

Notulen Algemene Ledenvergadering VHH
d.d.3 april 2024

Plaats:	Eetcafé & Partyzaal Tijnes, Arnolduspark 3 te Hoofddorp
Aanwezig	bestuur: Agnes Alkemade (voorzitter), Richard Ramaker (secretaris), Harry van de Boer (penningmeester), Leo van Bakel (DB-lid), Eduard Austermann, Theo Bergonje, Conny Kroep, Frans van der Maden, Cor van Tilborgh, Jaap Vroegop, Marielle Stoffels (secr.) en Lina Zonsveld (secr.).
Afwezig	Dea Storm
Aanwezig	Dhr. T. de Boer, BC Amaliahof, BC Athenelaan, BC Azalea, BC De Burcht, BC De Componist, BC Houtrijk, BC Houtrijk en Polanen, BC De Kim, BC Kuyperlaan, BC Lutuliflat-1, BC Rondenburg, BC De Stuiver, BC Turfsteker, BC De IJsvogel, VWOB Zernikehof, en BC Zuiderbogen.
Afwezig m.k.g.	BC Akerborgh, BC Oranjebuurt, BC Stienstra Linquenda, BC Vlinderflats
Aanwezige gasten:	Arnoud Schüller (Ymere)
Notulen:	Tanja van der Aart

1. Opening

Mevrouw Alkemade, de voorzitter, opent om 19.30 uur de algemene ledenvergadering en heet de aanwezigen welkom bij Eetcafé & Partyzaal Tijnes te Hoofddorp.

Agenda

Ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat Dea Storm, gebiedsvertegenwoordiger van gebied 4, Hoofddorp Overbos, Floriande en Boseilanden, na bijna acht jaar is gestopt. Ze dankt Dea voor haar inzet en er wordt op een ander moment gepast afscheid van haar genomen. Helaas heeft, ondanks de twee advertenties, zich niemand aangemeld. Het bestuur houdt zich van harte aanbevolen voor kandidaten. Reacties kunnen naar secretariaat@VHH2000.nl

3. Notulen van de algemene ledenvergadering van 5 april 2023

Tekstueel en naar aanleiding van:

Pagina 2: De heer Van der Roest (BC De Stuiver) wijst erop dat Ymere gehouden is aan 92,5% toewijzing en niet de ruimte van 15% kan nemen.

De voorzitter stelt het punt aan de orde bij het komende voorjaarsoverleg.

Pagina 4: De heer Van de Boer verduidelijkt de begrotingspost van € 7.000,00 opgenomen voor de voorziening garantiekosten secretariaat. Dit betreft € 5.000,00 voor het secretariaat en € 2.000,00 voor de verhuizing uit de Wormerstraat.

Het verslag wordt met bovenstaande opmerkingen vastgesteld.

4. Jaarverslag 2023

De **voorzitter** neemt per pagina het jaarverslag 2023 door.

De heer Van der Roest leest een verwijzing naar de Prestatieafspraken, maar deze zijn niet opgenomen in het jaarverslag 2023.

De voorzitter beaamt dat de Prestatieafspraken alleen worden aangestipt, de Prestatieafspraken zelf zijn op 12 maart jl. al naar de bewonerscommissies gestuurd.

De heer Van der Roest geeft aan dat zonnepanelen plaatsen op BC De Stuiver € 60.000,00 bedraagt. Mede hierom heeft Ymere ervan afgezien. Verder heeft de BC vragen gesteld over het verwarmingssysteem, een drietal vragen is nog niet beantwoord. De heer Ramaker zegt toe dat VHH zal navragen waarom deze vragen nog open staan. **(Actie)**
Het jaarverslag 2023 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

Financieel verslag 2023

De penningmeester, de heer Van de Boer, neemt het financieel verslag 2023 door. Het jaar eindigt met een negatief exploitatieresultaat van € 12.004,13.

De voorziening Ymere is een financiële buffer die VHH van Ymere moet aanhouden.

De voorziening verhuizing is volledig besteed.

De voorziening secretariaat gaat van € 5.000,00 in 2023 naar € 6.000,00 in 2024.

Op pagina 27 – laatste regel, de stand per 31 december 2023 mist een minteken voor het bedrag omdat het jaar eindigt met een negatieve reserve.

