



Samenwerkende  
Huurdersorganisaties  
Ymere

*Vastgesteld 9 juli 2025*  
**Jaarverslag 2024**

## Inhoud

|     |                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inleiding .....                                                   | 3  |
| 2.  | Het SHY-bestuur .....                                             | 3  |
| 2.1 | Het functioneren van het bestuur .....                            | 3  |
| 2.2 | De beleidsdagen.....                                              | 4  |
| 3.  | De Stichtingsraad .....                                           | 5  |
| 4.  | Beleid .....                                                      | 6  |
| 4.1 | Werkgroep Beleid (breed en intern) .....                          | 6  |
| 4.3 | Werkgroep positie huurder in een VvE .....                        | 9  |
| 4.4 | Werkgroep Vrije sector .....                                      | 9  |
| 4.5 | Ad hoc werkgroepen/tijdelijke werkgroepen .....                   | 10 |
| 5.  | Participatie .....                                                | 10 |
| 5.1 | Interne werkgroep participatie.....                               | 10 |
| 5.2 | Brede werkgroep participatie.....                                 | 10 |
| 5.3 | Digitaal Huurderspanel.....                                       | 11 |
| 5.4 | Werkgroep Communicatie .....                                      | 11 |
| 6.  | Overleg Ymere.....                                                | 11 |
| 6.1 | Overleg met het Directieteam .....                                | 11 |
| 6.2 | Overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) .....                | 12 |
| 7.  | Adviezen van SHY aan Ymere.....                                   | 12 |
| 8.  | Meta gesprekken.....                                              | 14 |
| 9.  | Brieven aan de overheid .....                                     | 14 |
| 10. | Pers.....                                                         | 15 |
| 11. | De Woonbond.....                                                  | 15 |
| 12. | Toelichting penningmeester op de financiële rapportage 2024 ..... | 15 |

## Bijlage(n):

- Accountantsverklaring
- financiële rapportage

## 1. Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHY) van Ymere over het jaar 2024.

SHY is een hecht samenwerkingsverband van de huurdersorganisaties van Ymere: VHH (Haarlemmermeer), HvA (Almere), De Waakvlam (Haarlem) en HYA (Amsterdam). 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.

In 2024 is de huurverhoging in relatie tot de Nationale Prestatie Afspraken een dominant thema geweest. Voor het eerst heeft SHY een volledig negatief advies op het voorstel van Ymere voor de huurverhoging gegeven. Er zijn grote zorgen ontstaan over de mate van participatie op dit voor huurders ongelooflijk belangrijke thema.

Daarnaast heeft SHY in 2024 de eerste stappen gezet om te werken aan een nieuw Meerjarenbeleidsplan. Er is veel gesproken over de missie en visie van SHY; waartoe is SHY op aarde en hoe kunnen we de kwaliteit en continuïteit waarborgen.

## 2. Het SHY-bestuur

### 2.1 Het functioneren van het bestuur

Het bestuur heeft in 2024 goed gefunctioneerd, de onderlinge sfeer is zoals ieder jaar kritisch, maar ontspannen en een ieder heeft op zijn of haar eigen wijze een inbreng. In 2023 is besloten om te werken met portefeuilles, zodat bestuurders verantwoordelijk zijn voor bepaalde thema's. Op de beleidsdagen van 2024 is hierover gediscussieerd en bleken er ook veel nadelen aan te zitten. Met name de workload, het mandaat en wat je kan verplichten.

In 2024 zijn de duo-bestuursleden Astrid van Kogelenberg en Coen Klercq toegetreden tot het bestuur en officieel op 1 januari 2025 benoemd. Beiden zijn ook duo-bestuursleden namens Weesp in het HYA bestuur.

In 2024 is het bestuur ondersteund door een aantal werkgroepen: de vaste gemengde en interne werkgroep Beleid, de interne werkgroep Participatie en gemengde Brede werkgroep Participatie. Daarnaast zijn er een aantal kleinere minder frequente werkgroepen op thema. 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.

