



Vereniging
Huurders
Haarlemmermeer

20 JAARVERSLAG 23



Inhoud

Voorwoord	Blz. 3
Verslag secretaris	Blz. 5
Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere	Blz. 7
SHY Beleid	Blz. 8
SHY Participatie	Blz. 12
Gebiedsgericht werken	Blz. 13
Communicatie	Blz. 23
Platform Sociale Huurders	Blz. 23
Senioren Platform	Blz. 23
De Woonbond	Blz. 24
Financieel jaarverslag / balans	Blz. 26
Toelichting op de balans	Blz. 27
Exploitatierekening en begroting	Blz. 28
Toelichting op exploitatierekening en begroting	Blz. 29
Verklaring van de financiële commissie	Blz. 31

Drukwerk: Spaarne werkt Grafisch

Redactie: PR commissie VHH





Beste huurder en belanghebbende,

Het achter ons liggende jaar 2023 was toch in de eerste plaats het jaar van de verhuizing van ons kantoor in de Wormerstraat, Hoofddorp naar de Schillingweg in Nieuw-Vennep.

Midden in de zomer, in de tijd dat het qua werkzaamheden wat rustiger is, hebben we samen met de verhuizer en een aantal VHH-bestuursleden onze bureaus, archief etc. overgebracht naar de nieuwe locatie.

Tegelijkertijd zijn we overgestapt naar een nieuw automatiseringssysteem, dat nu na een aantal kinderziektes naar tevredenheid werkt.

Inmiddels zijn we ingeburgerd in ons nieuwe onderkomen en zullen de huurders, indien nodig weer zo goed als mogelijk en naar beste weten ondersteunen.

Zojuist de ondersteuning van huurders benoemd, hetgeen onze kerntaak is. Dit betekent in de praktijk ondersteuning van individuele huurders bij hulpvragen, maar ook begeleiding bij het oprichten en adviseren van bewonerscommissies.

Om kennis te vergaren en op de hoogte te blijven van alle wetten en regelgeving binnen de volkshuisvesting volgen de VHH-bestuursleden diverse cursussen. Te noemen valt bijvoorbeeld cursussen op het gebied van duurzaamheid en klimaatbeheersing.

Ook binnen SHY (Samenwerkende Huurders-organisaties Ymere) wordt kennis uitgewisseld. Bovendien worden nieuwe bestuursleden zo lang als noodzakelijk is, ondersteund door een ervaren VHH bestuurslid.

Het dagelijks bestuur houdt zich naast beleid bezig met diverse overleggen. Het afgelopen jaar werd veel tijd besteed aan het overleg om prestatieafspraken voor de jaren 2024 – 2027 samen te stellen. In de afgelopen jaren stelden gemeente, Ymere en VHH de prestatieafspraken vast waarna de gemeente met andere partijen, werkzaam binnen Haarlemmermeer een en ander afstemde.

Deze keer namen alle partijen deel aan de

onderhandelingen, die in een goede sfeer plaatsvonden. Eind 2023 kon een document worden gepresenteerd waaraan eenieder zijn/haar goedkeuring heeft verleend.

Al deze prestatieafspraken vragen ook de inzet van alle bestuursleden. Verheugd zijn wij dan ook te kunnen melden dat eind van het afgelopen jaar een nieuw bestuurslid is aangetreden om ons vrijwilligerskorps te versterken. Haarlemmermeer is groot en iedere kern heeft recht op onze ondersteuning.

Ook is besloten voor gebied 2 (De Hoek, Hoofddorp-Centrum, Graan voor Visch en Pax) twee bestuursleden aan te stellen vanwege de vele duurzaamheidsprojecten die in dit gebied plaatsvinden.

Bovendien is ons secretariaat een belangrijke steun voor alle bestuursleden. Het secretariaat bestaat uit twee personen, één vrijwilliger en één beroepskracht, die reeds vanaf 2019 voor VHH werkt, maar sinds begin 2023 in dienst van VHH is.

Bestuursleden, zowel DB als AB (de gebieds-vertegenwoordigers), nemen deel in het bestuur van SHY en diverse werkgroepen binnen SHY. Verslagen hiervan treft u elders in dit verslag aan.

In het jaarverslag over 2022 is de klankbordgroep verbetering reparatieproces genoemd met de vermelding dat verbeteringen in de loop van 2023 merkbaar zullen worden. Dit proces vindt plaats in een positieve sfeer. Echter, het neemt (veel) meer tijd in beslag om alle verbeteringen te implementeren, hetgeen betekent dat deze klankbordgroep in 2024 zal blijven voortbestaan.

Tevens heeft, zoals in voorgaande jaren, het driemaandelijks overleg met Ymere plaatsgevonden. Standaard komen de onderwerpen planmatig onderhoud, duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouw en financiële zaken aan de orde.

Ook in 2023 hebben wij getracht de platform-bijeenkomsten voor senioren en de huurders van



sociale huurwoningen nieuw leven in te blazen. Dit is helaas opnieuw niet optimaal gelukt, opnieuw vanwege een te klein aantal deelnemers. Wij geven daarin niet op en staan open voor suggesties van uw kant.

Alle gebiedsvertegenwoordigers leveren ook hun bijdrage in dit jaarverslag door middel van verslagen uit hun gebied. Sommige gebieden vragen

meer inzet en daar, waar nodig, bieden andere gebiedsvertegenwoordigers ondersteuning.

Tenslotte wil ik alle medewerkers prijzen voor hun uitstekende inzet en collegialiteit en veel succes wensen voor hun belangrijke werk.

Agnes Alkemade
voorzitter VHH



Jaarverslag secretaris

Bestuur

De samenstelling van het dagelijks bestuur was als volgt:

Voorzitter	Agnes Alkemade
Secretaris	Richard Ramaker
Penningmeester	Harry van de Boer
Lid dagelijks bestuur	Leo van Bakel

De taken van het algemeen bestuur waren in 2023 als volgt verdeeld:

Gebied 1	Cor van Tilborgh
Gebied 2-Noord	Eduard Austermann
Gebied 2- Zuid	Theo Bergonje
Gebied 3	Conny Kroep
Gebied 4	Dea Storm
Gebied 5	Frans van der Maden
Gebied 6	Jaap Vroegop
Gebied 7	Leo van Bakel
PR	Richard Ramaker Marielle Stoffels Cor van Tilborgh
Secretariaat	Marielle Stoffels Lina Zonsveld

In het voorwoord heeft u al kunnen lezen over onze verhuizing en het implementeren van een nieuwe ICT-omgeving en computernetwerk. Al met al een spannend begin na het zomerreces. Huurders weten ons op het nieuwe adres te vinden en uiteraard ontvangen wij ook veel berichten telefonisch en per mail, waarbij het opvalt dat steeds meer huurders uit de particuliere en vrije sector zich melden met een hulpvraag. E.e.a. zal te maken hebben met de stijgende kosten van het levensonderhoud en de huur. Meer hierover kunt u lezen in de gebiedsverslagen.

Afgelopen oktober hebben de leden van het algemeen bestuur besloten om naast de reguliere overleggen een aantal keer per jaar samen te komen om in een ontspannen sfeer elkaar bij te praten over diverse hulpvragen en ervaringen hierover met elkaar uit te delen. Dit is een groot succes.

Verder kunt u lezen over de prestatieafspraken, welke hoog op de agenda van het dagelijks bestuur stonden. Zowel bij VHH als SHY is betaalbaarheid een belangrijk onderwerp gebleven met de steeds verder opstuwende prijzen en hoge inflatie. De roep om aanpak van E, F en G labels dat gecombineerd werd met het versnellen van CO₂-projecten en de aandacht voor planmatig onderhoud zijn en blijven belangrijke items.

Ook is de nieuwe strategie van Ymere heel verfrissend en hoewel het nog niet allemaal op rolletjes loopt, geeft het een positief resultaat met een grote inbreng vanuit het huurdersperspectief. Dit kan een voorbeeld zijn voor andere corporaties en voor verhuurders in de particuliere sector want het belang is voor ons allen hetzelfde: fijn, betaalbaar en toekomstbestendig wonen.

In 2023 is er ook weer vooruitstrevend gekeken naar het activiteitenplan voor volgend jaar en hierin vindt u terug hoe VHH in het lopende jaar invulling gaat geven op de verwachte doelstellingen.

De participatie van de huurders in de Haarlemmermeer heeft VHH een belangrijke input gegeven en zal dan ook een kernpunt blijven via diverse platformen. Het gezamenlijk met Ymere aanpakken van het reparatie-proces is hierbij een goed voorbeeld. In 2023 heeft Ymere een aantal verbeteringen doorgevoerd en dit proces wordt komend jaar vervolgd.

In 2023 zijn er 47 hulpvragen bij VHH binnen gekomen, waarvan 9 via een bewonerscommissie. Er zijn 21 hulpvragen afgehandeld.

Van de hulpvragen die zijn binnengekomen waren er:

- 15 per e-mail;
- 7 telefonisch;
- 8 via de website;
- 16 via een gebiedsvertegenwoordiger;
- 1 via bezoek aan kantoor.

Het afgelopen jaar zijn er 52 woningen ontruimd, waarvan 7 met vonnis van de rechter. De overige 45



zijn via minnelijke procedure leeggekomen.

De ontruiming met een vonnis betrof:

- 2 wegens opgelopen huurschulden;
- 4 wegens illegale onderverhuur;
- 1 wegens overlast.

De 45 minnelijke procedures bestonden uit:

- 44 wegens onderhuur en niet-bewoning;
- 1 wegens overlast.

In het verslagjaar zijn er 3 bewonerscommissie opgeheven, te weten:

- BC de Olm;
- BC Westhoff;
- BC Toronto.

Er zijn 3 nieuwe bewonerscommissies opgericht, t.w.:

- BC Houtrijk en Polanen;
- BC Groeneweg;
- BC Akerborgh.

Er hebben zich 2 nieuwe individuele leden aangemeld.

In totaal zijn er aan het einde van het verslagjaar 41 bewonerscommissies en 14 individuele leden.

De gebiedsvertegenwoordigers onderhielden goede contacten met de diverse wijkraden. Bij de gemeente en Ymere zijn er verschuivingen geweest van gebiedsconsulenten en de contacten waren prettig en productief. Het dagelijks bestuur heeft vier keer overlegd met de regiomanager van Ymere en zijn staf.

