door.

De heer **Van der Most** vraagt naar de status van het platform Particuliere Huurders.

De **voorzitter** meldt dat dit voorjaar een platform Sociale Huurders en een Senioren Platform wordt gehouden. Particuliere huurders laat nog even op zich wachten.

De heer **Van der Roest** (BC De Stuiver) vraagt of het Platform Particulieren ook de vrije sector betreft.

De **voorzitter** beaamt dit. Het bestuur wil dit snel oppakken.

De heer **Van Kesteren** vindt het opvallend dat veel vrijgekomen seniorenwoningen worden toegewezen aan alleenstaande dames in plaats van echtparen.

De **voorzitter** legt uit dat het via een toewijzingssysteem gaat. Dit is toeval.

Een van de aanwezigen huurt bij MVGM, heeft ze wel iets aan VHH?

De **voorzitter** beaamt dat MVGM ook meedoet maar VHH krijgt moeilijk contact met MVGM. Met klachten kan een huurder van MVGM naar Amvest, maar ook naar VHH.

De heer **Van der Roest** (BC De Stuiver) vraagt of dit ook geldt voor huurders van Eigen Haard.

De **voorzitter** meldt hem dat Eigen Haard huurders ook terecht kunnen bij VHH.

De heer **Van der Most** vraagt naar de bewoners van Bornholm die nog steeds in containerwoningen wonen. Is er een plan voor deze mensen?

De **voorzitter** weet dat er plannen worden gemaakt, inhoudelijk is ze niet op de hoogte. Ze noteert de vraag.

De heer **Hulst** (BC Houtrijk) heeft vorig jaar een aanvraag gedaan voor zonnepanelen. Op pagina 19 staat dat bij voldoende belangstelling de zonnepanelen worden gemonteerd in 2022. Echter, Ymere stuurde een bericht dat het dak niet geschikt is voor zonnepanelen. De **voorzitter** adviseert hem bij Ymere te vragen waarom het dak niet geschikt is. De tekst in het jaarverslag is eerder aangeleverd dan de afwijzing van Ymere naar de heer Hulst.

De heer **Van der Roest** (BC De Stuiver) is ook geïnteresseerd in zonnepanelen. Het bestuur zoekt dit uit.

Het jaarverslag 2021 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Financieel verslag 2021

Harry van de Boer meldt dat er door corona minder is uitgegeven. Het komende jaar wordt er weer meer uitgegeven. De begroting is op de oude basis opgesteld en door Ymere goedgekeurd.

De reservering wordt teruggebracht. Er is een voorziening van Ymere van € 10.000,00. Bij de uitgaven zijn de bestuurskosten aanmerkelijk lager uitgevallen dan begroot. Dit omdat er bijna geen reiskosten en andere uitgaven zijn geweest.

De post Inhuur ondersteuning is in 2021 fors overschreden door een bijdrage aan de organisatie Fraey. Voor 2022 is deze post begroot op € 7.500,00. VHH gaat samen met Ymere via Fraey procedures opstellen om de klachten van bewoners over het functioneren van Ymere beter aan te pakken.

De kosten voor Representatie en Public Relations is wat achter gebleven.

De kosten voor de website en de telefoon zijn hoger door een stuk beveiliging en om hacken te voorkomen.

Een aantal BC's is vorig jaar gestopt, hierdoor is er minder uitgegeven. Voor 2022 is € 20.000,00 begroot omdat er nieuwe BC's zijn bijgekomen. Dit jaar is de bijdrage per eenheid verhoogd van € 9,00 naar € 10,00.

De subsidie van Ymere is fors toegenomen, dit omdat VHH in 2021 aan Ymere een lager bedrag heeft gevraagd, gezien de activiteiten.

De gemeente heeft de subsidie verhoogd met inflatie.

De heer **Van der Most** heeft gelezen dat een aantal Woningcorporaties is gehackt waardoor er adresgegevens op straat liggen.

De heer **Ramaker** stelt hem gerust, Ymere maakt geen gebruik van het betreffende bureau.