Pagina 28 geeft de exploitatierekening 2023 met de vergelijkende begrotingscijfers van 2023 en 2024.

De subsidie gemeente Haarlemmermeer, aan de batenkant, wordt in 2024 verhoogd van € 14.200,00 naar € 19.000,00. Ook in 2025 wordt de subsidie van de gemeente Haarlemmermeer hoger omdat de huur van de Schillingweg aanmerkelijk duurder is dan de Wormerstraat. VHH doet een beroep op de afspraak uit het verleden dat de gemeente de garantie heeft gegeven te blijven bijdragen aan de huisvesting.

De kosten voor de automatisering nieuwe structuur zijn hoog. Met name de beveiliging speelt een steeds grotere rol en is op een hoger niveau gebracht op kantoor en elke gewenste werkplek. Ymere heeft een aanvullende subsidie gegeven om de apparatuur aan te passen. De apparatuur die bij de medewerkers staat blijft eigendom van VHH.

Het aantal BC's is redelijk stabiel. Er komen er wat bij en er verdwijnen een paar.

De banken stellen eisen aan een bewonerscommissie, bijvoorbeeld door inschrijving bij de Kamer van Koophandel en een UBO-registratie. Om dit te vermijden laten bewonerscommissies steeds vaker de financiën lopen via een van de leden. Dat scheelt bankkosten. VHH geeft de bewonerscommissies daarom vaker informatie hoe de financiën ingericht moeten worden.

Al gemeld is dat de subsidie van Ymere is toegenomen. Daarbij geeft Ymere de garantie dat tekorten, gemaakt in het lopende jaar, worden aangevuld.

De heer Van der Roest stelt voor een voorziening op te nemen.

De heer Van de Boer legt uit dat Ymere daar geen voorstander van is. Ymere wil een bepaalde lijn in de bijdrage die VHH vraagt. Dit jaar lag dat moeilijk. De gesprekken over

de bijdrage van Ymere vinden al plaats in mei voor het jaar erop. Dan wil je bij voorkeur zo weinig mogelijk financiële wijzigingen aanbrengen omdat Ymere ook een terugkoppeling moet doen richting het Ymere hoofdkantoor om het bedrag vrij te maken.

De heer Van der Roest leest in de begroting 2024 een negatieve reserve van € 650,00. Dit loopt wellicht meer negatief op.

De heer Van de Boer geeft aan dat bij de eerste gesprekken over het pand uitgegaan is van een lagere opgave. In juni a.s. wordt dit besproken met Ymere.

Gevraagd wordt of er gevolgen zijn voor formele bewonerscommissies, degene die is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, en informele bewonerscommissies.

De heer Van de Boer legt uit dat er geen verschil is behalve dat bij een inschrijving in de Kamer van Koophandel een zakelijke bankrekening mogelijk is. In andere gevallen wordt er gebruik gemaakt van een privé rekening van een van de leden.

De verklaring van de Financiële Commissie van de VHH is toegevoegd aan het jaarverslag 2023.

Dechargeverlening door Financiële Commissie

De financiële commissie 2023 bestaat uit de heer A. Hulst, huurder en wonend in Halfweg en de heer H.J. van Kesteren, lid van de bewonerscommissie Rondenburg in Hoofddorp.

De heer Van Kesteren leest de verklaring voor.

De financiële commissie van de VHH stelt de Algemene Ledenvergadering van VHH 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.

Het financiële verslag 2023 wordt met algemene stemmen vastgesteld.

De vergadering neemt het advies van de kascommissie over en verleent bij acclamatie het bestuur decharge voor het gevoerde financiële beleid over 2023

Leden Financiële Commissie 2024

De heer Van Kesteren, de heer A. Hulst en reserve lid de heer Den Elzen (BC Stienstra Linqenda).

De leden worden bij acclamatie benoemd.

5. Bestuur benoemingen en rooster van aftreden

Aftredend en herkiesbaar is de heer Richard Ramaker

Bij acclamatie wordt de heer Ramaker benoemd.

Benoeming mevrouw Linda Akkeren (Gebied 7)

Mevrouw Linda Akkeren wordt bij **acclamatie benoemd.**

Benoeming voor 1 jaar: mevrouw Agnes Alkemade, de heer Harry van de Boer, de heer Frans van der Maden, de heer Cor van Tilborgh en de heer Jaap Vroegop.