Afgelopen jaar was de locatie van onze algemene ledenvergadering Tijnes in Hoofddorp. Er was een grote opkomst van bewonerscommissies en

individuele huurders. De leden is gevraagd om goedkeuring te verlenen aan: het jaarverslag, de jaarrekening en de verlengingstermijn volgens het rooster van aftreden van Agnes Alkemade, Dea Storm, Frans van der Maden en Jaap Vroegop, hetgeen is gebeurd.

Presentaties:

VHH heeft zich uitdrukkelijk uitgesproken over de betaalbaarheid in het gevoerde woonbeleid binnen de gemeente Haarlemmermeer en over de vernieuwde strategie van Ymere.

Het dagelijks bestuur vergadert wekelijks, behalve in de maanden juli en augustus. De volgende punten werden standaard besproken:

- prestatieafspraken;
- huurbeleid;
- regionaal overleg met Ymere;
- SHY en de daarin werkzame werkgroepen;
- financiën;
- PR;
- cursusaanbod.

Tijdens de vergaderingen van het algemeen bestuur kwamen ontwikkelingen en gebeurtenissen binnen de zeven gebieden van Haarlemmermeer aan de orde. Deze overleggen vonden plaats op elke eerste maandag van een maand, behalve de maanden juli en augustus.

Een aantal vaste onderwerpen waren:

- CO₂-pact en participatie met huurders;
- overzicht per gebied;
- hulpvragen;
- vocht- en schimmelaanpak;
- terugkoppeling van en input voor SHY;
- overleg met gebiedsconsulenten Ymere;
- energiecoaches.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY)

SHY is opgericht in 2009 en is een overkoepelende stichting welke wordt gevormd door de lokale huurdersorganisaties die opereren in de gemeentes waar Ymere actief is. Zij legt twee maal per jaar verantwoording af aan haar achterban tijdens de Stichtingsraad, waarin alle bestuursleden van de lokale huurdersorganisaties deelnemen. SHY voert jaarlijks een gesprek met de gehele raad van commissarissen van Ymere en heeft één informeel overleg met de twee commissarissen namens de huurders in deze raad. Verder geeft SHY gevraagd en ongevraagd advies aan Ymere en heeft vier maal per jaar een bestuurlijk overleg met de directie. De volgende lokale huurdersorganisaties leveren bestuursleden aan SHY:

- | | |
|--|----------------|
| • De Waakvlam | Haarlem |
| • Huurders Vereniging Almere (HVA) | Almere |
| • Huurders Ymere Amsterdam (HYA) | Amsterdam |
| • Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH) | Haarlemmermeer |

Waar staat SHY voor?

SHY is een samenwerkingsverband van bovenstaande huurdersorganisaties met als hoofddoelstellingen:

- het behartigen van de belangen van alle huurders van Ymere in de sociale en vrije sectorhuur;
- gezamenlijk overleggen en tot standpunten en adviezen over het strategische en algemene beleid van Ymere komen;
- agenda voerend zijn t.a.v. beleid richting Ymere;
- invloed uitoefenen op de totstandkoming en uitvoering van het beleid dat Ymere hanteert;
- de inbreng van de lokale huurdersorganisaties, bewonerscommissies en huurders in het beleid van Ymere borgen;
- het bewaken van de lokale verankering;
- platform om ideeën en ervaringen uit te wisselen tussen de lokale huurdersorganisaties.

Algemeen bestuur

Het algemeen bestuur telt negen leden, waarvan

huurdersorganisaties De Waakvlam, HVA en VHH ieder twee leden benoemen en HYA drie leden. Vanuit VHH zijn Leo van Bakel als penningmeester, en Richard Ramaker als vicevoorzitter benoemd. In 2023 kende het algemeen bestuur SHY tien reguliere overleggen aangevuld met een beleidsdag in mei en drie beleidsdagen in september.

Onderwerpen

In 2023 heeft het algemeen bestuur van SHY vele onderwerpen behandeld en meegewerkt aan de nieuwe strategie van Ymere. Onderwerpen die meer aandacht en/of informatie nodig hadden, zijn doorverwezen naar de werkgroep Beleid of een andere werkgroep. Waar nodig werd in een werkgroep de expertise gevraagd van een extern bureau, kenniscentrum of specialist. Een aantal onderwerpen, in willekeurige volgorde, zijn o.a.:

- achterstallig onderhoud;
- middenhuur;
- ambassadeurs en portefeuillehouders;
- vocht- en schimmelaanpak;
- energietransitie;
- flexwoningen (modulaire woningen);
- Woonbond;
- basis sociaal plan;
- werkplan SHY;
- jaarlijkse huuraanpassing;
- nieuwe strategie van Ymere;
- betaalbaarheid;
- verbeteren reparatieproces;
- participatie;
- cameraprotocol;
- energiearmoede;
- nieuwbouw;
- aanpak E, F en G labels en CO₂-pact.

Beleidsdagen SHY

Deze dagen zijn o.a. gebruikt om het werkplan van SHY door te lichten en aan te passen aan de veranderingen die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en hun invloed hebben op de komende jaren. Communicatie met de achterban



en met Ymere heeft samen met participatie veel raakvlakken en is een terugkomend onderdeel bij een groot deel van de besproken visies. Afgesproken is dat er samen met de lokale huurdersorganisaties een communicatieplan wordt ontwikkeld, om goed inzicht te blijven houden bij de raakvlakken van meerdere onderwerpen. Een voorbeeld is hierbij het onderhoud bij een VvE of bij sociale huur, de achterban van SHY of de achterban van een lokale huurdersorganisatie.

Ook is erbij stilgestaan hoe Ymere te adviseren bij het inzetten van hun middelen door prioriteiten aan te geven bij het inzicht vanuit SHY, wat dit betekent voor het wonen en leven in de Metropoolregio Amsterdam en hoe dit past bij de verduurzamingsopdracht die Ymere vanuit de overheid heeft gekregen. De focus moet liggen op de mensen en leefbaarheid waardoor de huurder met plezier in zijn woning en woonomgeving betaalbaar kan wonen.



SHY Beleid

De werkgroep Beleid bestaat uit acht vertegenwoordigers namens de huurdersverenigingen en één vaste vertegenwoordiger namens Ymere, Arnoud Schüller.

De werkgroep werd namens SHY begeleid door Tjerk Bosker, vanwege ziekte tijdelijk vervangen door Evert Bartlema en later door Anda Ros en vaste secretaresse Petra Mars, allen ingehuurd via de organisatie !Woon.

De werkgroep kent twee soorten overleggen te weten regulier overleg en intern overleg. Hierover later meer.

De werkgroep heeft in 2023 twaalf keer overleg gehad. Het merendeel van het overleg wordt gevoerd via Teams. Dit jaar is net als vorig jaar één keer fysiek overleg gevoerd, in Haarlem bij de Waakvlam. Het streven is gericht op meer fysiek overleg.

Voor de besproken onderwerpen worden veelal door Ymere specialisten voor presentatie en toelichting ingebracht, maar ook dit jaar hebben een aantal vertegenwoordigers van de huurdersvereniging presentaties gedaan en toelichting hierop gegeven. Voor VHH zijn de deelnemers Richard Ramaker en Harry van de Boer.

De belangrijkste behandelde onderwerpen in 2023 waren (in willekeurige volgorde):

- huurverhoging 2023;
- huurbeleid ten brede;
- wonen voor ouderen en kwetsbare groepen;
- gasloos koken;
- zorgwoningen / samenwerking met zorgaanbieders;
- warmteontwikkeling in woningen;
- hoe woonfraude beter te voorkomen;
- tijdelijke tegemoetkoming blokwarmte;
- betaalbaar en passend wonen voor nieuwe huurders;
- huurmonitor;
- basisplan sociaal plan CO₂-pact;
- digitaal huurderspanel;
- nieuw huurbeleid Ymere;

- afhandeling weigering huurverhoging;
- beeldkwaliteit algemene ruimten;
- vragen over Y-vastgoed;
- uitkomsten betaalbaarheidsstudie t.b.v. nieuwe huurprijsbeleid bij toewijzing;
- baliesupport – veranderingen openingstijden;
- schimmel in woningen;
- verduurzaming gemengd bezit - VvE;
- aanpak E, F en G labels;
- cameraprotocol – regels voor cameratoezicht door Ymere i.v.m. veiligheid woongebouw;
- achterstallig onderhoud;
- digitalisering service en stookkosten – versimpelen werkproces intern Ymere;
- verkoop van studentenwoningen;
- dilemma's uit de klimaatreis:
 - aansluiten op het warmtenet;
 - aansluiten op de hybride warmtepomp.

Speerpunten

Jaarlijks komt meermalen de werkgroep Beleid intern overleg bij elkaar waarbij alleen vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen aanwezig zijn met ondersteuning van medewerkers van !Woon en dus zonder medewerkers van Ymere (in 2023 twee keer; in januari en november). Er wordt dan geïnventariseerd welke onderwerpen voor dat jaar belangrijk zijn en waaraan de werkgroep prioriteit wil geven in het overleg met Ymere. Tevens wordt tijdens dit overleg het werkplan SHY voor het komende jaar opgesteld.

Hierbij dit jaar extra aandacht voor:

- beleid zorgwoningen gegeven afspraken welke Ymere hierover heeft gemaakt met zorgpartijen;
- koppelverhuur van parkeerplaatsen en woningen;
- ontwikkelen KPI (Kritieke Prestatie Indicator) voor de leefbaarheid;
- toetsen van alle door Ymere gehanteerde KPI's;
- vergroening van woningen en complexen;
- verduurzaming en toekomstbestendig maken van de meterkast;
- evaluatie zonnepanelen (fa. Iederzon). Spijtoptanten, hoe mee om te gaan?;
- nieuwbouw: programma van eisen in relatie met

- gebruikerswensen. Zijn experimenten mogelijk?;
- woonruimteverdeling. Komt een niet-urgente woningzoeker nog wel aan een woning?;
- vergoeding van schade aan woning en inboedel door Ymere en hoe daarmee om te gaan? Het scheppen van meer duidelijkheid;
- flexwoningen. Hoe werkt dat uit voor de huurders? Wat voor contract, mede gegeven de tijdelijkheid;
- huurverhoging met items verlaging, bevriezing etc.;
- ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) – beleid.

Als vaste onderwerpen onder meer:

- huurmonitor - elk halfjaar;
 - digitaal huurderspanel – stand van zaken;
 - beleid voor Onderhoud en Woningverbetering;
 - duurzaamheidsbeleid;
- Over dit onderwerp komen SHY en Ymere met regelmaat samen in een werkgroep die de naam "Klimaatreis" heeft gekregen;
- Financiële Meerjaren Prognose/ bestedingsruimte (FMP) van Ymere.