Lid van het bestuur per 31 december 2024:

|                                        |             |                   |                 |
|----------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|
| Peter Weppner                          | HYA         | Voorzitter        | 1 januari 2017  |
| Teo Veringa                            | De Waakvlam | Secretaris        | 1 juni 2017     |
| Leo van Bakel                          | VHH         | Penningmeester    | 20 januari 2021 |
| Richard Ramaker                        | VHH         | vice-voorzitter   | 1 januari 2020  |
| Cees Fenenga                           | HYA         | Bestuurslid       | 1 juni 2017     |
| Wido Scholte                           | HVA         | Bestuurslid       | 7 februari 2019 |
| Sherida Bousaid                        | HVA         | Bestuurslid       | 1 januari 2023  |
| Ton van Hoorn                          | De Waakvlam | Bestuurslid       | 1 juli 2023     |
| Astrid van Kogelenberg/<br>Coen Klercq | HYA         | Duo-bestuursleden | 1 januari 2025  |

### Organisatorische en inhoudelijke ondersteuning

SHY werd net als voorgaande jaren in 2024 ondersteund door stichting !WOON.

De organisatorische en secretariële ondersteuning werd tot half september verzorgd door projectsecretaris Petra Mars. Helaas moet zij wegens privé omstandigheden zich tijdelijk terugtrekken waarna Joke van Wittmarschen haar verving.

De inhoudelijke beleidsondersteuning was in handen van Tjerk Bosker ondersteunt door in het eerste half jaar Sten Fierant en het tweede half jaar Cornel de Koster.

## **2.2 De beleidsdagen**

Op 29 mei hield SHY een beleidsdag in het NH hotel in Zandvoort Amsterdam. Tijdens deze dag zijn de 5 belangrijkste kernwaarden bepaald:

- Betrokkenheid
- Betrouwbaarheid
- Verbinding
- Verantwoordelijkheid
- Idealisme

En is er een aanzet gegeven tot een vernieuwde missie en visie die in 2024 verder uitgewerkt werd tot onderstaand statement:

### **Onze missie**

SHY behartigt de belangen van alle huurders van Ymere. Ze werkt aan meer zeggenschap voor huurders en lokale huurdersorganisaties van Ymere. SHY zorgt ervoor dat de lokale huurdersorganisaties sterker staan, meer invloed krijgen en beter samenwerken. SHY wil de betrokkenheid van huurders vergroten en bijdragen aan prettig en betaalbaar wonen voor alle huurders van Ymere.

### **Onze visie**

SHY zet zich ervoor in dat iedere huurder van Ymere zich thuis voelt in een woning die past bij zijn of haar leven. We geloven in woningen die aansluiten bij de diversiteit van bewoners en inspelen op de ontwikkelingen in de regio Amsterdam.

### **Kernwaarden**

Onze kernwaarden hierbij zijn:

- Betrokkenheid: we staan dicht bij huurders en begrijpen hun zorgen.
- Betrouwbaarheid: we zijn open, eerlijk en zeggen wat we doen voor huurders.
- Verbinding: we brengen huurdersorganisaties bij elkaar en zoeken samenwerking met verschillende partners.
- Verantwoordelijkheid: we nemen verantwoordelijkheid voor ons werk en leggen daarover verantwoording af.
- Zeggenschap: we geloven in meer zeggenschap voor huurders en werken daar elke dag aan.

De jaarlijkse beleidsdagen vonden van 11 tot en met 13 september plaats in het Boshotel Zoomers in Castricum onder begeleiding van Tjerk Bosker, Francis Bock en Petra Mars. Het onderwerp van deze dagen was de voorbereiding van het werkplan 2025.

- Dag 1 is gesproken over wat er op SHY afkomt; het proces van de huurverhoging en de invloed van SHY op het FMP van Ymere.
- Op dag 2 is er gesproken over de portefeuilles van bestuursleden; het ambassadeurschap, de werkgroepen en de samenwerking met de lokale huurdersorganisaties. Meer hierover verderop in het jaarverslag.