Het financiële verslag 2021 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Dechargeverlening door Financiële Commissie

De financiële commissie 2021 bestaat uit:

De heer A. Hulst, lid van bewonerscommissie Houtrijk en wonend in Halfweg;

De heer B. den Elzen, lid van bewonerscommissie Stienstra Linquenda in Nieuw-Venep.

De heer Den Elzen is wegens werkzaamheden niet aanwezig.

De Financiële Commissie

De verklaring van de Financiële Commissie van de VHH is toegevoegd aan het jaarverslag 2021.

De **Financiële Commissie** verklaart hiermede dat zij op 15 februari 2022 de financiële administratie en de daaruit voortvloeiende jaarstukken over het jaar 2021 van de VHH heeft gecontroleerd en in goede orde heeft bevonden. De financiële administratie was duidelijk en overzichtelijk verricht, zodat de controle van de financiële bescheiden, zoals bank (ING) en onderliggende bewijsstukken een eenvoudige opgave was. Bij het geheel is een actueel overzicht van de materiele activa toegevoegd. De vragen van de Financiële Commissie zijn naar tevredenheid beantwoord.

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 2021 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 2021

Leden Financiële Commissie 2022

De heer B. den Elzen, de heer A. Hulst en reserve lid de heer Van Kesteren.

De leden worden bij acclamatie benoemd.

5. Bestuur benoemingen en rooster van aftreden

Aftredend en niet herkiesbaar is mevrouw Tineke Vonck.

Aftredend en herkiesbaar zijn mevrouw Agnes Alkemade, de heer Frans van der Maden, mevrouw Dea Storm en de heer Jaap Vroegop.

De heren Jaap Vroegop en Frans van der Maden en de dames Agnes Alkemade en Dea Storm worden bij acclamatie herbenoemd tot bestuursleden.

Aspirant-kandidaat Jeanette Kat stelt zich kort voor. Ze is voorzitter van BC Graan voor Visch.

De **voorzitter** stelt de vergadering voor Jeanette Kat bij acclamatie te benoemen.
De vergadering beantwoordt de vraag met een applaus, waarbij mevrouw Kat is benoemd tot bestuurslid van VHH.

Gevraagd wordt naar het woongedrag van de bewoners na de renovatie van Graan voor Visch, met name het gebruik van de openbare ruimte en rotzooi.
Mevrouw **Kat** vertelt dat Ymere de bewoners er regelmatig op attendeert dat winkelwagentjes niet mee naar het complex mogen. Verder zijn mensen heel blij met de renovatie, veel huurders hebben door de zonnepanelen veel energiekosten teruggekregen. Opvallend is dat Ymere het instructieboekje van de woning alleen in het Nederlands uitgeeft. Dat is een gemiste kans voor de anderstaligen.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat Ymere traag is met het oplossen van klachten en calamiteiten zoals lekkages, problemen met de lift en wat al niet meer. Er worden voorbeelden genoemd.

Mevrouw **Kat** heeft gemerkt dat een vast contactpersoon helpt.

De **voorzitter** weet dat er een groot gebrek aan monteurs is.

De heer **Hulst** kent een voorbeeld van een huurder die dagen zonder verwarming heeft gezeten. Het onderhoud bij Ymere is verschrikkelijk en na lang aandringen wordt het opgepakt. Ymere moet meer aan de huurders doen.

Mevrouw **Kat** vertelt dat ze bij klachten over de ketels direct Comfort Partners belt.

De **voorzitter** weet dat het klantcontactcentrum is uitbesteed. Dat werkt niet optimaal en wordt opnieuw bekeken.

De heer **Van der Most** begrijpt dat mevrouw Kat tevreden is over de teruggave van stookkosten, maar de huur is wel omhoog gegaan.

Mevrouw **Kat** antwoordt dat huurders door Ymere goed zijn voorbereid op de verhoging. Er zijn woningen van label F naar label C of B gegaan.

6. Pauze

7. Ymere geeft een korte presentatie over 'Huurverhoging 2022

Arnoud Schüller van Ymere krijgt het woord.

De heer **Schüller** geeft met behulp van een PowerPoint presentatie uitleg over de huurverhoging in 2022. Het adviesmoment met de overkoepelende organisatie SHY en Ymere over de huurverhoging heeft al plaatsgevonden.