Dit onderwerp van overleg tussen SHY en Ymere heeft als streven om tijdig scherpe doelen te formuleren om mee te denken over de meerjarenplannen van Ymere met inzicht in de financiële consequenties om met afgewogen argumenten tijdig keuzes en afspraken te maken.

Meerjarenstrategie Ymere

In 2022 heeft SHY in meerdere overleggen deelgenomen om Ymere input te geven op de nieuwe Ymere strategie in hoofdlijnen. Ook de andere belanghouders zijn door Ymere hierin meegenomen. Het bestuur van SHY waardeerde deze uitnodiging. Het eindresultaat, de strategie 'Samen thuis', is medio 2022 door Ymere gepresenteerd. Vanwege de grote veranderingen in onze maatschappij is de nieuwe strategie dynamisch en zal op vele punten nog een invulling krijgen en regelmatig geëvalueerd en waar nodig bijgesteld worden. In 2023 is hier verder invulling aan gegeven met als thema's:

- beter gebruikmaken van bestaande overlegstructuren;
- drie reflectiemomenten rondom strategie-



implementatie;

- extra focus op de vijf prioriteiten:
 - versneld aanpakken E, F en G-labels;
 - sneller en meer flexwoningen realiseren;
 - samenwerken aan veerkrachtige wijken;
 - optimalisatie reparatieonderhoud en verhuurmutatie;
 - los op / schaal op en werk de onnodige bureaucratie weg.

Per strategische prioriteit zal er vanuit SHY een ambassadeur worden benoemd om e.e.a. te volgen en inhoudelijk te bewaken.

De huur/koop complexen

In 2020 is er een concept protocol opgesteld, waarin de betrokkenheid van huurders bij het beleid van een VvE wordt vastgesteld. Als voorbeelden: de schouw die voorafgaat aan het definitief maken van een planmatig onderhoudsplan, de huismeestertaken van de wijkbeheerder, het aannemen en verwerken van klachten die betrekking hebben op gemeenschappelijke onderdelen/voorzieningen of de communicatie tussen huurders, eigenaar-bewoners en Ymere. Het protocol is opgesteld door een gezamenlijke werkgroep van SHY en Ymere.

Wonen en zorg

In 2018 heeft SHY een uitvoerig advies gegeven over het voorgenomen beleid 'Wonen voor ouderen en kwetsbare groepen'. Het beleid bevat een zestal strategieën die deels of nog niet ingevuld zijn. Met Ymere hebben we vastgesteld wat de uitwerkingsopgave is per strategie en op welke momenten SHY of de lokale huurdersorganisatie hierbij betrokken worden. Afgesproken is dat SHY tweemaal per jaar geïnformeerd wordt over de voortgang van het beleid. Voor SHY is het van belang om te bewaken dat de lokale huurdersorganisaties goed betrokken worden bij de uitwerking van het beleid. Het beleid is nog steeds in uitvoering. In 2024 zal de huidige gang van zaken worden voortgezet.

Meerjarenprognose/ bestedingsruimte

Tijdens de beleidsdagen in 2023 is besproken wat

de inzet van SHY is bij de bespreking van de FMP (financiële meerjarenprognose) van Ymere. Het bijsturen van een FMP kan vergeleken worden met het veranderen van de koers van een olietanker. Wanneer er alleen met een blik van een jaar vooruit wordt gekeken, verandert de koers nooit. SHY zal scherpere doelen formuleren voor een middellange termijn, daarmee consensus proberen te krijgen met Ymere en afspraken maken hoe de koers richting deze doelen gewijzigd kan worden.

Meer aandacht voor middeninkomens en middenhuur

Het beleid voor middenhuur en middeninkomens heeft tot nu toe weinig aandacht gekregen. Aangezien SHY alle huurders van Ymere vertegenwoordigt, moet dit wat minder belichte onderwerp breder worden opgepakt. Inzet is regulering van het segment middenhuur en vrije sector huur.

In 2023 heeft de SHY hierover gesprekken gevoerd met Ymere waarbij nieuwbouw en de jaarlijkse huuraanpassing breed in beeld zijn gekomen.

Duurzaamheid

Ymere heeft SHY in 2019 uitgenodigd om deel te nemen aan een gemeenschappelijk overleg over hoe er vorm kan worden gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. Ymere hanteert als werknaam van dit overleg de metafoor "klimaatreis". Het is een reis die duurt tot 2050 en er is nog geen blauwdruk hoe deze reis zal verlopen. De inzet is om de stappen in deze reis gezamenlijk te nemen en te komen tot heldere doelen en de concrete invulling daarvan. Eind 2021 is een gezamenlijk protocol vastgesteld waarin de gezamenlijke uitgangspunten van Ymere en SHY zijn opgenomen.

Ook in 2023 verschillende besprekingen geweest om aan dit protocol invulling te geven. Voor SHY staan de volgende punten voorop bij de keuzes voor de verschillende duurzaamheidsmaatregelen:

- veel maatregelen, zoals het vervangen van enkel glas of verouderd dubbel glas, moeten worden aangemerkt als achterstallig onderhoud en mogen niet tot huurverhoging leiden;



- het voorkomen en bestrijden van energiearmoede;
- er moeten waarborgen komen tegen het monopolistisch optreden van energieleveranciers;
- duurzaamheid gaat over meer dan energiebesparing alleen; een voorbeeld hiervan is het gebrek aan hittebestendigheid van nieuwbouwwoningen;
- de communicatie naar huurders moet centraal staan in de aanpak;
- de zeggenschap van huurders moet beter worden georganiseerd;
- het beleid van Ymere en gemeenten moet meer transparant zijn.

Leefbaarheid - trends en ontwikkelingen

SHY is vóór versterking van bewonersparticipatie in de eigen leefomgeving. Los hiervan vindt SHY het zorgelijk dat de leefbaarheid in de aandachtswijken verder achteruit gaat. Door het beleid van passend toewijzen zijn de concentraties van armoede en sociale achterstanden de afgelopen jaren flink toegenomen. In de zwakste buurten concentreren zich meer en meer mensen met een laag inkomen én met allerlei sociale en psychische problemen.

Als gevolg daarvan is de leefbaarheid in het geding.

Hierover dient een integrale visie te komen.

SHY vindt leefbaarheid een belangrijk onderwerp dat niet dient te worden gebruikt als containerbegrip.

In 2023 werkte SHY de visie en opvattingen uit en heeft daarbij de volgende aandachtspunten:

- kloof tussen “goede” en “slechte” wijken;
- kloof tussen “oude” en “nieuwe” bewoners;
- streven naar veerkrachtige wijken;
- mensen met hogere inkomens drukken mensen met lagere inkomens weg in opkomende populaire wijken;
- gezonde wijken;
- menging van wijken met lage inkomens door instroom met hoge inkomens leidt tot een nog grotere kloof;
- ontwikkeling effecten van thuiswerken;
- segregatie en concentratie sociale achterstanden, mede als gevolg van Passend Wonen.

Huurbeleid

In 2023 waren ook weer de gevolgen van de invoering van de Wet huur- en inkomensgrenzen merkbaar. SHY zal zich blijvend inzetten voor een gematigd huurbeleid en verzet zich tegen de verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en de aangescherpte mogelijkheden van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Verder is er extra aandacht gevraagd voor de middenhuur en middeninkomens.

Planning voor 2024

De werkgroep Beleid zal in 2024 vijftien keer bijeenkomen. Er zal meer Beleid intern overleg worden gevoerd om meer met eigen SHY onderwerpen te komen om deze na afstemming met Ymere in te brengen in het bestuurlijk overleg.



SHY Participatie

Het onderwerp participatie heeft de volle aandacht bij de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere. Zowel Lina Zonsveld, Theo Bergonje als Cor van Tilborgh hebben namens VHH deelgenomen aan het overleg dat zowel intern SHY als in een overleg met Ymere medewerkers in het Brede Participatieoverleg plaatsvond. De overleggen werden vrijwel allemaal via Microsoft Teams gevoerd, maar er was ook een hybride bijeenkomst. Daarbij overlegde de interne werkgroep fysiek in Amsterdam-West via Teams met de leden van de participatie werkgroep van Ymere.

In de eerste helft van 2023 trokken Lina en Cor samen op in de werkgroep, maar door andere prioriteiten in het werk van Lina bij VHH heeft Theo vanaf de zomer de plek van Lina ingenomen.

Naast de gebruikelijke onderwerpen van participatie op verschillende niveaus van huurders is er ook extra aandacht gegeven aan de mogelijkheid tot versterking van bewonerscommissies. Dit onderwerp heeft geleid tot een sub-werkgroep om extra vaart te zetten en tot een afronding in 2024 te komen. Met tips en tricks vanuit de betrokken huurdersorganisaties om bewonerscommissies aan te trekken en of te vormen, zit er een gemeenschappelijke aanpak in. De voorkeur gaat uit naar één cursuspakket voor nieuw op te richten bewonerscommissies. Het aanbod van relevante (online) cursussen (Woonbond, !WOON), toolkit (HYA), wetten/regelgeving (diverse plekken) is gefragmenteerd te vinden. Vanuit de werkgroep Participatie is het voorstel om op de SHY website een pagina te maken waar het hele aanbod staat. Het voordeel is dat dit cursusaanbod maar één keer bijgehouden hoeft te worden. Het is

een tool die ontwikkeld gaat worden en door bewonerscommissies die dit wensen, gebruikt kan worden.

Een ander onderwerp dat ook tot een sub-werkgroep heeft geleid, is de groei van online dienstverlening. Daarbij speelt het klantencontactcentrum van Ymere een rol bij het opzetten van pilots om tot een goed beeld te komen van de online dienstverlening met oog voor 'niet-digitale huurders', bijvoorbeeld via MijnYmere. Ymere hecht veel belang aan persoonlijk contact (via telefoon of balie), wat in feite de basis is. Echter, om telefonisch goed bereikbaar te blijven dient voor eenvoudige vragen de online route meer ingezet te worden. In een aantal pilots wil Ymere samen met leden van de sub-werkgroep in stappen leren en samen evalueren hoe dat idee tot stand te brengen. Daar is een periode van ongeveer twee jaar voor uitgetrokken om de online dienstverlening bij Ymere te onderzoeken.