- Dag 3 was gewijd aan het meerjarenbeleidsplan van SHY, dat de basis wordt van de jaarlijkse werkplannen en het financieel statuut, dat aan een update toe was.

### 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. Het versterken van informele contacten is immers net zo belangrijk als het delen van inhoudelijke zaken om draagvlak te creëren is

Op 22 mei 2024 was in hotel Van der Valk aan de Amsterdamse Zuidas de eerste Stichtingsraad van 2024. Na de behandeling van de jaarstukken werd het prioriteitenspel met euro's gespeeld om inzicht te krijgen welke thema's voor de lokale huurdersorganisaties belangrijk zijn.

De uitslag:

1. Kwaliteit: €200
2. Betaalbaarheid: €195
3. Voorraad en beschikbaarheid: €160
4. Leefbaarheid: €115
5. Wonen en Zorg: €100
6. Communicatie: €70

Opvallend is de verschuiving t.o.v. de vorige Stichtingsraad toen Wonen & zorg en Communicatie bij de top 3 stonden.

Op 22 november was de Stichtingsraad aanwezig in de OBA in Amsterdam.

De vergadering begon met de mededeling dat de Woonbond net bekend had gemaakt dat zij waren weggelopen uit het overleg NPA/Woontop, omdat zij niet verder konden onderhandelen over het te hoge percentage huurverhoging 2025. Op de Stichtingsraad werd afgesproken om contact op te nemen met de bestuursvoorzitter van Ymere om te vragen hoe Aedes hierin staat en of SHY en Ymere samen hierin kunnen optrekken.

De andere onderwerpen die besproken werden:

- Verbinding SHY en lokale huurdersorganisaties. De verbeteringen worden opgenomen in het meerjarenbeleidsplan.
- De jaarstukken 2025 en
- Het Financieel Meerjaren Plan van Ymere (FMP). In het FMP staat welke activiteiten Ymere gaat ondernemen, hoeveel die kosten en waarvan dat betaald wordt. Door middel van vlakken op een flapover (beschikbaarheid, onderhoud/duurzaamheid, leefbaarheid, betaalbaarheid en het speelveld opgave Ymere konden de groepen bestuursleden lokale huurdersorganisaties en bestuursleden SHY aangeven wat zij het belangrijkste vonden. Interessant was dat de bestuurders van de SHY zich vooral op het beleid richtte en de bestuurders van de lokale huurdersorganisaties veel meer op de achterban.

## **4. Beleid**

### **4.1 Werkgroep Beleid (breed en intern)**

De werkgroep Beleid Breed 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 Breed geeft SHY invloed op de totstandkoming en uitvoering van het beleid van Ymere. Vaste vertegenwoordiger vanuit Ymere was sinds jaar en dag Arnoud Schüller. Omdat hij op 1 juli met vervroegd pensioen ging, volgde Popko van Meekeren hem op. Per onderdeel worden medewerkers van Ymere uitgenodigd die voor het te bespreken beleidsonderdeel verantwoordelijk zijn en toelichting kunnen geven. De werkgroep Breed is in 2024 tien maal bijeen gekomen

Om eerst binnen SHY met elkaar van gedachten te kunnen wisselen over inhoudelijke beleidsonderwerpen, is er in 2024 ook een interne werkgroep beleid opgericht. De interne werkgroep kwam in 2024 acht maal bijeen..

#### Deelnemers aan de werkgroep:

Sherida Bousaid (HVA), Harry van de Boer (VHH), Cees Fenenga (HYA), Ton van Hoorn (Waakvlam), Richard Ramaker (VHH), Teo Veringa (Waakvlam) en Wido Scholte (HVA). De werkgroep werd ondersteund door !Woon.

