



Samenwerkende
Huurdersorganisaties
Ymere

Jaarverslag 2021

Inhoud

1. Inleiding	p. 3
2. Het SHY bestuur	p. 3
2.1 Het functioneren van het bestuur	p. 3
2.2 De beleidsdagen	p. 4
3. De Stichtingsraad	p. 5
4. Beleid	p. 5
4.1 Werkgroep Beleid	p. 5
4.2 Klimaatreis	p. 8
5. Participatie	p. 8
5.1 Vernieuwing participatie	p. 8
5.2 Organisatie overleg participatie	p. 8
5.3 Digitaal Huurderspanel	p. 9
5.4 Werkgroep VvE	p. 10
5.5 Platform Y	p. 10
6. Overleg Ymere	p. 10
6.1 overleg met de Directieraad	p. 10
6.2 overleg met de Raad van Commissarissen	p. 10
7. Adviezen SHY aan Ymere	p. 10
8. De Woonbond	p. 12
9. Toelichting penningmeester op de financiële rapportage	p. 12

Bijlage(n):

Rapport inzake jaarrekening SHY 2021 met:

- accountantsverklaring
- balans
- staat van baten en lasten
- toelichtingen
- financiële rapportage

1. Inleiding

SHY is een hecht samenwerkingsverband van de huurdersorganisaties bij Ymere in Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Muiden/Muiderberg. De samenwerking in het bestuur verloopt in goed overleg, waarbij praktisch alle besluitvorming in consensus plaats vindt. Het bestuur en de lokale besturen zijn goed vertegenwoordigd en betrokken in de verschillende gezamenlijke werkgroepen van SHY en Ymere.

Net als in 2020 wordt een groot deel van 2021 gedomineerd door de coronacrisis. Maar inmiddels is het bestuur zo ervaren geworden met het digitaal vergaderen, dat zelfs besloten wordt om op deze manier een Stichtingsraad te organiseren. Met hulp van een moderator vindt de eerst digitale Stichtingsraad in maart plaats, wat een succes blijkt te zijn, want een groot deel van de lokale bestuursleden is aanwezig om in break-outrooms te praten over het beleidsplan 2021-2026 van SHY. De tweede Stichtingsraad in november wordt daarom ook weer op deze wijze gedaan.

De overleggen met Ymere en de gezamenlijke werkgroep beleid blijven via Teams gaan en de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst tussen Ymere en SHY wordt na een rondgang langs alle voorzitters en de directeuren van Ymere voorzien van de benodigde handtekeningen.



Met de klok mee: Wilma van Lijf (SHY,HVA), Teo Veringa (de Waakvlam), Agnes Alkemade (VHH) en Peter Weppner (HYA)

In dit jaarverslag wordt de inzet van SHY met betrekking tot beleidsonderwerpen en participatie beschreven.

2. Het SHY-bestuur

2.1 Het functioneren van het bestuur

Het bestuur heeft in 2021 goed gefunctioneerd, de onderlinge sfeer is kritisch, maar ontspannen en een ieder heeft op zijn of haar eigen wijze een inbreng. Wel wordt geconstateerd dat de werkdruk hoger wordt en dat er steeds meer (beleids)onderwerpen bij komen. Het voornemen is om te gaan werken met portefeuilles. Het bestuur heeft in het najaar een HDBI-sessie met een externe trainer om er achter te komen waar ieders talenten liggen en hoe de groep is opgebouwd. Daarnaast wordt er aandacht geschonken aan het verbeteren van de vergaderdiscipline.

In 2021 is Teo Veringa van de Waakvlam benoemd tot secretaris en is Leo van Bakel namens de VHH toegetreden tot het bestuur als beoogd opvolger van de penningmeester Harry van de Boer. Harry is tot 31 december 2021 nog aan SHY verbonden als waarnemend penningmeester. Per 31 december 2021 heeft ook Bert Slotboom het bestuur van SHY verlaten.

Vanwege corona hebben, net als in 2020, bijna alle vergaderingen plaatsgevonden via Teams. In 2021 is het bestuur ondersteund door een aantal werkgroepen: de vaste gemengde werkgroep Beleid, de interne werkgroep Participatie en een paar tijdelijke werkgroepen. Verder nemen bestuursleden deel aan de gezamenlijke werkgroep Participatie en de Stuurgroep Participatie. De inhoudelijke werkzaamheden van de werkgroepen worden verderop in dit jaarverslag besproken. De werkgroepen zijn niet verantwoordelijk voor het vaststellen van een advies. Zij bereiden dit voor. Het bestuur stelt uiteindelijk de adviezen vast.