Bij acclamatie worden mevrouw Alkemade en de heren Van de Boer, Van der Maden, Van Tilborgh en Vroegop weer voor 1 jaar benoemd.

- Het nieuwe rooster van aftreden is bijgewerkt en vastgesteld.

6. Pauze

7. Ymere geeft een presentatie over Huuraanpassing 2024 Arnoud Schüller is namens Ymere aanwezig.

Huuraanpassing 2024, op bezoek bij de VHH achterban.

De heer **Schüller** krijgt het woord. (De presentatie wordt onder de leden verspreid).

Ymere heeft, zoals te doen gebruikelijk, de huurverhoging besproken met SHY. Helaas is er met SHY geen consensus bereikt. Vorig jaar waren ze er voor 85% van de woningen uitgekomen en nu helemaal niet.

De inflatie van 10% in 2022 gaat naar gemiddeld 3,8% over 2023.

De cao-ontwikkeling van 3,1% in 2022 gaat naar 5,8% in 2023.

Het minimum loon is stevig gestegen, in twee jaar tijd is het 17% hoger.

In juli 2023 heeft Ymere de huren van mensen met primair inkomen verlaagd naar € 575,03. Voor Ymere betrof dit 25.000 huurders.

Bijna alle huishoudens gaan er in 2024 op vooruit. Echter een aantal huishoudens heeft een koopkrachtdaling. Dit geldt bijvoorbeeld voor alleenstaanden met een laag inkomen. Door het verdwijnen van de energietoeslag gaat deze groep er tussen de € 65,00 en € 75,00 op achteruit. De regering heeft dit ook geconstateerd en geeft vanaf 6 maart jl. de groep alleenstaanden met lage inkomens € 48,00 meer huurtoeslag.

In januari 2023 en in januari 2024 ontvangen huurtoeslagontvangers een extra maand huurtoeslag. In 2024 levert dit € 34,00 meer huurtoeslag per maand op.

De huur moet nog wel betaalbaar zijn. Maar wat is betaalbaar ?

Ymere kent de primaire en de secundaire inkomens.

- Primair is een eenpersoonshuishouden met een inkomen tot € 27.725,00 en een tweepersoons huishouden tot € 37.625,00;
- Secundair is een eenpersoonshuishouden met een inkomen tussen t € 27.725,00 en € 47.699,00 en een tweepersoonshuishouden tussen € 37.625,00,00 en € 52.671,00.

Bij primair is betaalbaar voor een- en tweepersoons huishouden bepaald op € 650,00 en een driepersoons huishouden op € 697,00. Bij grote gezinnen loopt dit tot € 666,00. Door de huurverlaging van 1 juli 2023 hebben alle primaire inkomens een huur van € 575,00 of minder.

Sociale huurcontracten krijgen een huuraanpassing tussen 5,3% en 5,8%.

Bij Ymere heeft 70% van de huurders een uitkeringssituatie of AOW.

	<€300	€300-€454	€454-€575,03	€575,04-€697	€697-€821	>€821
%	€25	5,8%	5,8%	5,3%	5,3%	5,3%

De netto huur is minder dan het jaar ervoor, maar een aantal zaken, waaronder de huurtoeslag, is gestegen.

In 2024 is er geen energietoeslag meer. De heer Schüller heeft in de vorige presentatie al gewezen op het noodfonds energietoeslag. Het fonds is nu helaas alweer gesloten.

Opgemerkt wordt dat huurders die proberen zo weinig mogelijk te stoken 'gestraft' worden omdat ze niet in aanmerking komen voor het noodfonds energietoeslag.

Geadviseerd wordt juist naar de standen te kijken. Degene die aanmerkelijk minder verbruikt moet worden beloond.

De heer Schüller vindt de tegemoetkoming van € 1.300,00 een betere regeling. Een aantal huurders is nog steeds veel geld kwijt aan energiekosten. Het is wel heel jammer dat het noodfonds nu al gesloten is.

Ymere noemt een huur tot € 821,00 betaalbaar. Voor eenpersoons huishoudens staat het bedrag op € 699,99. Deze categorie krijgt een huurverhoging van 5,3%.