#### **In 2024 zijn de volgende onderwerpen in de werkgroep Beleid besproken.**

##### Onderhoud

Chantal Verburg en Michel Nouse lichtten toe op welke wijze Ymere de achterstanden bij onderhoud willen inlopen. De nieuwe aanpak komt erop neer dat complexen eerder aangepakt worden en meer geld beschikbaar komt.

##### Parkeren en ingewikkelde casussen

Paul Tuijp liet aan de hand van een paar casussen zien waarom Ymere een nieuw parkeerbeleid wil maken en nodigde SHY uit om al in een vroeg stadium mee te denken. In de werkgroep intern en het AB wordt hier verder met elkaar van gedachten gewisseld en afgesproken om een notitie naar Ymere te sturen met het advies om alle gekoppelde huurcontracten te ontkoppelen en het advies van de Geschillen Adviescommissie te volgen

##### Hospitaverhuur

Wim van Haendel lichtte toe dat het om een experiment in de gemeente Amsterdam gaat. De werkgroep had kritische vragen met name over de financiële gevolgen bij AOW, belasting en huurtoeslag. Uiteindelijk heeft SHY een advies uitgebracht. Zie adviezen.

##### Cameraprotocol

Zie adviezen

##### Huuraanpassing 2024

Arnoud Schüller deelde mee dat de huursom 5,3% moet worden, zodat Ymere de FMP kan waarmaken. De SHY liet blijken dit veel te hoog te vinden: Ymere staat toch voor een gematigd huurbeleid, maar de verhoging die Ymere wil is maximaal. SHY vroeg om de monitoring die vorig jaar door Ymere is beloofd. Zie verder: adviezen.

### Huuraanpassing 2025

In oktober vond het eerste gesprek over de huurverhoging 2025 plaats met de opvolger van Arnold Schüller, Rick van der Zweth.

De werkgroep attendeerde hem erop, dat Ymere steeds zegt de huurverhoging nodig te hebben voor het onderhoud, maar al 20 jaar weinig tot geen onderhoud is uitgevoerd. Tevens sprak de werkgroep de hoop uit op prettige constructieve gesprekken met hoor en wederhoor, geven en nemen en dat Ymere het inkomen van de huurders boven het organisatieapparaat stelt.

### Vrije sector, vragen van de werkgroep

De werkgroep vrije sector had in 2023 een aantal vragen gesteld aan de manager van Yvastgoed. Deze werden in de werkgroep beleid besproken. Begin 2024 werden de vragen opnieuw besproken, nu met de leden van de werkgroep Vrije sector erbij. Zie ook de paragraaf over de werkgroep Vrije Sector.

### Verkopen van woningen door Ymere

Michel Nouse vertelde over het aantal verkochten woningen en de keuzes en afwegingen die daarbij gemaakt worden. Dit ging grotendeels over de cijfers in Amsterdam, maar 75% van de verkoopvijver bevindt zich dan ook in Amsterdam.

### ZAV-vervanginq

SHY had een notitie ingebracht met een pleidooi om in het huidige ZAV-beleid een mogelijkheid op te nemen dat ZAV-voorzieningen aan het einde van hun gebruikstermijn vervangen kunnen worden door standaard Ymere-voorzieningen. Afsproken werd om in de loop van het jaar het ZAV-beleid te gaan actualiseren. Dit is over niet gebeurd.

### Schimmel- en vochttaanpak

In het eerste kwartaal van 2024 gaf Elmar van den Berg (!Woon) een presentatie aan de interne werkgroep, waaruit bleek dat vocht en schimmel niet altijd te wijten zijn aan het gedrag van de bewoners.

In de brede werkgroep gaf Popko van Meekeren een presentatie over de aanpak door Ymere. De werkgroep zei blij te zijn dat ook Ymere de problematiek niet altijd aan de bewoners wijt, maar de co-makers lijken dat wel te doen. Daarbij merkt de werkgroep ook op dat er vaak sprake is van overbewoning en daarmee dus meer CO<sup>2</sup> uitstoot. Ymere start een schimmelpcampagne door er o.a. aandacht aan te geven in "Ymere ontmoet".