De participatie werkgroep heeft een groot deel van 2023 de ondersteuning van Pleuni Koopman van stichting !Woon gehad, maar zij heeft een andere baan buiten de organisatie gevonden. Hierdoor kwam Sten Fierant van stichting !Woon om haar taak over te nemen. De voortgang van de werkgroep wordt regelmatig gecommuniceerd met het algemeen bestuur van SHY, zodat eventuele misverstanden die in het verleden ontstonden, voorkomen kunnen worden.

Voor 2024 heeft de werkgroep een beperkt aantal onderwerpen op de agenda staan, zodat er zaken afgerond kunnen worden en er niet eindeloos over gesproken wordt.



Gebiedsgericht werken

Gebied 1 | Zwanenburg, Vijfhuizen, Badhoevedorp, Nieuwe Brug, Boesingheliede, Lijnden en Nieuwe Meer - Gebiedsvertegenwoordiger: Cor van Tilborgh

Het was een mooi jaar voor de huurders in Haarlemmermeer-Noord. Ymere ging met een sneltreinvaart aan de gang met verduurzamingsprojecten en onderhoudsprojecten, waar sommige huurders al jaren op hadden zitten wachten. Kortom een jaar om de vlag uit te steken, met nieuwe bewonerscommissies. Hoewel huurders er in het begin van het jaar anders over dachten, werden zij in de zomer en het najaar op hun wenken bediend: de planning voor onderhoud aan de woningen, zoals aan het Vliegersplein in Vijfhuizen en Zernikehof in Badhoevedorp werd naar voren gehaald.

Ymere heeft verduurzaming van haar woningen hoog in het vaandel staan om deze van de minder goede energielabels E, F en G af te halen. Daarbij is op aandringen van VHH gekozen voor een inloopsprekuren. Huurders kregen lokaal en voorafgaand aan een verduurzamingsproject de gelegenheid om vragen te stellen aan Ymere en comakers (bedrijven die de werkzaamheden voor de verduurzaming uitvoeren), waarop uitleg werd gegeven of actie kon worden ondernomen. Deze inloopsprekuren werken drempelverlagend en zorgen dat de koudwatervrees bij huurders weggenomen kan worden. In Zwanenburg heeft dit er inderdaad voor gezorgd dat het CO₂-pact project de vereiste 70% behaalde en er is medio november gestart met de werkzaamheden. Het project Goeman Borgesiusstraat heeft ook de 70% behaald en zal in 2024 van start gaan.

In Badhoevedorp zijn voor de Uiverstraat en Spechtstraat de inloopsprekuren ook van start gegaan. Een comaker heeft meteen van de gelegenheid gebruik gemaakt om bij een huurder de actuele situatie in de woning te observeren en daarmee rekening te houden in het project. Het project Kuiperlaan in Zwanenburg, waar

naast verduurzaming ook woningverbetering van toepassing is, is een voorbeeld van huurdersparticipatie. De bewonerscommissie heeft in 2023 heel nauw samengewerkt met het projectteam van Ymere, waarbij de ondersteuning van VHH en !Woon ook heeft meegeholpen. De huurders konden in november de modelwoning aan Troelstralaan 169 bewonderen en waar nodig hun vragen kwijt. Bij dit project wordt afscheid genomen van het kookgas en de woning wordt grondig geïsoleerd. In december kon de projectleider van Ymere trots bekend maken dat de benodigde 70% was behaald en het project in 2024 van start kan gaan.



Het nieuwbouwcomplex Groeneweg in Vijfhuizen staat nu een jaar en sinds de zomer is er een bewonerscommissie, die een aantal langlopende klachten bij Ymere onder de aandacht kon brengen.

In Badhoevedorp heeft het complex Akerborgh na 10 jaar een herstart van de bewonerscommissie beleefd. Daarbij waren de werkzaamheden aan het dak de katalysator in het proces. Ooit viel de BC door interne conflicten uiteen, maar nu hebben drie huurders het voortouw genomen om de verduurzaming van het complex serieus op te pakken.

Naast werk voor de bewonerscommissies heeft VHH ook haar handen vol aan reparaties aan de Ymere-woningen die niet volgens de afspraken zijn uitgevoerd. Deze minder goed gelukte reparaties zijn



in 2022 aanleiding geweest voor een onafhankelijk onderzoek en het vormen van een klankbordgroep verbeteren reparatieproces in 2023, waar zowel Ymere als VHH werken aan een systeem om dit euvel te voorkomen.

Gebied 2 | Hoofddorp-Noord: De Hoek en Hoofddorp-Centrum boven de Kruisweg – Gebiedsvertegenwoordiger: Theo Bergonje

Hoofddorp-Centrum is een bijzonder gevarieerd gebied. Er staan zeer oude woningen, meer dan 60 jaar oud en ook super nieuwbouw, net opgeleverd, tussen de rondweg N201 en de Kruisweg die het dorp eigenlijk in tweeën deelt. Er is een aantal bewonerscommissies. Sommige vragen aandacht en zijn actief i.v.m. de actuele ontwikkelingen zoals sloop, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Met name betreft dat grondgebonden woningen. Rondom de Schinkelstraat/Horstermeerstraat is recent een verduurzamingsproject met renovatie afgerond. Een groot deel van het gebied heeft nog geen bewonerscommissie.

Dit jaar heb ik dit aandachtsgebied overgedragen gekregen van Cor van Tilborgh. Ik heb kennisgemaakt met verschillende bewonerscommissies zoals Amaliahof, Beemsterborgh en Dokterswijk-Oost.

Het verduurzamingsproject Schinkelstraat/Horstermeerstraat was volgens de bewoners niet vlekkeloos verlopen. Daarbij was de communicatie met de afdeling duurzaamheid van Ymere ook niet optimaal en in 2022 heeft VHH tevergeefs een compensatie proberen te regelen. Dit was onder andere aanleiding om voortaan huurders, bij wie een verduurzaming aan de woning uitgevoerd zal worden en waar geen bewonerscommissie is, vooraf bij een inloopspreekuur van informatie te voorzien over het project. Daarbij zullen Ymere en de uitvoerende bedrijven aanwezig zijn.

Er is een individuele melding van schimmel in de Schinkelstraat behandeld. Is nog niet afgerond.

Bewonerscommissie Oranjebuurt heeft extra ondersteuning want er is veel werk aan de winkel. Met name vanwege het genomen besluit om naar aanleiding van bewonersonderzoek tot sloop en nieuwbouw over te gaan met nagenoeg verdubbeling van de woningeenheden in volledige laagbouw. De BC heeft zich volledig geconformeerd aan dit besluit. Recent was er ook interactie met de omwonenden georganiseerd. Er is in de BC een mooie onderlinge verbondenheid en een goede stemming. Wel heeft men zorgen over de tijdelijke verhuizing en mogelijkheid om een woning terug te krijgen in de buurt. De vergaderingen zijn erg ontspannen en constructief. VHH heeft de BC ook geassisteerd bij het opmaken van een brief aan de directieraad van Ymere. Er is sinds medio 2023 ook een adviseur van de Woonbond aan het team toegevoegd. De sloop zal pas in 2024 beslag krijgen en in 2025/2026 zal de nieuwbouw worden gerealiseerd. Het is een ingrijpend traject voor de bewoners van de Oranjebuurt.



Bewonerscommissie Lipkensstraat heeft veel te maken met nazorg aangaande de drie jaar geleden afgesloten renovatie. Tocht, schimmel, kou en dergelijke vormen voor veel individuele bewoners een onaangename huurderservaring. Veel bewoners zijn erg teleurgesteld in de afhandeling van klachten door Ymere. Er is tot 2 keer toe overleg geweest met reparatie-coördinatoren van Ymere, maar dit leidt niet tot verbetering. De BC heeft zich verder gedistantieerd van de reparatieverzoeken om daar



een intermediaire rol in te vervullen. In juli /augustus was een inloopspreekuur georganiseerd maar helaas heeft geen van de betrokken huurders daar gebruik van gemaakt. De zorg over de buitenruimte (openbaar groen en bestrating) is nu iets geluwd omdat de gemeente de groenpercelen recent heeft onderhouden. De onvrede over de bestrating is voorlopig nog niet opgelost. Dit ligt later in de planning van de gemeente.

Bewonerscommissie Boslaan/Koning Willem I-laan is voor 78 laagbouwoningen aan de slag met de plannen voor renovatie en verduurzaming. Na de overdracht van Cor aan mij ben ik direct gestart met overleg met de BC. Gaande de vergaderingen met Ymere werd duidelijk dat Ymere de optie van All Electric warmtevoorziening wilde implementeren bij de renovatie. Veel CV-ketels zijn oud en aan vervanging toe. Beleidsmatig is daar veel voor te zeggen, omdat ook het ministerie geen ruimte toelaat om na 2026 nog gasketels te plaatsen. Er is veel weerstand in de wijk. In samenhang met deze ontwikkeling is er een bestuurswisseling in de BC geweest omdat er geen overtuiging is van de noodzaak van een warmtepomp, het comfort niet wordt vertrouwd en de energiekosten te hoog zullen uitpakken. Er is veel emotie bij de huurders. Dit bleek bij de oplevering van de proefwoning aan Boslaan 77. Er was veel weerstand op te tekenen over de ramen, geen kiepkantel (handig i.v.m. verhuizing), geluid van de warmtepomp-buitenunit, ruimtebeslag woning van WP met opslagvat (in veel woningen in het complex is elke vierkante meter



nodig) en ook dat de conditie is : neem zonnepanelen. Er moet nog een akkoordverklaring opgehaald worden voor 70%. Onduidelijk is wat de uitkomst zal zijn. Door de complexiteit van deze verduurzaming/renovatie is ook een adviseur van de Woonbond toegevoegd aan het team gedurende de looptijd van het contract.

De Spoorzone ontwikkeling zal gevolgen hebben voor zowel Hoofddorp-Noord als Hoofddorp-Zuid. Meest ingrijpend is Zuid. De plannen zijn nog in ontwerpstadium. Naast de massieve nieuwbouw van Hyde Park maakt deze zone een stevige metamorfose door.

Naast ondersteuning aan BC's zijn er ook hulpvragen van individuele huurders zoals aan de Hoofdweg-Oost. Hier moet duidelijkheid verkregen worden over de richtlijnen die gehanteerd worden voor de huurhoogte van particulier bezit. Daarnaast is aan de Boslaan een paar keer handelend opgetreden i.v.m. een niet goed uitgevoerde reparatie-opdracht, waaronder tocht.