<u>Lid van het bestuur per 31 december 2021 zijn:</u>	<u>Sinds:</u>	<u>Aftredend:</u>
Voorzitter: Wilma van Lijf (HVA)	24-11-2009	31-12-2022
Vicevoorzitter: Peter Weppner (HYA)	01-01-2017	31-12-2025
Secretaris: Teo Veringa (de Waakvlam)	01-07-2017	31-12-2025
Leo van Bakel (VHH)	20-01-2021	31-12-2025
Cees Fenenga (HYA)	01-07-2017	31-12-2024
Richard Ramaker (VHH)	01-01-2020	31-12-2024
Wido Scholte (HVA)	07-02-2019	31-12-2023
Bert Slotboom (VHH)	19-04-2018	31-12-2021
Kees Soeter (WMM)	15-02-2018	31-12-2022
Waarnemend Penningmeester: Harry van de Boer (VHH)	24-11-2009	31-12-2021

Organisatorische en inhoudelijke ondersteuning

SHY wordt net als voorgaande jaren in 2021 ondersteund door stichting !WOON. De inhoudelijke ondersteuning is in handen van adviseur Henri Zegers en de organisatorische en secretariële ondersteuning wordt verzorgd door projectsecretaris Petra Mars. Aangezien Henri Zegers per 31 december 2021 met pensioen gaat, loopt zijn opvolger Kay Rutten vanaf het najaar mee.

2.2 De beleidsdagen

De jaarlijkse beleidsdagen, van 16 tot en met 18 september 2021, kunnen gelukkig wel “live” gehouden worden, zij het wel op gepaste afstand. Ook dit jaar is plaats van bestemming het hotel “Heeren van Noortwijk” in Noordwijk aan Zee en de begeleiding is dit jaar in handen van Henri Zegers en Kay Rutten. Van de beleidsdagen is een uitvoerig verslag gemaakt en op basis daarvan is het werkplan voor 2022 opgesteld.

In dit jaarverslag beperken we ons tot een korte opsomming van de onderwerpen die besproken zijn tijdens de Beleidsdagen.

Op dag 1 is in de ochtend aandacht voor de wijzigingen in de wet- en regelgeving en in de middag komen Ymere medewerkers Ingrid Doude van Troostwijk en Ineke Brunt langs voor de aftrap van de nieuwe Meerjarenstrategie van Ymere. Naast SHY zullen alle medewerkers van Ymere, gemeenten en andere stakeholders worden geraadpleegd. Het hele traject zal ongeveer 9 maanden in beslag nemen, tot de zomer 2022.

Op dag 2 komt de taakverdeling binnen het bestuur aan de orde en wordt er bekeken of richting 2022 zaken veranderd moeten worden. Conclusies zijn: de vrijwillige bestuursleden zijn over het algemeen tevreden met hun taken, maar er wordt wel meer tijd gevraagd, mede omdat Ymere met steeds meer beleidsonderwerpen komt. Een heldere taakomschrijving is daarom van belang en het idee is om met portefeuilles te gaan werken. Verder wordt er besloten om voortaan twee keer per jaar een beleidsdag of dagen te houden (wel korter).

Een deel van de middag en avond is besteed aan een bezoek het museum Volkenkunde in Leiden.

Op de laatste dag zijn de speerpunten voor het Werkplan 2022 benoemd en de verwerking van de voorgenomen activiteiten in de Begroting van 2022. Het einde van de ochtend wordt ingeruimd voor een kennismakingsgesprek met Erik Gerritsen, de nieuwe voorzitter van de Raad van Bestuur van Ymere.

3. De Stichtingsraad

Een belangrijke functie van de Stichtingsraad is om draagvlak te creëren en/of te behouden onder de bestuursleden van de lokale huurdersorganisaties die niet actief aan SHY deelnemen. Het is belangrijk dat de zaken waar SHY zich mee bezig houdt zoveel mogelijk gedeeld worden met de bestuursleden van de aangesloten huurdersorganisaties. Dit biedt ook de mogelijkheid dat bestuursleden uit de verschillende regio's de gelegenheid krijgen elkaar beter leren kennen. Om draagvlak te creëren is het versterken van informele contacten net zo belangrijk als het delen van inhoudelijke zaken.

Net als in 2020 is het in 2021 niet mogelijk om fysiek bij elkaar te komen. Daarom zijn er in 2021 twee bijeenkomsten van de Stichtingsraad via Teams gepland: nl. op 24 maart en op 17 november. Op beide bijeenkomsten zijn de lokale huurdersorganisaties goed vertegenwoordigd en met hulp van extra medewerkers van !WOON voor de begeleiding, zijn de bijeenkomsten zeer geslaagd. Op 24 maart is over het concept-Beleidsplan 2021-2025 van SHY in 5 breakout-rooms met elkaar van gedachten gewisseld. En op 17 november is het thema "Onderlinge samenwerking van de lokale Huurdersorganisaties en betrokkenheid bij SHY" ook weer in break-outrooms met elkaar besproken. Conclusies van de avond waren o.a. dat men over het algemeen tevreden is over hoe het werkt bij SHY. Maar ook dat er behoefte is aan gezamenlijke scholingen en meer bilaterale contacten onderling.