In het derde kwartaal gaf Popko van Meekeren toelichting over de herziene aanpak. Co-maker Qbuild kan de vele aanmeldingen niet aan en Ymere wil de campagne op een lager niveau brengen. SHY vond dat de campagne niet van Qbuild mag afhangen en ging van start met een eigen campagne: melden melden melden.

### Integrale programmering

Paul Kuyper liet zien hoe de Onderhouds- en investeringsbegroting eruitziet: er komt o.a. meer geld voor het gevelonderhoud en er wordt alvast geanticipeerd op de verduurzaming na 2028, het uitfasen van de E, F en G woningen.

### Huurprijswijzer en bezwaarassistent

Er is een tool gemaakt in MijnYmere die huurders kunnen gebruiken om meer informatie te krijgen over de huuraanpassing en de bezwaarmogelijkheden die er bestaan. Hafida Oucheikh en Dennis Bijlert legden uit toe hoe deze tool werkt.

### Wet Betaalbare huur en nieuwe WWS

Voordat de wet werd aangenomen, heeft Ymere aan SHY vast laten zien wat de wet inhoudt en wat het betekent voor de huren in het middensegment. Het gaat om ongeveer 400 woningen die gaan

schuiven, waardoor de voorraadverdeling wijzigt. De zittende huurders merken hier niets van. Voor de wijzigingen in het WWS moet Ymere de software opnieuw inrichten, dat niet voor 1 juli zal lukken. Ymere zal met terugwerkende kracht de berekeningen uitvoeren.

Begin december heet Ymere de nieuwe WWS in het ICT-systeem geïmplementeerd en ziet Ymere dat er woningen zijn waarbij de huurprijs hoger is dan volgens de nieuwe WWS mag. In MijnYmere kunnen huurders de punten van hun woning controleren en met Ymere contact opnemen als de punten niet blijken te kloppen. De WWS wijzigingen hebben ook invloed op de sociale huurwoningen.

#### Digitalisering brief huurverhoging

Hafida Oucheikh vertelde over het voornemen van Ymere om de huurders voortaan digitaal de huuraanpassing te sturen. Bij de huurders van de vrijesector is dit al eerder op deze wijze gedaan en dat beviel goed. SHY geeft een aantal opmerkingen mee, waaronder de toon van de brief. Ymere heeft de opmerkingen meegenomen.

#### Rapport !WOON over wijkbeheerder

Een gezamenlijke werkgroep van Ymere, SHY en !WOON heeft gekeken naar het takenpakket van de wijkbeheerders. In het rapport zijn door !Woon vijf adviezen geformuleerd die werden doorgenomen en van een aanpak voorzien, waaronder een nieuwe opzet van het tarief van de wijkbeheerder.

#### Verduurzaming en Sociaal Plan

Het is nog niet bij alle complexen gelukt om de woningen te verduurzamen. Bij sommige woningen is meer nodig om het energielabel naar beneden te krijgen en daarom is Ymere gestart met een individuele aanpak. Ymere begint in de Haarlemmermeer en Almere. Hiervoor wil de SHY een Basis Sociaal Plan.

#### De veranderende huurder

Luuk Laagwater heeft onderzocht hoe de doelgroep van Ymere verandert en welke impact dit heeft voor Ymere. De belangrijkste veranderingen zijn de kwetsbare; hulpbehoevende en mondig huurder. Deze ontwikkelingen leiden voor Ymere op lange termijn tot een veranderopgave.

#### Wonen en Zorg

André van Diest vertelde dat de huurderspopulatie vergrijst en het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Vervolgens lichtte hij toe waar de problemen liggen en wat Ymere hieraan wil gaan doen.

#### FMP

SHY wil meer inzicht in en invloed op het FMP, omdat het FMP een rol heeft in de huurverhoging. Ymere wil dit in en zal voor de zomer van 2025 een cursus hierover organiseren.