In de Van den Berghlaan, complex het Heem, was een initiatief van een bewoner om een gemeenschappelijke ruimte te benutten. Er is een poging gedaan voor de oprichting van een bewonerscommissie, maar dat is helaas niet gelukt. Als spin-off daarvan bleek een huurder huurverlaging te willen. Na veel overleg tussen huurder en Maatvast en Ymere, bleek daar geen grond voor te zijn. De huurder krijgt hulp om zijn energierekening te verlagen door inzet van een energiecoach met een fixopdracht.

Gebied 2 | Hoofddorp-Zuid: Graan voor Visch, Pax en Hoofddorp-Centrum beneden de Kruisweg – Gebiedsvertegenwoordiger: Eduard Austermann

De komende jaren zal Ymere veel werk voor VHH genereren met verduurzamingsprojecten. Hoofddorp-Zuid ligt ten zuiden van de Kruisweg, inclusief de wijken Pax en Graan voor Visch. In het hart van Hoofddorp is de bewonerscommissie



Hoofddorp-Centrum actief. De commissie zet zich in voor de complexen Chicago-Stockholm-Londen-New York-Amsterdam. De complexen Toronto en Lugano hebben zich recent aangesloten. Als vastgoedbeheerders zijn MVGM/Amvest actief in dit deel van Hoofddorp.

Sinds kort zijn er onderhandelingen over een gewijzigd vastgoedbeheer, waarbij VHH ook aan tafel zit. In 2024 wordt dit vervolgd.

Er zijn veel problemen met wateroverlast boven en beneden in het complex, de garageboxen en bergingen. Voordat de wisseling van de vastgoedbeheerders is voltooid moet er een goede overdracht zijn van alle problemen die nu nog spelen.

Bewonerscommissie Toronto

De bewonerscommissie heeft gevraagd te bemiddelen met vastgoedbeheer en de bouwer van het nieuwe winkelcentrum. De winkels zijn door de uitbouw groter en/of breder geworden. Huurders die boven de nu uitgebouwde winkels wonen vrezen voor inkijk in hun woningen. Bezoekers van winkelcentrum Vier Meren kunnen via de nieuwe trappen die als zitjes gebruikt worden zo over de balustrade stappen.

Bovenaan de trappen staat nog een ruimte leeg die bedoeld is voor de horeca, waarbij er een terras zou komen op de nieuwe uitbouw. Toekomstige bezoekers kunnen dan bij de boven/naaste burens binnen kijken. Nu is er overleg met de vastgoedbeheerder en de bouwer om een terrasscherms te plaatsen.

Wijkraad Graan voor Visch

VHH is verschillende keren bij de wijkraad aanwezig geweest. Zij organiseren veel evenementen voor de bewoners van de wijk. Zij houden de jongeren van de straat en er zijn vele clubjes van allerlei pluimage zoals kaarten, sjoelen en handwerken. Ook was VHH als huurdersbelangenvereniging betrokken bij het 50-jarig bestaan van de wijk samen met de vertegenwoordigers van de bewonerscommissies van de complexen Graan voor Visch 13000 en 19000.

Bewonerscommissies Graan voor Visch

De bewonerscommissie Graan voor Visch 137/138/139 heeft in 2023 te maken gehad met graffiti in de trapportalen, maar ook een tussentijdse verhoging van de servicekosten, waar zij door werden overvallen. Ook BC Graan voor Visch 19000 werd door de tussentijdse verhoging van de servicekosten verrast. Na uitleg van Ymere is dit probleem opgehelderd, alhoewel de bewonerscommissies het op prijs hadden gesteld als zij voorafgaand aan deze verhoging op de hoogte waren gebracht. De bewonerscommissies hebben bijgedragen aan een goede oplossing van de glasbewassing aan de gevel.

Bewonerscommissie Kelloggstraat

Er is veel gebeurd op het gebied van huurderszaken in deze straat. Met Ymere is er overleg over het verduurzamingsproject. Een wisseling van de bewonerscommissie heeft hier geen invloed op gehad.

De gesprekken en bijeenkomsten zullen doorgaan totdat de renovatie zal starten.

Begin 2024 zal gestart worden met een modelwoning, zodat bewoners kunnen zien wat en hoe het wordt.

Bij deze woningen zal zoals Ymere meldt alleen de schil van de woning worden aangepakt. Dus alles rondom de woning, ramen, voordeur, dak wordt geïsoleerd, vooraanzicht wordt vernieuwd met rabat panelen.

Verder wil Ymere van het gas af. Hier zijn nog niet alle bewoners van gecharmeerd. Er moet in ieder geval 70% van de bewoners akkoord gaan met de verduurzaming. Ook zullen er aanpassingen gedaan worden, maar dit wordt individueel met de bewoner(s) besproken tijdens de warme opname.

Bewonerscommissie Bernadottestraat

In de Bernadottestraat is dezelfde renovatie gepland en ook de planning zal ongeveer hetzelfde zijn als bij de Kelloggstraat. De bewoners zijn al gezamenlijk op één lijn. Bernadottestraat 57 zal voorlopig als modelwoning dienen.





Van de individuele hulpvragen die bij VHH zijn binnengekomen, zijn de meeste zaken in goed overleg met de huurder naar hun tevredenheid opgelost.

Gebied 3 | Bornholm, Toolenburg en Vrijshot-Noord - Gebiedsvertegenwoordiger: Conny Kroep

Allereerst mijn complimenten voor de bewonerscommissies in het gebied. Een aantal draait zelfstandig, heeft weinig hulp nodig maar weet VHH wel te vinden als ondersteuning nodig is. En het is interessant om zo even een kijkje te nemen bij een BC en te ervaren waar ze tegenaan lopen en hoeveel inspanning en geduld ze moeten hebben om bepaalde zaken op te lossen. Zoals de bereikbaarheid van Ymere en andere verhuurders, kennis van zaken en een redelijk snelle oplossing zijn te vertalen in slecht bereikbaar, er komen verschillende monteurs langs die geen goede werkinstructie hebben en er gaat onevenredig veel tijd overheen voor iets is opgelost.

Positief was de samenwerking tussen BC Sont/Grote Belt en een medewerker van Ymere over het uitzoeken van de servicekosten die verkeerd waren berekend over de verschillende huizenblokken. Het achterhalen van bijvoorbeeld de kosten en opbrengsten van zonnepanelen was een heel gedoe en heeft behoorlijk wat tijd in beslag genomen, maar is nu naar tevredenheid opgelost.

Bij het oplossen van een hulpvraag in Tudorpark is de vertegenwoordiger van Ymere meegeweest en heeft

snel duidelijkheid gegeven en een oplossing kunnen bieden. Zulke zaken zijn fijn en bemoedigend. Helaas vind ik bij de verhuurder over de vervanging van verroeste brievenbussen in een nieuw complex in Tudorpark geen gehoor. De bewoners zetten zich in om alles netjes te houden en het aanzicht van de flat is niet om aan te zien.

Niet alleen corporatie huurders maar ook huurders uit de particuliere sector vragen ondersteuning als het nodig is. Bij een vastgoedverhuurder in Toolenburg gaat de communicatie erg moeizaam. Een huurder heeft in december een zaak jegens slecht onderhoud voor de huurcommissie gebracht en dit gewonnen. Ze heeft recht op een financiële vergoeding en de reparatie moet binnen een bepaalde termijn gebeuren. Een andere huurder daar had een tweejarig huurcontract, waarin bij het nalezen bleek dat veel belangrijke zaken, zoals vervanging en reparaties waren uitgesloten. Voor deze expat een teleurstelling en je vreest dan voor de nieuwe huurders van de woning.

Een aantal hulpvragen waarbij ik niets kon betekenen waren o.a. overlast van fietsers en brommers langs een berging, wat een gevaarlijke situatie opleverde. Iemand van de gemeente kwam kijken maar gaf aan niets te kunnen doen.

Verder werd een oude, vieze badkamer van 44 jaar niet vervangen omdat er geen sprake van lekkage was en er nog geen onderhoud ingepland stond.

Zomaar een kleine greep van zaken die voorbij zijn gekomen dit jaar. Als het even kan, ga ik langs bij de hulpvrager voor een beter inzicht van de situatie.

Fijne ontmoetingen en ook lastige vragen wisselen elkaar af. De ondersteuning van de Woonbond met veel informatie en het advies van collega's helpen om dit vrijwilligerswerk zinvol en leuk te houden.



Gebied 4 | Floriande, Overbos en de Boseilanden - Gebiedsvertegenwoordiger: Dea Storm

De gebiedsvertegenwoordiging vanuit het bestuur van VHH in Floriande, Overbos en de Boseilanden wordt al ruim 7 jaar verzorgd door Dea Storm. In 2023 heb ik weer zoveel mogelijk contact gezocht met de huurders in deze gebieden door het bezoeken van de vergaderingen van de wijkraden, gebiedsoverleggen van de gemeente, netwerklunches en vergaderingen van de bewonerscommissies (BC's). Op verzoek van de BC's ben ik ook meegegaan naar het voor-en najaarsoverleg met Ymere. Voor sommige BC's is het plannen van het overleg met Ymere moeilijk daar dit altijd in werktijd plaats moet vinden.

Het aanspreekpunt bij Ymere (Consulent Gebiedsbeheer) voor deze gebieden is nu Shanti Vermeulen, daar Desiree Stevens na terugkomst van haar zwangerschapsverlof een andere functie bij Ymere heeft gekregen. Ook bij de wijkbeheerders zijn wisselingen geweest in deze gebieden. Shanti Vermeulen en de wijkbeheerders hebben zich goed voorbereid en n.a.v. vragen van de BC's veel in gang gezet.

Naast de bewonerscommissieleden is er ook vaak een beroep op VHH gedaan door andere huurders met vragen en/of hulpvragen. De meeste hulpvragen hebben we naar tevredenheid kunnen oplossen. Nog steeds terugkomende hardnekkige problemen zijn schimmel en achterstallig onderhoud. Ook de duur en de communicatie rondom gecompliceerde reparatieverzoeken bij Ymere is nog steeds voor verbetering vatbaar, al zijn er zeker stappen gemaakt door Ymere. VHH is nog steeds in overleg met Ymere om te kijken waar hierin verbeteringen aangebracht kunnen worden.

Zoals ook blijkt uit onderzoek en artikelen van o.a. de Woonbond en Aedes is het bij andere verhuurders niet veel beter, maar vanuit deze huurders heb ik dit jaar geen hulpvragen gehad.

Stand van zaken gluurverhoging: Het delen van

inkomensindicaties was onrechtmatig. Het is alleen wel zeer de vraag wat dit voor huurders betekent. De rechter zegt namelijk ook dat hiermee nog niet is vastgesteld of de Belastingdienst schadevergoedingen moet betalen. Hier heeft de rechtbank dus geen duidelijke uitspraak over gedaan. De Woonbond heeft nu huurders gezocht voor een proefproces dat duidelijkheid moet geven over eventuele financiële compensatie.