De heer Hulst (BC Houtrijk) wijst erop dat het besteedbaar inkomen er voor veel mensen op achteruit gaat. De huurverhoging komt elke maand terug. Daarbij heeft hij een vijf jaar oude, goed geïsoleerde woning en hield geld over van de ontvangen energietoeslag. Maar mensen met een oude woning komen waarschijnlijk tekort.

De heer Schüller geeft aan dat iedereen met een laag komen de energietoeslag van € 1.300,00 heeft ontvangen, ongeacht de staat van de woning. Dit was snelle actie.

SHY waarschuwt dat huurders te afhankelijk worden van huurtoeslag.

De heer Schüller geeft aan de hand van enkele bewonersvoorbeelden mee dat de verhouding 5,8%-5,3% Ymere tegen 3,2% SHY klein is.

Ymere geeft de huurders korting op de servicekosten.

- Glasfons, verwijderen graffiti blijft € 0,01 p/m
- Ontstoppingen leidingen ook naar € 0,01 p/m
- Verlaging service abonnement van € 5,00 naar € 3,63

Totaal voordeel per maand: € 3,60 en geen invloed op de huurtoeslag

Mevrouw Kroep meldt dat er op onderdelen, zoals energiekosten algemene ruimten, juist een verhoging van de servicekosten is.

De heer Schüller beaamt dit, maar waar Ymere invloed kan uitoefenen is geprobeerd de kosten zo laag mogelijk te houden.

Mevrouw Zonsveld heeft meerdere brieven gehad over verlaging en direct daarna ook weer verhoging van servicekosten, dat is wel heel verwarrend.

Het antwoord op de vraag over eengezinswoningen die de centrale verwarming in de servicekosten hebben zitten heeft de heer Schüller niet paraat. De meeste woningen worden verwarmd via een eigen cv-ketel, dan komt de rekening via de eigen energieleverancier van de huurder.

De heer Van Kesteren vraagt of Eigen Haard, DUWO en Woonzorg Nederland ook de huuraanpassing volgen.

De heer Schüller weet dat de meeste woningbouwcorporaties op 5,3% inzetten. Echter Ymere zegt dat voor de secundaire inkomens € 821,00 betaalbaar is. Andere corporaties gaan tot € 879,00 betaalbaar en hebben misschien geen korting op servicekosten.

De heer Hulst vraagt zich af hoe Ymere de energiecontracten afsluit.

De heer Schüller legt uit dat Ymere voor elektra een tussenleverancier is. De betreffende energieleverancier koopt elke dag in en loopt daardoor iets achter op de prijs van de markt. Dat was in 2023 een voordeel. In 2024 zit je met de prijzen die in 2023 zijn ingekocht.

De heer Van der Roest noemt de netwerkkbeheerkosten. Zo zijn de aansluitkosten in 2023 met 48% gestegen. Hij heeft een uitleg op schrift op schrift voor de heer Schüller. De heer Schüller neemt de vraag mee en zoekt dit uit.

Blok B. Inkomens Afhankelijke Huurverhoging. Bij Ymere heeft 10% van de huurders hiermee te maken.

	€821	€821-879	€879-€1.099	> € 1.099
Hoge Middeninkomens	€50	5,3%	5,3%	5,3%
Hoge inkomens	€100	€75	€70	5,3%

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 52.753 - € 62.191	Hoger dan € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	€ 61.046 - € 82.921	Hoger dan € 82.921
Huurverhoging	Maximaal € 50*	Maximaal € 100*

In mei 2024 loopt de Wet Nijboer af. De minister wil deze wet verlengen voor weer drie jaar, om huurders te beschermen tegen te hoge huurverhogingen. Als deze wet wordt aangenomen komt er een maximum huurverhoging in 2024 van 6,8%.

Ymere heeft zelf een plafond voor sociale huur: inflatie met een minimum van 2%, dan wordt de huurverhoging voor de vrije sector 2,8%.