4. Beleid

4.1 Werkgroep Beleid

De werkgroep beleid is een gezamenlijke werkgroep van SHY en Ymere. De beleidsonderwerpen die ter advisering worden voorgelegd aan SHY, worden eerst in deze werkgroep besproken. De werkgroep beleid geeft SHY invloed op de totstandkoming en uitvoering van het beleid van Ymere. Het bestuur van SHY is tevreden hoe de werkgroep ook in 2021 gefunctioneerd heeft. Alle vergaderingen zijn via Teams gegaan. De gezamenlijke werkgroep is in 2021 10 keer bijeengeweesd en de interne werkgroep 1 keer. Vaste vertegenwoordiger vanuit Ymere is Arnoud Schüller. Per onderdeel worden medewerkers van Ymere uitgenodigd die voor het te bespreken beleidsonderdeel verantwoordelijk zijn.

Vanuit SHY nemen deel: Cees Fenenga (HYA), Jan Epskamp, Wido Scholte, Wilma van Lijf (HVA), Teo Veringa, Willem Scholten (Waakvlam), Richard Ramaker, Harry van de Boer (VHH) en Kees Soeter (WMM). Petra Mars (!WOON) stelt samen met Wilma van Lijf, Henri Zegers en Arnoud Schüller de agenda samen en maakt rapportages van de bijeenkomsten. Henri Zegers is technisch voorzitter.

In 2021 zijn de volgende onderwerpen in de werkgroep beleid besproken waar SHY later een advies over heeft uitgebracht:

- Huuraanpassing 2021 en wet eenmalige huurverlaging
- Teruggave Energiebelasting
- Aanpassing warmtewet
- Uitwerking wet tijdelijke huurkorting
- Aanpassing Algemene huurvoorwaarden

Verderop in dit jaarverslag zal inhoudelijk ingegaan worden op de adviezen.

De volgende onderwerpen zijn ook in de werkgroep beleid besproken, maar hierover is geen advies uitgebracht:

Integrale (onderhoud) programmering

Martijn Neeleman vertelt over de verdeling van de onderhoudsbegroting en de investeringsbegroting voor 2021. Verder licht hij de resultaten van de KPI's Duurzaamheid en Kwaliteit toe en wat dit betekent voor de inzet in 2021.

Woonwensen en nieuwbouw: menging studenten, jongeren en andere doelgroepen

Dit punt is door SHY ingebracht met een notitie van bestuurslid Wido Scholte. In de notitie wordt beschreven wat de woonwensen van studenten en jongeren zijn en dat wordt afgezet tegen het aanbod van woningen. Ook wordt de vraag gesteld deze groepen samen in een complex met andere doelgroepen zouden willen wonen. Ymere wijst er op dat dit in de nieuwe strategie van Ymere een plaats zou moeten krijgen.

Cultuurwaarden bij Ymere

Inge Pit, hoofd communicatie, is voor dit punt aanwezig om te vertellen over het stroomlijnen van de cultuurwaarden bij Ymere. De 23 waarden waar Ymere mee werkte, zijn samengevoegd zodat er nog 6 waarden overblijven. SHY vindt het jammer hier niet eerder bij betrokken te zijn geweest. Er wordt afgesproken dat SHY nagaat welke trends er bij bewonerscommissies zijn en welke cultuurwaarden vanuit de huurderskant nodig zijn.

Cockpitsturing

De cockpitsturing heeft sinds 2020 een cyclus van een jaar. Begin van ieder jaar wordt de strategie tegen het licht gehouden en gaat Ymere hierover in gesprek. Naar verwachting zal Ymere in de tweede helft van 2021 een begin maken met het ontwikkelen van een nieuwe strategie.

Menging

Er is een onderzoek gedaan naar menging en concentratie in buurten. Kiki Norbruis en Vincent Derks lichten de resultaten toe. Er is gekeken naar buurten waar sprake is van toenemende overlast en waar potentieel overlastgevers wonen. Ymere wil in specifieke buurten de overlast verminderen, o.a. door: te kijken naar toewijzing van kwetsbare personen en deze groepen alleen te plaatsen in veerkrachtige buurten; het terugdringen van de laagste inkomens in specifieke buurten; meer aandacht hoe om te gaan met probleemsituaties.

Pilot 5G in de Haarlemmermeer

Remco Pols en Martin de Vries doen verslag van de pilot "plaatsen 5G antennes" in Nieuw Vennep. De bewonerscommissie is steeds bij het proces (informereren en raadplegen van de huurders) betrokken geweest. De bewoners hebben tegen de komst van de antenne gestemd. Dus de antenne wordt niet geplaatst. Ymere breed zijn er nog meer aanvragen voor het plaatsen van 5G antennes binnengekomen. Deze zal Ymere steeds zorgvuldig bekijken en vervolgens dezelfde procedure volgen.