In gebied 4 zijn een paar pogingen gedaan om een nieuwe bewonerscommissie op te richten maar het vinden van enthousiaste huurders is moeilijk. We hopen dat er meer bewonerscommissies gaan starten daar dit zeker een meerwaarde heeft voor een complex of straat, ook wat betreft onderhoudswerkzaamheden.

In de Fanny Blankers Koenlaan

worden nog steeds pogingen ondernomen. Individuele huurders kunnen zich ook aansluiten bij VHH. Zij krijgen dan periodiek informatie via de Info, de Huurwijzer, de Huurpeil en het VHH activiteitenplan in hun brievenbus. Aanrader dus!

Stand van zaken BC's

BC Watervliet is nog steeds actief en heeft het voorjaarsoverleg met Ymere gehad. Het najaarsoverleg hebben ze op eigen verzoek geannuleerd.

BC Bosvaartflat heeft weer een paar actieve huurders erbij gevonden om hen te versterken.

BC de IJsvogel heeft zowel voorjaars- als najaarsoverleg met Ymere gehad en er worden nu punten door Ymere aangepakt n.a.v. dit overleg.

Onderhoud

In 2023 is er geen gepland onderhoud geweest in gebied 4.

Kees Verkerkstraat: In opdracht van Ymere worden er van 15 januari 2024 t/m ongeveer eind maart

onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de buitenzijde van de woningen.

In 2024 gaan we weer ons best doen om de huurders zoveel mogelijk te ondersteunen.

Gebied 5 | Nieuw-Vennep – Gebiedsvertegenwoordiger: Frans van der Maden

Algemeen

De woningbouw in Nieuw-Vennep is voorgaande jaren vooral gekenmerkt door stagnatie. Gelukkig is daarin het afgelopen jaar enige verbetering zichtbaar geworden, hetgeen het vermelden zeker waard is. In het centrum is een ontwikkelaar gestart voor het Marktgebouw en over de bouw van Mercator tegenover het Harmonieplein is positief besloten. Bovendien vinden bouwactiviteiten plaats bij de volgende projecten: Duet aan de Vennepeweg, Madeliefstraat 43 sociale huurwoningen, De Brecht aan de Hoofdweg Zuidoost 14 eengezinswoningen.



In het Westerdreefkwartier zijn de eerste van de 90 appartementen en een aantal koop- en huurwoningen opgeleverd of inmiddels bewoond. Het al enige tijd gesloten Transportmuseum heeft een andere locatie gevonden. Het Bolsterrein tot aan het Westerdreefkwartier en het Bolsgebouw zelf worden geschikt gemaakt voor woningbouw. Naast het kruispunt Zuiderdreef - Hoofdweg Westzijde zijn de nieuwe woningen opgeleverd.

In Nieuw-Vennep-West tussen de IJweg en de Middenweg is grond aangekocht en beschikbaar voor woningbouw. Dit project met ruimte

voor 4.000 woningen staat al vele jaren stil.

Om dat beter onder de aandacht te brengen is door de algemeen directeur van Ymere, dhr.E. Gerritsen, een ludieke bijeenkomst “Kampeerik” georganiseerd. Daarbij waren o.a. aanwezig de Wethouder van Haarlemmermeer dhr. T. Horn, een vertegenwoordiger van het ministerie van Volkshuisvesting, langdurig woningzoekenden uit Nieuw-Vennep en VHH. De actie midden op een akker in de polder werd door alle aanwezigen van harte ondersteund.



Met de Dorpsraad Nieuw-Vennep heeft regelmatig overleg plaatsgevonden over o.a. de rapportage van de Omgevingsdienst vanwege de uitstoot van schadelijke stoffen en stank van Waeles, het faillissement en de sloop van de gebouwen. Daarnaast regelmatig overleg gehad over de leefbaarheid, woonomgeving en de plannen van het gebiedsmanagement Haarlemmermeer-Zuid, waarbij o.a. gedacht wordt aan uitbreiding van de flexwoningen Oosterdreef.

Over het project **verduurzamen** is met het projectteam Ymere goed overleg geweest en ondersteuning gegeven, met name in de communicatie, in een drietal wooncomplexen. Inmiddels zijn deze projecten gereed met tevredenheid van de bewoners.

De bewonerscommissies

Met de verschillende bewonerscommissies is overleg geweest over o.a. gebreken en problemen die de bewoners aankaarten.

Met BC Turfsteker gesproken over niet goed



functionerende ventilatie en overlast van een bewoner. De vervanging van de ramen, kozijnen en onderhoud is gestart bij Turfsteker en Marskramer. De door Ymere verstrekte informatiebrochure en aanpak is door de bewoners goed ontvangen.

BC Bosstraat is vooral betrokken bij het project "Nooit meer zwam". Door het vele water onder de vloeren is het een zeer zware en moeilijke klus om de balken te vernieuwen en loopt het project uit. Ook het afgelopen jaar zijn 15 woningen leeg gekomen door verhuizing van vaak oudere bewoners naar o.a. de nieuwbouw. Dit is goed voor de zeer noodzakelijke doorstroming van A naar Beter. Het zijn grote woningen waar één of twee ouderen wonen die zelf graag kleiner wonen. Door de instroom van nieuwe bewoners, vaak met een WMO- indicatie of statushouders is de leefbaarheid en sociale samenhang fors afgenomen. Dit wordt vooral veroorzaakt door taalproblemen en dat bewoners vaak een "rugzakje" in het functioneren hebben. Tot op heden hebben de gemeente en Ymere daarvoor geen oog. Om het tij te keren wordt door de BC Bosstraat en bewoners gezocht naar een locatie voor buurthuis-activiteiten.

Met BC Athenelaan, BC Helsinkilaan, BC De Kim, BC Vlinderflats en BC De Componist is o.a. overleg geweest over de wijzigingen in het bestuur. Daarbij zijn een aantal leden, met vele jaren ervaring in de BC, die afscheid hebben genomen. Gelukkig konden er weer nieuwe leden gevonden worden die er de schouders onder willen zetten.



Dat ging bijvoorbeeld bij de BC De Componist als volgt: *"We moesten op zoek naar nieuwe leden. Dit ging eigenlijk vrij vlot. En we zijn weer een nieuw, leuk team! We helpen elkaar en de een is daar goed in en de ander weer handig op een ander vlak. In augustus hebben we ons jaarlijkse tuinfeest gevierd met daar tussendoor de ledenvergadering. Natuurlijk zijn het niet alleen leuke dingen die we doen. Als er zaken zijn die aandacht vragen of opgelost moeten worden dan gaan wij hier ook mee aan de slag, of het nu om ons complex gaat of om bewonerszaken. We zijn volop in beweging....! Natuurlijk zijn we ook blij met de ondersteuning van de VHH."*

In een geschil tussen een huurder van een particuliere verhuurder is mede door tussenkomst van de VHH een compromis gesloten.

Het is nog wat vroeg om te juichen maar het lijkt er op dat bij het **Reparatieproces**, waarbij een Klankbordgroep van huurdersorganisaties nauw betrokken is, er enige verbetering zichtbaar wordt in de communicatie.

Gebied 6 | Oude Meer, Aalsmeerderbrug, Rozenburg, Rijsenhout, Burgerveen, Leimuiderbrug, Weteringbrug, Abbenes, Buitenkaag, Lisserbroek, Beinsdorp, Zwaanshoek en Cruquius – Gebiedsvertegenwoordiger: Jaap Vroegop

In Haarlemmermeer-Zuid zijn een aantal hulpvragen bij VHH binnengekomen uit o.a. Abbenes, Lisserbroek en Rijsenhout, die alle naar tevredenheid met de verhuurder zijn afgehandeld.

In Abbenes loopt nog een hulpvraag i.v.m. schimmelvorming en tocht.

In Rijsenhout en Lisserbroek zijn een aantal projecten gestart voor de verduurzaming van de woningen. Aangezien er geen bewonerscommissie meer is in deze plaatsen heeft VHH de onderhandelingen gevoerd. De gebiedsvertegenwoordiger van VHH heeft samen met Ymere de eerste opname gedaan. De projecten lopen nog door in 2024. VHH blijft wel

proberen om hier bewonerscommissies van de grond te krijgen.

Verder staan er een aantal nieuwe projecten voor 2024 in de planning. Zo is de verwachting dat aan het Langerak in Abbenes in februari 2024 wordt gestart met groot onderhoud.

Ymere voert op dit moment vele verduurzamingsprojecten uit en hierbij moet de mogelijkheid op schimmelvorming in de gaten worden gehouden. Oorzaken hiervan kunnen zijn dat het ventilatiesysteem niet goed wordt schoongemaakt of dat huurders niet goed geïnformeerd zijn over de juiste manier van luchten.

Het aantal meldingen van rattenoverlast in de buitengebieden neemt toe, dit is kwalijk i.v.m. de volksgezondheid. Men wordt dan ook gevraagd afval alleen in de containers te bewaren en niet er naast. Ook zijn er vaak inwoners die afval bij de brengparkjes neerzetten. Het afval wordt dan door de meeuwen verspreid en de ratten doen de rest.



Gebied 7 | Haarlemmerliede, Spaarnwoude, Halfweg, Penningsveer en Spaarndam-Oost -Gebiedsvertegenwoordiger: Leo van Bakel

In 2023 is er veelvuldig contact geweest met de bewonerscommissies en ook met individuele huurders in het noordelijk deel van de gemeente Haarlemmermeer.

Met BC Houtrijk (Houtrijkstraat 32-43 Halfweg) is overleg geweest over de voortdurende klachten over niet goed werkende ventilatie-units en de verwarming. Ymere heeft veel tijd en aandacht aan dit probleem besteed maar tot een definitieve oplossing is het nog niet gekomen. Er wordt getracht om met een nieuwe wijze van temperatuurregeling van het ventilatiesysteem het euvel te verhelpen.



Bij BC De Stuiver (Houtrijkstraat 58-75 Halfweg) zijn de voorkomende problemen met Ymere besproken. Zo waren ook hier problemen met het WarmteTerugWinning-systeem. De BC heeft moeten ervaren dat het door Ymere uitbesteden van werkzaamheden aan onderaannemers vaak betekent dat Ymere de grip verliest op de voortgang van de uitvoering.

De wens van de BC's voor het installeren van zonnepanelen kon ook in 2023 nog niet worden vervuld.