In 2024 is er een aantal vangnetten:

- Tijdelijk Noodfonds Energie. Dit is helaas al gesloten.
- Wet eenmalige huurverlaging tot 31 december 2024 – bij een huur boven € 577,00. Bij erkenning door Ymere gaat dit in op het moment van aanvraag.
- Is de huur boven € 821,00 en is er binnen het gezin een inkomensdaling, vraag dan huurverlaging aan. Ook hier geldt de verlaging vanaf het moment van aanvraag.

De heer Schüller benadrukt dat huurders met een betalingsprobleem zo snel mogelijk contact moeten opnemen met Ymere om een regeling te treffen.

De heer Ramaker heeft vanuit SHY besprekingen met Ymere gehad. De heer Schüller zei het al, SHY en Ymere zijn het dit jaar niet met elkaar eens. De huurdersorganisaties gaan voor 3,2%. Ymere komt tegemoet door verlaging of laten vervallen van enkele onderdelen van de servicekosten. Maar de huurverhoging is cumulatief. Ook was er discussie over het gebruik van gemiddelden. Ymere stelt dat 70% van de huurders toeslagontvanger is, dat is bovengemiddeld. SHY vindt dat geen goed uitgangspunt om als gemiddelde te nemen. Want de achterban, de huurders met laagbetaalde banen hebben geen loonstijging van 10%.

SHY heeft met een groot aantal huurdersorganisaties een advertentie in het Algemeen Dagblad geplaatst om het ongenoegen over de huurstijging van 5,3% te laten horen. Helaas ging een gepland radioprogramma niet door.

Daarnaast zijn er landelijke afspraken tussen corporaties en Aedes, dit is kartelvorming en is verboden. Aedes is een overkoepelende organisatie voor alle deelnemende

woningcorporaties. Het is zeer kwalijk dat je als woningcorporaties in Nederland afspraken maakt.

Het stoort dat de gemiddelde huurverhoging en de huurverlagingen die Ymere heeft doorgevoerd worden meegenomen, maar de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt er weer buiten gelaten. Er zijn zeker goede gesprekken gevoerd met Ymere en een gulden middenweg vinden tussen huurverhoging en verduurzamen is niet eenvoudig.

De heer Van Kesteren gaat er altijd vanuit dat Ymere de adviezen van SHY opvolgt. De heer Ramaker legt uit dat dit geen zekerheid is. Daarbij zijn cao berekeningen iets anders dan inflatie aanpassing. De cao gaat uit van een gemiddelde berekening. Je kunt niet per individu een huuraanpassing maken.

De heer Van der Roest herkent de discussie dat corporaties als winstgevende bedrijven worden gezien en VPB moeten betalen. Hij hoopt op actie over dit onderwerp. De heer Ramaker beaamt dat eigenlijk de handen ineen gestoken moeten worden. Het is heel vreemd dat een woningcorporatie VPB moet betalen.

De heer Luising (BC Houtrijk en Polanen) wil graag collectief bezwaar te maken. De heer Ramaker wijst erop dat bezwaar maken altijd individueel moet, dit kan niet collectief. Maar het niet betalen van de verhoging is geen oplossing en voor Ymere zeer onhandig, het systeem herkent dit niet als een proteststem. De heer Schüller voegt toe dat een huurder bezwaar mag maken. Een manier is om de huurverhoging niet te betalen. Dat kun je 3 maanden doen. Dan komen de herinneringen.

De heer Van der Roest stelt voor via de politiek de Overlegwet te wijzigen.

Mevrouw Dalhuijsen (BC Kuyperlaan) heeft vorig jaar de daklozenvoorziening in Haarlemmermeer al onder de aandacht gebracht.

De heer Ramaker wijst erop dat er voor daklozenopvang een afspraak is tussen de gemeente Haarlemmermeer en Haarlem. Het is één districtslocatie en dit is geen corporatiewerk.

Mevrouw Dalhuijsen weet dit, maar dat werkt niet, de opvangplekken zitten vol. Ze hoopt op een eigen woonvoorziening voor daklozen in Haarlemmermeer.

De heer Ramaker stelt dat dit aan de politiek is. De woningcorporaties kunnen hier niets aan doen.

Het bestuur dankt de heer Schüller voor de uitleg en de prettige samenwerking.

Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

8. Sluiting

De heer Ramaker dankt mevrouw Alkemade voor het voorzitterschap deze avond.

De voorzitter dankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21.30 uur.