Project van der Pekbuurt

Chris Petterson vertelt over het project Van der Pekbuurt. In de Van der Pek Zuid zijn alle funderingen aangepakt en hebben alle woningen een nieuwe plattegrond gekregen. Verder is de buitenkant aangepakt en hebben de woningen binnen isolatie gekregen. Voor Noordgedeelte wordt voor een andere aanpak gekozen, omdat de funderingen daar minder slecht zijn. Wel is de ambitie hetzelfde gebleven, nl. minimaallabel B en "van het gas af".

Beleid op laadpalen in parkeergarages

Er komen steeds meer elektrische auto's en dus ook meer aanvragen voor laadpalen in de parkeergarages, vertelt Paul Tuijp. Ymere heeft er al een paar geplaatst, maar er is nog geen beleid op gemaakt en dat is wel nodig, gezien de brandveiligheid bijvoorbeeld. Samen met de andere Amsterdamse corporaties en de gemeente Amsterdam wordt hier aan gewerkt

Inkoop schoonmaak

Dennis Kramer vertelt dat Ymere het schoonmaakonderhoud wil verbeteren door met minder partijen tot betere afspraken te komen. Doelen zijn: betere communicatie tussen schoonmaker en huurder, uniforme contracten, beter inzicht in kostenopbouw. SHY wordt uitgenodigd om mee te denken over eisen- en wensenpakket voor de schoonmaakpartijen. Daarna worden de lokale HO's uitgenodigd voor de klankbordgroepen die zich gaan bezighouden met het selecteren van de schoonmaakpartijen.

Evaluatie Ieder zon/zonnepanelen

Naast Hans Pronk van Ymere zijn er twee medewerkers van Ieder zon aanwezig. Zij lichten toe hoe de procedure voor huurders van Ymere er uitziet, wat de voordelen van zonnepanelen zijn en hoe medewerkers te werk gaan. Verder hebben zij een Q&A gemaakt van de vele vragen die huurders kunnen hebben. De lokale Huurdersorganisaties kunnen deze gebruiken.

Highlights bewonersonderzoek

Kiki Norbruis licht toe dat er eind 2020 een onderzoek onder bewoners is uitgevoerd door de zes corporaties die bezit hebben in de regio Amsterdam. Tijdens de bijeenkomst van de werkgroep beleid worden alleen de resultaten van Ymere getoond. Elke twee jaar vindt dit onderzoek plaats.

Wooncoöperaties

SHY heeft Clemens Mol van !WOON gevraagd om meer te vertellen over wooncoöperaties, wanneer corporaties erbij betrokken zijn en wat huurdersorganisaties ermee kunnen. Namens Ymere zijn Jan Willem van Santen en Harm ten Zijthof aanwezig om een toelichting te geven over de al bestaande woongroepen en wooncoöperaties bij Ymere.

KPI leefbaarheid en de (door) ontwikkeling

Ingrid Doude van Troostwijk en Hannelore Lammers vertellen over hoe de leefbaarheid gemeten wordt door gebruik te maken van de KSF (Kritische succesfactoren): schoon, woonbeleving en samenwerking. In 2022 wordt dit verder doorontwikkeld.

Huisvesting aandachtsgroepen

Wido Scholte van SHY geeft een presentatie over het rapport "Een (t)huis voor iedereen", wat gaat over de huisvesting van aandachtsgroepen. De positie van deze groepen is verslechterd en er blijkt geen integrale aanpak te zijn. Aan het einde van zijn presentatie worden een aantal aandachtspunten genoemd die Ymere mee kan nemen in haar nieuwe meerjarenstrategie.

Energiearmoede

Er komen enorme stijgingen van de energiekosten op de huurders af. De vraag is wat de huurders, huurdersorganisatie en corporaties hier aan kunnen doen. Zowel op de korte als op de middellange termijn. Afgesproken wordt om hier als SHY en Ymere gezamenlijk naar te kijken in een aparte bijeenkomst.

Cameraprotocol

Anna Simons is aanwezig om te vertellen over het cameraprotocol: het huidige protocol is nl. toe aan vernieuwing, o.a. door de gewijzigde privacywetgeving. Doelen van camera's: bevorderen en beschermen van de veiligheid en/of het veiligheidsgevoel van bewoners; voorkomen en opsporen

van diefstallen en bevordering van de leefbaarheid. In het protocol wordt beschreven wie de beelden mag bekijken en hoe lang de beelden bewaard blijven.

Beleid Vrije sector

Arnoud Schüller licht het beleid van Ymere m.b.t. de vrije sector nog een keer toe omdat het best ingewikkeld is. Vrije sectorhuurders vallen net als sociale huurders onder de Overlegwet en de SOK, maar er zijn andere toewijzingsregelingen en zij hebben te maken met een andere systematiek wat betreft de verhoging van de huur, nl. het huurcontract bepaalt en de Overheid bepaalt het plafond.