Inmiddels heeft zich aan de Houtrijkstraat een 3e bewonerscommissie aangemeld: Houtrijk en Polanen, vertegenwoordigend de nummers 44-57. Aan het eind van het jaar is er een kennismakingsgesprek geweest in bijzijn van Ymere en VHH.

Ondanks verwoede pogingen tot een herstart is de BC Westhoff in Spaarndam per 1 oktober 2023 gestopt met haar activiteiten.

Aanleiding was enerzijds problemen met de personele bezetting van de commissie, maar anderzijds ook onvrede over de ondersteuning van



Ymere met name bij de aanpak van overlast rond het complex van 88 woningen.

Ook een individuele huurder uit Spaarndam-Oost heeft veel overlast ervaren en de hulp van VHH ingeroepen. Wij hebben de huurder uitgenodigd om zijn ongenoegen mondeling toe te lichten maar tot op heden heeft het gesprek vanwege gezondheidsperikelen van de betrokken huurder niet kunnen plaatsvinden.

Vanwege klachten over de planning door Ymere van onderhoudswerkzaamheden aan de Franciscanessenstraat te Haarlemmerliede werd door een bewoonster de hulp van VHH ingeroepen. Met name de planning en de communicatie liet te wensen over.

Nader overleg heeft geleid tot de intentie om de belangenbehartiging te coördineren in een op te richten bewonerscommissie.

In het algemeen waren bovengenoemde problemen goed bespreekbaar met Ymere al duurde het nogal eens te lang voordat er een reactie kwam en/of de juiste persoon kon worden aangesproken.

Voor 2024 is het voornemen om de goede contacten met de BC's voort te zetten en waar mogelijk nieuwe bewonerscommissies in het leven te roepen en te ondersteunen.

Vanaf 1 januari 2024 is Linda van Akkeren de gebiedsvertegenwoordiger voor dit gebied in plaats van Leo van Bakel.



Communicatie

De commissie Public Relations bij VHH heeft zich het afgelopen jaar met vele zaken beziggehouden. Naast de traditionele kanalen om het nieuws van VHH naar buiten te brengen is er ook afgelopen jaar gebruik gemaakt van sociale media zoals LinkedIn, X en Instagram. De commissie bestaat uit Cor van Tilborgh, Marielle Stoffels en Richard Ramaker. Bovendien is Richard ook lid van de werkgroep communicatie van SHY, waardoor er met de andere huurdersorganisaties bij de koepel afgestemd kan worden.

Daarnaast kreeg VHH publiciteit in de regionale media. In de lokale huis-aan-huis aan bladen zijn ook in 2023 artikelen over huurderszaken gepubliceerd. De PR-commissie heeft korte lijnen met de lokale Huis-Aan-Huis bladen, zoals HC-nieuws, waardoor nieuws voor huurders snel onder de aandacht kon worden gebracht. Daarbij is ook gebruik gemaakt van advertenties om VHH meer naamsbekendheid te geven onder huurders in Haarlemmermeer.

Sinds de corona-periode waren er geen beurzen of andere bijeenkomsten georganiseerd die de mogelijkheid bieden om VHH meer naamsbekendheid te geven. Daarom hebben twee gebiedsvertegenwoordigers op het feest ter gelegenheid van het 50-jarig bestaan van de wijk Graan voor Visch hun steentje bijgedragen om toch de VHH te promoten.

Het zal de lezer niet ontgaan zijn, maar sinds augustus 2023 is het VHH kantoor gevestigd in businesspark Nieuw-Vennep Zuid. Deze verhuizing was onder andere reden om de huisstijl van VHH aan te pakken. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe folder, waarin VHH haar doelstellingen kort en bondig weergeeft. Bovendien zijn we gestart met een folder met aanwijzingen voor huurders die interesse hebben om een bewonerscommissie te op te richten.

Tevens zijn er, zoals gebruikelijk, door de PR-commissie edities van de VHH-INFO uitgegeven,

net als het Jaarverslag 2022. Deze worden gedeeld met de bewonerscommissies. De VHH-folders zijn binnen de gemeente Haarlemmermeer in dorpshuizen en wijkcentra verspreid. Bovendien werd het activiteitenplan van VHH voor 2024 uitgebracht.

Platform Sociale Huurders (PSH) en Senioren Platform (SP)

In juni is er een bijeenkomst geweest van het Platform Sociale Huurders met het thema energie, gepresenteerd door de Energiebank Haarlemmermeer. Voor het Senioren Platform met hetzelfde onderwerp waren helaas te weinig aanmeldingen, maar de geïnteresseerden konden aansluiten bij het platform in de avond.

De bijeenkomst werd goed bezocht. De heer Pols vertelde wat de Energiebank Haarlemmermeer is en wat de taak van de Energiecoaches is. Verder lichtte hij toe wat de doelgroep van de Energiebank is. De heer Versluis demonstreerde verschillende energiebesparende maatregelen en rekende voor wat de besparing hiervan is op jaarbasis.

Het was een leerzame avond die ook wat voor de portemonnee opleverde.



De Woonbond

Om op landelijk niveau mee te praten op het gebied van woonbeleid en om inbreng aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te kunnen geven is VHH lid van de Woonbond.

De Woonbond vertegenwoordigt het geluid van hurend en woningzoekend Nederland. Verder levert de Woonbond opleidingen en inzet van diensten in het belang van onze doelgroep.

Na afschaffing van de verhuurdersheffing is de Woonbond, samen met Aedes, in gesprek met de minister over de steeds hogere vennootschapsbelasting. Een belasting op winst, waar woningcorporaties geen winst maken en juist hun geld inzetten voor hun maatschappelijke opdracht. Hierbij kunt u o.a. denken aan alle aanpassingen waaraan wooncorporaties moeten voldoen voor 2030: CO₂-pact, gasloos, andere verduurzamingsprojecten en nieuwbouw. Maar ook het anders inrichten of het verhogen van het leenstelsel voor wooncorporaties kwamen aan de orde, dit om deze meer financiële mogelijkheden te geven voor nieuwbouw.

De betaalbaarheid van sociale huur stond afgelopen jaren en ook nu nog steeds behoorlijk onder druk. Door de gestegen gasprijzen, brandstofprijzen en de hoge inflatie was het ook voor velen in de midden huursector moeilijker om rond te komen, ondanks maatregelen zoals het prijsplafond voor energieverbruik. De Woonbond heeft gepleit voor het verlengen van het prijsplafond, het bevriezen van de sociale huurprijzen en de vrije sector te maximaliseren op 2% huurverhoging. Hoewel dit niet is gelukt zullen de gesprekken over betaalbaarheid blijven doorgaan en zal de Woonbond zich maximaal inzetten. Wel is het gelukt om een huurverlaging af te dwingen voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Provinciale afspraken zijn nog niet in alle provincies geregeld en ook hier zet de Woonbond zich in om huurders te betrekken. Een breekpunt is toch vaak

de grondprijs die gemeentes hanteren en betaalbaar wonen in nieuwbouw bemoeilijken.

De eenzijdigheid van provincie en gemeentes en het niet betrekken van huurders hebben veroorzaakt dat meerdere corporaties de Provinciale Afspraken niet hebben ondertekend. Demissionair minister Hugo de Jonge is gevraagd om de druk op de provincies en gemeentes te verhogen en corporaties en huurders te betrekken op een manier zoals de Nationale Afspraken bedingen. Dit om lokaal sneller en meer mogelijkheden te kunnen verschaffen voor nieuwbouw en flexwonen.

Afgelopen maanden is de Woonbond bezig geweest om huurders bij de provinciale afspraken te betrekken en te vragen naar hun belangen en mogelijkheden. De gesprekken hierover zijn nog gaande.

Afgelopen jaar heeft VHH informatieve ondersteuning ontvangen van de Woonbond, denkend aan o.a. het gebied van leefomgeving en de energietransitie. Een aantal bewonerscommissies werd ondersteund door adviseurs van de Woonbond in gesprekken met verhuurders en ontvingen bijstand bij diverse projecten. Meer hierover kunt u lezen bij een aantal projecten in het overzicht van onze gebieden.

Vanuit VHH en SHY hebben we als huurdersorganisaties ook een aantal punten van kritiek op de Woonbond. Afgelopen jaren is de contributie al flink gestegen en met een nieuw contributiesysteem op komst zal dit zelfs verdubbelen. Wij zien graag dat de Woonbond hierover in gesprek gaat met de minister en de kosten richting de huurders laag houdt. Verder zijn wij van mening dat de dienstverlening meer gestroomlijnd moet worden en beter aansluit bij een



grotere huurdersorganisatie. Ook zien we graag op provinciaal niveau meer inspraak voor de provincies vanuit de Randstad, hier woont namelijk 65% van hurend Nederland. Op dit moment is VHH/SHY de grootste huurdersorganisatie en samen met de 10 grootste huurdersorganisaties van Nederland zijn wij

hierover in gesprek met Zeno Winkels, directeur van de Woonbond. Deze gesprekken verlopen heel open en transparant waarbij de Woonbond welwillend lijkt te zijn om te kijken naar de besproken mogelijkheden en open staat voor eventuele aanpassingen. Deze gesprekken krijgen een vervolg begin 2024.



Financieel jaarverslag 2023

Financieel jaarverslag 2023 / Balans

Balansen per

	31-12-2022			31-12-2023	
	Debet	Credit		Debet	Credit
Materiële vaste activa	1,00			1,00	
Voorraden	2.100,00			1.950,00	
Voorziening Ymere		10.000,00			10.000,00
Voorziening verhuizing					2.000,00
Voorziening verhuizing besteed				2.000,00	
Voorziening secretariaat					5.000,00
ING - bank	5.332,38			4.212,17	
ING - vermogensrekening	10.029,79			2.776,78	
Te vorderen	494,68			5.235,00	
Verschuldigd		5.553,95			11.179,08
Algemene Reserve		2.403,90		12.004,13	
	17.957,85	17.957,85		28.179,08	28.179,08



Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

Van de materiële vaste activa wordt een overzicht vervaardigd en geactualiseerd, teneinde onze bezittingen in beeld te houden.

Voorziening Ymere

Dit is de financiële buffer, welke VHH van Ymere moet aanhouden.

Voorziening Verhuizing

Dit is een financiële voorziening voor de verhuizing in 2023, welke in het jaarverslag 2022 is benoemd als reservering (dotatie) onder *Subsidie van Ymere*.