SHY heeft Ymere geadviseerd de huren niet met inflatie te verhogen, gegeven de koopkrachtontwikkeling, energiearmoede en vermindering van Verhuurdersheffing en in te zetten op 0% verhoging. Maar, dat is het niet geworden.

Ymere heeft de huurverhoging gebaseerd op betaalbaarheid, zeker met huurtoeslag. De meeste huurders kunnen de inflatie wel dragen. Niet wetende dat de inflatie in maart jl. is gestegen naar 12%.

De energiearmoede is een feit en is vooral een inkomensprobleem. Dit is niet zo op te lossen, toch wil Ymere de E, F en G-woningen versneld aanpakken. Het streven is om rond 2028 al deze woningen op een beter label te hebben. Ook dit jaar is er sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ymere krijgt vanuit het rijk jaarlijks de richtlijnen voor de huurverhoging. Dit jaar werden de regels pas op 24 februari jl. bekend gemaakt. De opvallende verandering is dat de maximale individuele huurverhoging gelijk is aan de inflatie/huursom van 2,3%. Er is geen differentiatie meer mogelijk.

Na een fikse discussie op 15 maart jl. was het fijn om op 18 maart jl. toch overeenstemming te hebben over de huurverhoging van 1,6%.

Deal 1

Inkomensafhankelijke huurverhoging

	<678	€ 678-€763	€763-€850	€850-€1.000	> € 1.000
Hoge middeninkomens	€ 50	€ 45	€ 45	€ 30	0
Hoge inkomens	€ 100	€ 100	€ 75	€ 50	0

Hoge middeninkomens zijn huurders met een éénpersoonshuishouden die meer verdienen dan € 47.948 en bij een meerpersoonshuishouden minimaal € 55.486 verdienen.

Hoge inkomens zijn huurders met een éénpersoonshuishouden die meer verdienen dan € 56.257 en bij een meerpersoonshuishouden minimaal € 75.369 verdienen.

Hoe hoger de huur, hoe lager de huurverhoging.

Gezinnen met drie personen of meer en AOW'ers met een inkomen hoger dan € 55.486 krijgen nu wel een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Woningen boven € 1.000 staan op 0%.

Deal 2

In de vrije sector wordt voor de middeninkomens het bedrag afgetopt op € 1.068. De maximale huurverhoging is 3,3%.

Deal 3

Sociale huurcontracten stijgen maximaal 2,3%

	<€ 300	€ 300-€ 442	€ 442-€ 763	> € 763
Percentage	€ 25	2,3%	2,2%	0%

De heer **Hulst** stelt dat veel senioren vroeger een inkomensafhankelijke verhoging kregen. Deze groep steeg snel naar een maximale huur. Ymere weet dit. Hij betaalt al jaren de maximale huur.

De heer **Schüller** legt uit dat de liberalisatiegrens € 763,00 is. Maar 95% van de huurders zit onder de € 763,00. Gelukkig krijgt deze groep, met een huur boven € 763, 0% huurverhoging. Hij adviseert bij een inkomensval direct contact op te nemen met Ymere voor de aanvraag van huurtoeslag.

De heer **Van der Most** vraagt naar de punten van een woning.

De heer **Schüller** beaamt dat elke woning punten heeft. Hoe beter de woning, hoe meer punten. Alle punten bij elkaar zorgen voor het woningwaarderingstelsel. Per hoeveelheid punten zit er een maximale prijs aan de woning. Bij 143 punten in het woningwaarderingstelsel valt de maximaal redelijke huurprijs boven de € 763.

De heer **Van der Most** vraagt naar de prijs, behorende bij een punt.

De heer **Schüller** geeft de rekensom: € 763 delen door 143. Per punt is dit ± € 5,30. Daar mag Ymere niet overheen. Bij de jaarlijkse brief over de huurverhoging staat de

puntentelling genoemd. Bij een mutatie van een sociale huurwoning gaan de laagste inkomens bij één- en tweepersoonshuishoudens niet meer betalen dan € 633.