Huurmonitor

Twee keer per jaar wordt aan de hand van de huurmonitor laten zien hoeveel woningen er passend worden toegewezen en welk percentage van de woningen naar huurders met en naar huurders de 70% zit en in Haarlem en Amsterdam, vestiging Oost, zit het boven de 80%. In Almere mag dit niet verder dalen, omdat hier ook gemeentelijke afspraken over zijn gemaakt in de Prestatieafspraken.

4.2 Klimaatreis

De Klimaatreis ging van start in 2019 met medewerkers van Ymere en bestuursleden van SHY. Doel van deze reis is om de energietransitie van de verhuurder en de huurder op elkaar af te stemmen. Besproken worden de actuele projecten waar Ymere aan werkt en de landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen en de principes rondom verduurzaming waarover Ymere en SHY het eens proberen te worden. Halverwege het jaar is de reisgids “De klimaatreis, een gids voor huurder en verhuurder” gereed. Hierin staan de uitgangspunten voor de reis en het einddoel dat alle woningen van Ymere in 2050 op een niet fossiele manier verwarmd worden.

Vanuit SHY nemen deel: Peter Weppner, Wilma van Lijf, Harry van de Boer, Wido Scholte, Richard Ramaker en Henri Zegers (!WOON). De projectreis komt in 2021 4 maal bij elkaar en zal in 2022 worden vervolgd.

5. Participatie

5.1 Vernieuwing participatie

Ymere en SHY werken sinds 2018 samen aan de vernieuwing van de participatie van huurders bij de activiteiten van Ymere. Van de zijde van SHY neemt vanuit de achterban een brede vertegenwoordiging deel. Ook Ymere is breed vertegenwoordigd.

5.2 Organisatie overleg participatie

Voor de ‘vernieuwing participatie’ is aan het einde van 2020 een andere werkwijze afgesproken. De taken van de brede werkgroep, waarin vertegenwoordigers zaten van SHY en medewerkers van Ymere, worden voortaan ondergebracht in de werkgroep beleid. De werkgroep beleid wordt om die reden met een uur verlengd. Er hebben op deze manier 5 bijeenkomsten van de werkgroep participatie nieuwe stijl plaatsgevonden.

Verder is afgesproken dat de Stuurgroep participatie langzaam afbouwt en de taken overhevelt naar het Bestuurlijk overleg. SHY bereidt de overleggen nog wel voor in de interne werkgroep participatie, hierin zitten afgevaardigden uit elke lokale huurdersorganisatie.

Activiteiten

In het Jaarplan Participatie staan alle terugkerende activiteiten en bijzondere activiteiten in 2021. Er worden een aantal pilots afgesproken (sommigen liepen al door uit 2020):

- Pilot Participatie bij planmatige woningverbetering
In 2021 vindt de evaluatie van de renovatie van het Havenplein in Haarlem plaats. Er worden verbeterpunten benoemd en aan de hand daarvan worden er richtlijnen voor een Leidraad opgesteld voor de participatie bij een (renovatie) project.

- Pilot Adviesaanvraag labeling seniorenwoningen

Dit was het tweede experiment in deze vorm. Eerst wordt via een enquête aan de leden van het Digitaal Huurderspanel (DHP) een aantal vragen gesteld en vervolgens wordt ook bij Platform Y opgehaald hoe zij tegenover het gebruik van seniorenwoningen staan. SHY kan vervolgens een advies op zou stellen op basis van die uitkomsten. Dit loopt door in 2022.

- Pilot participatie bij verduurzaming

In het Beleidsplan heeft SHY het voornemen opgenomen om een pilot participatie bij een duurzaamheidsproject te willen starten. Ymere zoekt naar een geschikt project, maar dat was eind 2021 nog niet gevonden.

Op 1 november wordt de nieuwe werkwijze geëvalueerd. De conclusie is eensluidend: dat het overleg over participatie direct achter het overleg over beleid zit, blijkt een te lange zit te zijn voor de mensen die naar beide overleggen gaan. Verder wordt er te weinig inhoudelijk gesproken over participatie doordat de verbinding met inhoud niet goed loopt.

Conclusie is wel dat zowel SHY als Ymere door willen gaan met het overleg over participatie, maar niet meer via de huidige structuur. De stuurgroep wordt opgeheven en er wordt afgesproken dat terugkoppeling uit het participatieoverleg terugkomt in het bestuurlijk overleg tussen SHY en Ymere.