#### Nieuwe wet op de brandveiligheid

Hannelore Lammers vertelde dat het Bouwbesluit 'bouwwerken en leefomgeving' nieuwe regels heeft met betrekking tot brandveilige vluchtroutes. Deze nieuwe regels gaan effect hebben op bewoners in een complex: denk aan voorwerpen die in de gang, galerij of ingang staan. Afsproken werd dat bestuurders van lokale huurdersverenigingen deelnemen aan een projectteam om te overleggen hoe dit beste met de bewoners hierover te communiceren.

#### Groen en Hittestress

Iris Liebrand vertelde over de resultaten van het DHP: zijn huurders bereid om een service-abonnement voor groenonderhoud af te nemen? De resultaten worden verder besproken in de regio's.

### Brainstorm betaalbaarheid

In december is de eerste brainstorm gehouden met de werkgroep en André van Diest en Rick van der Zweth van Ymere. Het doel is om te kijken wat er gedaan kan worden aan betaalbaarheid voor de huurders door verder te kijken dan de huurverhoging.

Op vijf thema's: praktische oplossingen; preventief; woonlasten; lobby en investeren/financiën en een ? (mocht er nog iets uitkomen waar niemand aan gedacht heeft) zijn veel ideeën verzameld. In een volgende bijeenkomst (2025) zullen drie voorstellen worden uitgediept.

### Functioneel Programma van eisen Ymere

In oktober is de werkgroep uitgebreid ingelicht door Timme Schunselaar. De werkgroep wil dit onderwerp verder uitdiepen door eerst zelf (binnen SHY) meer deskundigheid op te doen op het gebied van het flexibel inrichten van woningen. Dit wordt 2025.

## **4.3 Werkgroep positie huurder in een VvE**

De werkgroep is in 2024 drie maal samengekomen waarin de volgende zaken aan bod zijn gekomen:

- Begin 2024 heeft de werkgroep de prioriteiten, die twee jaar terug waren opgesteld, doorgenomen. Hieruit bleek dat er al veel dingen waren bereikt.
- De werkgroep heeft aan Ymere verbeterpunten gegeven voor de webpagina 'Huurders in een VvE-complex'.
- De werkgroep heeft aan Ymere verbeterpunten gegeven voor de brief aan huurders in een VvE-complex, over hoe zij reparatieverzoeken kunnen melden.
- Elk overleg krijgt de werkgroep inzicht in nieuwe complexen die in de verkoop gaan. Dat waren in 2024 negen kleine blokken in de Gentiaanbuurt te Amsterdam

### Deelnemers aan de werkgroep:

Ton van Hoorn (De Waakvlam), Marianne Knollenburg (HYA), Teo Veringa (de Waakvlam) en Wilma van Lijf tot maart (HvA).

Vanuit Ymere nemen Gert Diepeveen en Kristel van Heijst deel aan de werkgroep.

De werkgroep werd begeleid door !WOON.

## **4.4 Werkgroep Vrije sector**

SHY heeft aan het begin van het jaar een ongevraagd advies aan Ymere gestuurd om de werkgroep Vrije Sector als volwaardige werkgroep te accepteren. Ymere heeft dit advies niet overgenomen, omdat zij vinden dat Ymere al een functionerend participatie model heeft.

Afgesproken is dat de Vrije Sector tweemaal per jaar op de agenda van de werkgroep Beleid Breed komt waarbij Eric Maarschalk, de fondsmanager van Yvastgoed bij aanwezig is.

In de werkgroep Beleid Breed van 22 februari zijn de vragen van de werkgroep behandeld en gaf Eric Maarschalk aan de hand van een PowerPointPresentatie toelichting over Yvastgoed.

Op 5 december gaf Erik maarschalk een toelichting over de verkoop van woningen, grote BOG-projecten en hoe de portefeuille is opgebouwd. Yvastgoed heeft 1500 woningen.

De interne werkgroep Vrije Sector is drie maal bijeen geweest.