De heer **Van der Most** vraagt waarom de grote gezinnen en AOW'ers niet meer uitgezonderd zijn.

De heer **Schüller** vertelt dat de inkomens van deze twee groepen vaak dusdanig zijn dat ze een verhoging kunnen dragen. Maar boven € 1000 is dit op 0% gezet. Bij inkomensdaling kan de huur weer worden verlaagd. Die uitweg is er altijd.

Bij wet hebben huurders met een laag inkomen en een hoge huur een huurverlaging gehad tot € 633. Bij Ymere gaat dit om ongeveer 3900 huurders. Deze groep is op 0% gezet. Iedereen met een huur onder € 633,25 woont betaalbaar. Als deze huurder over de € 633,25 heengaat kan het zijn dat er huurders tussen zitten die dan net onbetaalbaar wonen. Deze groep van ongeveer 6000 huurders wordt afgetopt. Ook bij de liberalisatiegrens wordt dit afgetopt. Uiteindelijk is de verhoging op 1,6% uitgekomen.

Het is pittig, maar betaalbaar. Met drie voorbeelden benadrukt de heer Schüller zijn opmerking. (Zie de presentatie)

Een van de aanwezigen begrijpt dat Ymere zonder huurverhoging geen verbeteringen in de woning kan doen. Zijn er consequenties als huren van de woningen niet worden verhoogd?

De heer Schüller antwoordt dat het onderhoud niet aan woningniveau is gekoppeld. Iedereen heeft recht op hetzelfde onderhoud. Maar in zijn algemeenheid betekent minder huurinkomsten voor een corporatie minder geld voor onderhoud, kwaliteit, duurzaamheid en nieuwbouw.

Deal 4

Er zijn terechte zorgen rondom de energierekening. Het rijk heeft al gezegd dat corporaties meer geld moeten steken in de E-, F- en G-woningen. Lukt dit niet dan kan een huurbevrozing het gevolg zijn. Ymere krijgt wellicht compensatie om ze nogal wat van deze E-, F- en G-woningen heeft. De vrijval kan worden gebruikt voor deze woningen. Dit wordt gemonitord.

De snel stijgende energieprijzen baart zorgen. Ymere heeft nogmaals bevestigd dat er geen huisuitzettingen bij huurschulden zal plaatsvinden, mits de bewoners geen extreme overlast veroorzaken en ook geholpen willen worden. Afgelopen jaar is één huishouden op deze gronden ontruimd.

Tot slot noemt hij het samen optrekken voor een 13de maand huurtoeslag. Hoe zorg je ervoor dat huurders worden gecompenseerd voor de gestegen energieprijzen. Ymere stelt zich voor dat de belastingdienst twee keer de huurtoeslag van de maand april uitbetaald. Dit bedrag kan worden gebruikt voor (een deel) van de compensatie van de energie. Simpel en doeltreffend.

De heer **Van der Roest** vraagt waarom Ymere gekozen heeft voor middenhuur 3,3% en niet voor 2,3%.

De heer **Schüller** heeft casussen ingevuld. Ook met het minimum inkomen om in de vrije sector te komen kun je makkelijk de huurverhoging betalen. Nibud noemt dit betaalbaar. Hij beaamt dat het sociale verhaal in de vrije sector beperkter is. Het houdt op bij de middeninkomens tot € 1.068.

De heer **Hulst** vraagt wat Ymere doet met de energiecontracten in relatie tot de servicekosten.

De heer **Schüller** geeft mee dat Ymere een aantal complexen heeft met een gemeenschappelijke Cv-installatie. De voorschotbijdragen zijn hierop aangepast om problemen te voorkomen. Verder wordt gekeken bij welke complexen het energiecontract afloopt. Deze complexen en bewonerscommissies worden hiervan op de hoogte gesteld, want dit geeft consequenties. De huurder moet weten waar hij aan toe is.

8. Rondvraag

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

9. Sluiting

Mevrouw **Alkemade**, de **voorzitter**, dankt de aanwezigen en de heer Schüller en nodigt allen uit voor een drankje en een hapje. Ze sluit de vergadering om 21.30 uur.