Deelnemers werkgroepen:

Interne werkgroep Participatie: Teo Veringa (de Waakvlam), Wido Scholte (HVA), Cor van Tilborgh (VHH), Lina Zonsveld (VHH), Cees Fenenga (HYA), Tamara van der Wijk (de Waakvlam), Marianne Knollenburg (HYA). Ondersteuning wordt geleverd door Henri Zegers en Petra Mars (!WOON)

Werkgroep beleid, deel participatie

Vanuit SHY nemen de deelnemers aan de interne werkgroep hier aan deel. Vanuit Ymere: Arnoud Schüller, Ingrid Doude van Troostwijk. Ook hier wordt ondersteuning geleverd door Henri Zegers en Petra Mars (!WOON)

2x Stuurgroep: Namens SHY: Wilma van Lijf, Peter Weppner, Teo Veringa en Henri Zegers (!WOON). Namens Ymere: Dory Louwerens, Arnoud Schüller, Ingrid Doude van Troostwijk. Onder leiding van FRAEY: Guus Terlingen.

5.3 Digitaal Huurderspanel

SHY neemt samen met medewerkers van Ymere deel aan de projectgroep Digitaal Huurderspanel. In de projectgroep worden de onderwerpen vastgesteld die in de loop van het jaar voorgelegd zullen worden aan het panel, de vragen die gesteld worden en de analyse van de uitkomst van de enquête. De onderwerpen zijn gekoppeld aan evaluatie of ontwikkeling van beleid. De interne werkgroep participatie van SHY kan een belangrijke bijdrage leveren door deze vragenlijsten vooraf te bekijken met "huurdersogen".

In 2021 worden de volgende onderwerpen voorgelegd aan het panel: Prestatieafspraken in Haarlem en het labelen van seniorenwoningen.

Namens SHY nemen Teo Veringa en Henri Zegers (!WOON) deel aan de projectgroep.

In de projectgroep DHP wordt ook nagedacht over het werven van meer panelleden. In 2021 wordt besloten dat de website van het Digitaal Huurderspanel aan vernieuwing toe is. SHY wil hierbij meedenken over de vormgeving, zodat duidelijker wordt dat het DHP van Ymere en SHY samen is. Tegelijkertijd is er binnen SHY behoefte aan meer bekendheid voor het DHP en voor SHY zelf. Daarom heeft het bestuur opdracht gegeven voor een nieuw logo voor SHY en de ontwikkeling van een statische Website/informatiepagina van SHY. Bestuursleden Teo Veringa en Richard Ramaker gaan dit samen met Pleuni Koopman van !WOON ontwikkelen.

5.4 Werkgroep VvE

Deze werkgroep was in 2020 niet meer bij elkaar geweest en pas aan het einde van 2021 lukt het om een vervolg te geven aan de werkgroep. Er is gesproken over de reactie van SHY op het “Plan van aanpak verbeteren positie huurders in VvE- complexen”. In 2022 zal de werkgroep weer geregelder bij elkaar komen.

In de werkgroep zitten: Teo Veringa (de Waakvlam), Wido Scholte (HVA), Marianne Knollenburg (HYA) en Henri Zegers. Trekker vanuit Ymere is Gert Diepeveen.

5.5 Platform Y

Vanaf medio 2020 overleggen SHY en Platform Y één keer per kwartaal met elkaar. Vanwege corona zijn deze steeds via Teams. Onderwerpen worden steeds in overleg met elkaar bepaald.

Er is o.a. gesproken over het beleidsplan van SHY, jongerencontracten en het woonruimteverdelingssysteem.

Namens SHY zijn de vaste deelnemers: Wilma van Lijf, Peter Weppner en Richard Ramaker.

Namens Platform Y zijn dit: Anke Hennink, Renée Eringa en Raoul Engelenburg.

Adviseurs van !WOON: Henri Zegers en Francis Bock.

6. Overleg Ymere

6.1 Overleg met de Directieraad

Het overleg met de directieraad van Ymere wordt gevoerd met bestuursvoorzitter Karin Laglas.

Halverwege 2021 wordt zij opgevolgd door Erik Gerritsen. Bij het overleg vanuit Ymere is altijd Arnoud Schüller aanwezig en meestal ook Dory Louwerens. SHY wordt vertegenwoordigd door het Algemeen Bestuur. Henri Zegers van !WOON is als adviseur van SHY aanwezig. Als er een specifiek onderwerp wordt besproken dan is er een medewerker aanwezig die hiervoor verantwoordelijk is.

Het overleg beperkt zich tot de hoofdlijnen van het beleid, omdat elk advies vooraf uitvoerig inhoudelijk besproken is in de werkgroep beleid. Centraal staan die punten waar SHY en Ymere elkaar inhoudelijk proberen te vinden of waar uiteindelijk geen overeenstemming wordt bereikt.

Buiten de adviezen om komen er ook lopende zaken of onderwerpen uit de actualiteit ter sprake. Het overleg tussen SHY en de Directieraad is een constructief verlopend overleg.