Het bedrag is vorig jaar vastgesteld op 2.000,00 Gegeven de verhuizing dit jaar is deze inmiddels besteed en ook op de balans zichtbaar gemaakt.

Voorziening Secretariaat

Dit is de financiële voorziening, welke VHH aanhoudt voor de medewerker in vaste dienst bij het Secretariaat.

Deze is vorig jaar benoemd als reservering (dotatie) onder *subsidie van Ymere* en toen vastgesteld op 5.000,00 met de bemerking dat deze nog kon worden bijgesteld.

Gegeven meer zicht op de ontwikkeling van de werkelijke kosten is deze voorziening nu verhoogd met 1.000,00 en daarmee vastgesteld op 6.000,00.

ING - bank en ING - vermogensrekening

De vermelde saldi stemmen overeen met de dagafschriften van beide rekeningen per 31 december 2023.

Verschuldigd

Kosten Fraey voor inzet prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 in 2023	10.278,95
Diverse kosten leveranciers / bank	253,31
Bankkosten Bc's met zakelijke rekening in 2023	437,83
Reiskosten bestuursleden	165,90
Secretariaatskosten	13,92
Kosten pc-ondersteuning	29,17
Totaal	11.179,08

Te vorderen

Dit betreft de borg voor de verhuurder Schillingweg (3 maanden huur).

Algemene Reserve

Stand per 31 december 2022	2.403,90
Resultaat 2023 (inbegrepen de voorziening voor Verhuizing en Secretariaat)	- 14.408,03
Stand per 31 december 2023	12.004,13



Exploitatierekening 2023 en begrotingen 2023 en 2024

Lasten	Begroot		Besteed		Begroot
	2023		2023		2024
Bestuursvergoeding DB	19.200,00		19.200,00		19.200,00
Bestuursvergoeding bestuur	12.600,00		13.458,05		14.700,00
Bestuurskosten algemeen	5.000,00		5.724,73		5.000,00
Reiskostenvergoedingen	1.800,00		2.650,89		2.200,00
Inhuur ondersteuning	5.000,00		10.278,95		0,00
Jubileum- en bijzondere kosten	0,00		0,00		0,00
Secretariaat	26.000,00		24.695,70		27.500,00
Contributies en abonnementen	1.000,00		880,00		1.000,00
Gemeentelijke belastingen	250,00		175,91		400,00
Representatie en Public Relations	5.500,00		6.234,29		5.500,00
Huur Wormerstraat / huur Schillingweg	10.500,00		15.466,22		21.000,00
Huisvestingskosten algemeen	1.250,00		1.370,07		3.000,00
Schoonmaakkosten ism andere gebruikers Wormerstraat	1.500,00		500,00		0,00
Schoonmaakkosten kantoor	1.200,00		595,25		900,00
Aanschaffingen	2.000,00		2.064,31		2.500,00
Aanschaffingen t.b.v. automatisering nieuwe structuur	0,00		41.759,12		0,00
Pc-ondersteuning bestuur	3.850,00		3.879,17		2.300,00
Kantoorbenodigdheden	2.100,00		2.514,54		2.500,00
Beheer server, internet, website, telefoon	3.500,00		11.203,49		13.500,00
Porti	1.800,00		326,45		1.000,00
Kantoorkosten	1.000,00		1.063,68		1.250,00
Kosten Financiële Commissie	350,00		350,00		350,00
Deskundigheidsbevordering (opleidingen)	4.000,00		3.489,25		4.000,00
Bijdrage Bc's Ymere	23.000,00		22.181,57		24.000,00
Bijdrage Bc's particuliere verhuurders	1.800,00		300,00		900,00
Toevoeging voorziening secretariaat	0,00		0,00		1.000,00
Totaal	134.200,00		190.361,64		153.700,00

Baten					
Subsidie Gemeente Haarlemmermeer	14.200,00		13.947,50		19.000,00
Subsidie Ymere	127.000,00		127.000,00		134.000,00
Subsidie Ymere t.b.v. automatisering nieuwe structuur	0,00		41.759,12		0,00
Interest	0,00		246,99		50,00
Ten laste van de Reserve	-7.000,00		7.408,03		650,00
Totaal	134.200,00		190.361,64		153.700,00

Toelichting op de exploitatierekening en begroting

Een groot deel van de kosten is aanmerkelijk hoger uitgevallen a.g.v. de verhuizing in 2023 van de Wormerstraat in Hoofddorp naar de Schillingweg in Nieuw-Vennep.

- De *bestuursvergoeding algemeen bestuur* is hoger geworden gegeven én de indexering én de uitbreiding van het aantal bestuursleden.
- De *reiskostenvergoedingen* zijn toegenomen onder meer als gevolg van de verhuizing naar Nieuw-Vennep.
- De *kosten van inhuur ondersteuning* zijn aanmerkelijk hoger uitgevallen. Dit zijn de kosten van de door Gemeente Haarlemmermeer, Ymere en VHH ingehuurd ondersteuning door de organisatie Fraey voor het opstellen van de prestatieafspraken Haarlemmermeer 2024 t/m 2027.
- De kosten voor *Representatie en Public Relations* - denk aan de VHH Info, jaarverslagen, advertenties - breed, ALV, folders, visitekaartjes, pennen etc. zijn mede ook gegeven de verhuizing hoger uitgevallen.
- *Huur Wormerstraat / huur Schillingweg*
De huur aan de Schillingweg is aanmerkelijk hoger dan die van de Wormerstraat, waarin ook nog de kosten voor water, elektra en gas waren inbegrepen. Wel inbegrepen kosten schoonmaak gebouw.
- De *Huisvestingskosten algemeen* betreffen de kosten voor onze locatie aan de Wormerstraat (waaronder het gezamenlijk onderhoud, de gezamenlijke afvoer van afval, de beveiliging etc.). Vanaf augustus betreffen het de aanmerkelijk hogere kosten van de Schillingweg, niet alleen de huur maar ook elektra, gas en water maken hier deel van uit (deze kosten waren inbegrepen in de huur van de Wormerstraat). Ook zijn de kosten voor afvoer afval aanmerkelijk toegenomen.
- De *schoonmaakkosten kantoor* (VHH) zijn lager uitgevallen gegeven een lagere frequentie van schoonmaken. Daarenboven neemt het secretariaat een deel van de schoonmaak voor haar rekening.
- Er zijn dit jaar aanmerkelijke kosten gemaakt voor *Aanschaffingen t.b.v. automatisering nieuwe structuur*. Deze kosten zijn gemaakt om ook de automatisering bij VHH op een hoger beveiligde omgeving te plaatsen maar ook om de bestuursleden op door hen gewenste locaties beveiligd te kunnen laten werken. Daarenboven zijn op een enkele uitzondering na de bestuursleden voorzien van een centraal beveiligde pc / laptop, die zij van VHH in bruikleen hebben. Daarenboven zijn aan de Schillingweg voorzieningen aangebracht om van hieruit centraal in een grote groep te kunnen communiceren. Met Ymere zijn afspraken gemaakt om deze eenmalige aanschaffing niet te activeren – afschrijving.
- De kosten voor *Pc-ondersteuning bestuur* worden voor 2024 verlaagd gegeven de niet meer inzet van privé pc's. Nu alleen een bijdrage voor papier en cartridges.
- De kosten van *Beheer server, internet, website, telefoon* nemen aanmerkelijk toe gegeven het uitbesteden van het beheer van server en de decentraal opgestelde laptops en pc's van VHH. Ook een lichte toename kosten als gevolg van het bijstellen van de website op de nieuwe locatie Schillingweg.



- De kosten voor *Porti* zijn dit jaar aanmerkelijk lager uitgevallen mede a.g.v. het meer en breder digitaal verzenden van informatie aan Bc's en individuele leden en door de verzending deels te laten verzorgen door de bestuursleden zelf voor hun eigen regio.
- De kosten voor *Kantoorbenodigdheden* zijn toegenomen vanwege verhoogde prijzen, maar ook vanwege het aangepast briefpapier / enveloppen a.g.v. de verhuizing.
- Aan *Deskundigheidsbevordering* is na de afgelopen coronajaren meer aandacht besteed.
Ook is gekeken naar meerdere aanbieders van opleidingen anders dan de Woonbond en !Woon. Daarin zijn we beperkt geslaagd.
Wij blijven ons aansluiten bij de opleidingen die in SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) - verband aan onze collega-Ymere-huurdersorganisaties worden gegeven.
Dat blijft én praktisch en schept een goede samenwerkingsband mede gegeven de deelname van veel van onze bestuursleden aan SHY-werkgroepen.
- *Bijdrage Bc's Ymere*. Het aantal Ymere Bc's wat aangesloten is bij VHH is in 2023 stabiel gebleven. Het aantal aanvragen voor een bijdrage is licht teruggelopen.
- *Bijdrage Bc's particulier*. Het aantal aangesloten particuliere Bc's is laag, maar ook het aantal aanvragen voor een aanvullende bijdrage is nagenoeg nihil.
Terzijde: particuliere Bc's ontvangen van hun verhuurder jaarlijks in de meeste gevallen ook een bijdrage.
- *Subsidie Haarlemmermeer*. Deze subsidie is verhoogd mede gegeven de hogere kosten huur Schillingweg en de daarmee verband houdende kosten, de beveiliging serveromgeving, maar ook de meer betrokkenheid bij opstellen van de prestatieafspraken.
- *Subsidie van Ymere*. Deze subsidie is verhoogd mede gegeven de hogere kosten huur Schillingweg en de daarmee verband houdende kosten (gas, elektra en water), de beveiliging en de opslag van de data in de Cloud van de serveromgeving, de voorziening Secretariaat, maar ook de kosten van de betrokkenheid van VHH bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Harry van de Boer,
penningmeester



Verklaring van de Financiële Commissie van de VHH

Ondergetekenden:

A. Hulst, huurder en wonend in Halfweg en

H.J. van Kesteren, lid van de Bewonerscommissie Rondenburg in Hoofddorp

verklaren hiermede dat zij op 12 februari 2024 de financiële administratie en de daaruit voortvloeiende jaarstukken over het jaar 2023 van de VHH hebben gecontroleerd en in goede orde hebben 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 was een actueel overzicht van de materiële activa toegevoegd.

Onze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord.

Naar aanleiding hiervan stellen wij 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 2023 gevoerde financiële beleid.

Nieuw-Vennep, 12 februari 2024

A. Hulst

H.J. van Kesteren







Schillingweg 75, 2153 PL Nieuw-Vennep
Tel.: 0252-786 133, Email: info@vhh2000.nl, Website: www.vhh2000.nl