In 2021 zijn de vergaderingen allemaal via Teams gegaan.

6.2 Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

Het jaarlijkse informele overleg met de twee door SHY voorgedragen leden van de RvC, Gala Veldhoen en Marja Elsinga, heeft dit jaar in maart via Teams plaatsgevonden. De thema's waarover van gedachten is gewisseld zijn: de resultaten van de verkiezingen, de eenmalige huurverlaging en het beleidsplan van SHY.

Op 7 oktober 2021 heeft het jaarlijks overleg met de RvC plaatsgevonden, helaas moest dit overleg weer op de digitale manier. Van de RvC waren aanwezig: Karin de Graaf, Gertjan Lankhorst, Rishi Santoki en Gala Veldhoen en vanuit de directie waren Erik Gerritsen en Hélène Pragt aanwezig. De onderwerpen die aan de orde kwamen: Huurdersparticipatie, hoe jongeren en nieuwe huurders betrekken; Procesontwikkeling nieuwe strategie van Ymere; Beleidsplan van SHY en het Woonprotest.

7. Adviezen van SHY aan Ymere

In 2021 zijn de volgende schriftelijke adviezen uitgebracht aan Ymere:

Huuraanpassing 2021 en wet eenmalige huurverlaging

Het overleg over de huuraanpassing 2021 verliep dit jaar anders dan anders, omdat er van rijkswege ingrijpende maatregelen werden afgekondigd die vergaande gevolgen hadden voor de huuraanpassing in de gereguleerde sector. Huurders met een inkomen beneden de

huurtoeslaggrenzen en een huur boven de van toepassing zijnde aftoppingsgrens krijgen huurverlaging tot die aftoppingsgrens. Een tweede maatregel betrof de huurbevriezing per 1 juli 2021. Het bestuur van SHY stelt met tevredenheid vast dat de adviesaanvraag een goede weergave is van hetgeen besproken is. De zogeheten zelfmelders met het recht op huurverlaging, zonder tussenkomst van de belastingdienst zullen overeenkomstig de wet worden behandeld. Voorts zal SHY worden betrokken bij het beleid omtrent de tijdelijke huurkorting.

Teruggave Energiebelasting bij acht wooncomplexen

De Overheid brengt voor het verbruik van energie, waaronder gas, elektra en stadsverwarming, belasting in rekening. Zij heeft echter bepaald dat energie voor huishoudens als basisbehoefte moet worden aangemerkt en daarom wordt een deel van de betaalde energiebelasting terugbetaald. In complexen waar huurders geen individuele aansluiting hebben, ontvangt Ymere dit geld. SHY ontving de vraag van Ymere om advies uit te brengen over de teruggave van de energiebelasting van acht wooncomplexen in Amsterdam (ca. 900 woningen). In de adviesaanvraag doet Ymere vier voorstellen voor de wijze waarop met de terugontvangen energiebelasting kan worden omgegaan. De voorstellen variëren van het volledig aanwenden van de teruggaaf ten behoeve van het tuinonderhoud algemeen (voorstel 1); ten behoeve van de voormalige en huidige huurders die de energiekosten hebben betaald (voorstel 2); ten behoeve van de huidige huurders die de energiekosten niet (allemaal) hebben betaald (3a) en tenslotte naar rato ten behoeve van de huidige huurders die wel hebben betaald, waarbij het resterende deel ten goede komt aan het tuinonderhoud algemeen (voorstel 3b). Het bestuur van SHY stemt in met het laatste voorstel onder de voorwaarde van transparantie hierover naar SHY, BC's en de betreffende huurders.

Afrekenmethode centraal gestookte complexen

Aanleiding voor de wijziging van de afrekenmethode is de afschaffing van de warmtewet voor de woningcorporaties medio 2019. De verhuurder en de huurders hebben de vrijheid gekregen om een verdelingsmethodiek af te spreken. Ymere legt een aantal methodes voor aan SHY en SHY kiest voor de methode waarbij de vaste kosten gelijkmatig verdeeld worden over alle wooneenheden en dat de variabele kosten op basis van de meetwaarden (het verbruik) worden verdeeld. Het voordeel hierbij is dat huurders sterker worden gestimuleerd om zo min mogelijk te stoken. Daardoor zal het totale verbruik van het complex vermoedelijk naar beneden gaan en dat is vanuit milieuoverwegingen wenselijk. SHY verwacht dan wel dat Ymere ook haar bijdrage levert door isolatiemaatregelen toe te passen waardoor het weglekken van warmte zoveel mogelijk wordt beperkt.

Aanpassing Algemene huurvoorwaarden

Ymere heeft een uitvoerige met redenen omklede adviesaanvraag gestuurd over een wijziging van de algemene huurvoorwaarden. De wijziging houdt in dat huurders die in een VVE, ofwel een gemengd complex, wonen gebonden zijn aan het huishoudelijk reglement van de VVE. SHY adviseert negatief, tenzij Ymere regelt dat huurders, bij wijziging van een huishoudelijk reglement in een VVE, altijd en overal in gelijke mate en in evenredigheid als de eigenaren over die wijziging(en) kunnen stemmen

Over de volgende onderwerpen zijn ongevraagde adviezen gestuurd aan Ymere:

Uitwerking wet tijdelijke huurkorting

SHY mocht meedenken over het ontwikkelen van kaders voor de toepassing van de Wet Tijdelijke Huurkorting. De kaders die Ymere gebruikte stonden al vast: nl. de huurwijzer van het Nibud wordt als instrument ingezet om te bepalen of huurders uit de geliberaliseerde sector voor huurbevriezing of – korting in aanmerking zouden komen. SHY is tevreden dat Ymere de niet-verplichte Wet Tijdelijke Huurkorting in de geliberaliseerde sector gaat toepassen, maar is teleurgesteld dat zij onvoldoende bij de vaststelling van de kaders werd betrokken. Er wordt afgesproken om na een half jaar te evalueren.

Huismeestertaken wijkbeheerder

In 2018 heeft SHY na een intensief overlegtraject advies uitgebracht over de inzet en afrekening van door wijkbeheerders uitgevoerde huismeesterstaken. SHY heeft vastgesteld dat Ymere niet overeenkomstig het advies handelt, omdat er regelmatig klachten van bewonerscommissies en individuele huurders binnenkomen. SHY vraagt Ymere hoe zij uitvoering gaat geven over het overeengekomen beleid. Er is afgesproken dat in 2022 een evaluatie van de huismeestertaken van de wijkbeheerders komt.

Proces meerjarenstrategie Ymere

SHY is door Ymere geïnformeerd over de wijze waarop de nieuwe strategie voor Ymere tot stand gaat komen. SHY stelt het op prijs dat zij in zo'n vroeg stadium worden meegenomen en uitgedaagd worden om mee te denken en inbreng te leveren. SHY stelt voor om, gedurende het traject en bij het behalen van de mijlpalen in het proces, advies uit te brengen.

8. De Woonbond

In 2021 is het gezamenlijke lidmaatschap van SHY en de bij haar aangesloten huurdersorganisaties bij de Woonbond voortgezet. De Woonbond behartigt de belangen van de huurders op landelijk niveau en overlegt met de vereniging van Woningcorporaties, Aedes, en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. De provinciale vergaderingen vonden voornamelijk plaats via Teams. Nieuw in 2021 is het overleg van de Woonbond met de grote Huurdersorganisaties, dit zal in 2022 worden vervolgd. Afgevaardigden uit het bestuur zijn: Cees Fenenga en Richard Ramaker.

9. Toelichting penningmeester op de financiële rapportage 2021

In financieel opzicht is 2021 voor de SHY zonder problemen verlopen. De uitgaven zijn nipt binnen de structurele bijdrage van Ymere ad €185.000 gebleven.

Voor communicatie met de achterban zijn amper uitgaven gedaan, maar door het aangaan van een verplichting voor het onderhoud van de vernieuwde website zal deze kostenpost stijgen.

De uitgaven binnen de rubriek Extern overleg en belangenbehartiging laten in totaliteit een geringe overschrijding zien. Net als vorig jaar zijn er aanmerkelijke verschillen in bestedingen zichtbaar ten opzichte van de begroting binnen de rubriek Ondersteuning en Advies. Meer inzet voor inhoudelijke ondersteuning Bestuur, Jaarverslag en Werkplan, het Beleidsweekend en het Digitaal Huurderspanel, terwijl aanmerkelijk minder werd uitgegeven voor de diverse werkgroepen. Voor adviezen aan Ymere was in 2021 beduidend minder inzet van de ondersteunend adviseur van Stichting !Woon nodig.

De kosten van ondersteuning door het projectsecretariaat van !Woon en de accountant- en administratiekosten werden in zijn geheel licht overschreden. Daar tegenover staat dat de Organisatie- en bestuurskosten lager zijn uitgevallen. Wel werd er meer aan deskundigheidsbevordering (opleiding) en declaraties van werkgroepleden uitgegeven, maar beduidend minder aan bestuurskosten en vanwege corona waren er minder kosten voor vergaderingen, catering en reiskosten.

Het overschot van €902 is toegevoegd aan de Algemene Reserve wat daarmee is aangegroeid tot bijna € 17.000. Deze buffer zal in 2022 en volgende jaren worden aangewend voor het financieren van extra uitgaven voor deskundigheidsbevordering, inhuur externe expertise en de kosten van het vertrek van enkele bestuursleden. Op deze wijze is het streven om de reserve af te bouwen tot de norm van 5% van de exploitatie, hetgeen neerkomt op een bedrag van ongeveer € 10.000.