Gesproken is over de communicatie naar de huurders in de vrije sector, zodat deze huurders weten dat SHY ook hun belangen vertegenwoordigt; de huuraanpassing en op de laatste vergadering van het jaar zijn de speerpunten benoemd.

#### Deelnemers aan de werkgroep

André van Eerden (de Waakvlam), Cees Fenenga (HYA), Niki van Loon (HYA), Cor van Tilborgh (VHH) en Tamara van der Wijk (de Waakvlam).

De werkgroep werd begeleid door !WOON.

#### **4.5 Ad hoc werkgroepen/tijdelijke werkgroepen**

- **Klimaatreis:**

- In januari hebben Popko van Meekeren, Pablo van der Laan en Martijn Ubink (allen van Ymere) een presentatie gegeven over de energietransitie.
- In februari is hier verder over gesproken en heeft SHY een aantal overwegingen meegegeven om op te letten.
- In december is er een derde bijeenkomst geweest onder leiding van Elisa Corporán-Souverein over het warmtenet in Haarlem.

Deelnemers: Harry van de Boer (VHH), Ton van Hoorn (de Waakvlam), Richard Ramaker (VHH), Wido Scholte (HvA), Teo Veringa (de Waakvlam) en Peter Weppner (HYA)

De werkgroep werd begeleid door !WOON.

- **Werkgroep Onderhoud:**

De werkgroep is in augustus met medewerkers van Ymere bijeen geweest. Er is gesproken over de funderingsmonitor en de aanpak Vocht en Schimmel.

Deelnemers: Ton van Hoorn (de Waakvlam), Jaap Vroegop (VHH), Teo Veringa (de Waakvlam) en Peter Weppner (HYA).

- **Klankbordgroep verbeteren Reparatieverzoeken**

De klankbordgroep is drie maal bijeen geweest.

Het resultaat is dat het computersysteem van Ymere gekoppeld wordt met de co-makers, zodat inzichtelijk is wie wat gedaan heeft. Ook hebben de medewerkers van het KCC meegelopen met de co-makers en de co-makers hebben meegeluisterd bij het KCC om van elkaar te leren en de huurder zo beter te kunnen helpen.

Deelnemers: Ton van Hoorn (de Waakvlam), Marianne Knollenburg (HYA) en Richard Ramaker (VHH)

- **Hospitaverhuur**

De werkgroep is vier maal bijeen geweest, waarvan tweemaal met medewerkers van Ymere. Dit heeft geleid tot een advies: Zie adviezen: juni

Deelnemers: Cees Fenenga (HYA) en Richard Ramaker (VHH)

### **5. Participatie**

#### **5.1 Interne werkgroep participatie**

De interne werkgroep is dit verslagjaar vijf keer samengekomen. Doel van deze bijeenkomsten zijn het voorbereiden van de overleggen van de Brede werkgroep participatie.

#### **5.2 Brede werkgroep participatie**

De brede werkgroep participatie (SHY en Ymere) is in 2024 zeven keer samengekomen.

In januari is een jaarplan voor 2024 opgesteld, waarbij de implementatie van de nieuwe strategie een belangrijke rol speelde. De volgende speerpunten zijn in 2024 besproken:

- Versterking HO's, delen van successen
- Communicatieplan Ymere-SHY
- Dienstverlening
- Leidraden
- Monitoren prioriteiten uit strategie
- Participatie in VvE-complexen

#### Deelnemers aan de werkgroep:

Theo Bergonje (VHH), Rachel Deeterink (HVA), Cees Fenenga (HYA), Marianne Knollenburg (HYA), Cor van Tilborgh (VHH), Teo Veringa (de Waakvlam) en Tamara van der Wijk (de Waakvlam).

Vanuit Ymere namen deel: Arnoud Schüller (eerste half jaar) en Iris Liebrand.

De werkgroep werd ondersteund door !WOON.

### **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 aan het panel worden voorgelegd; de vragen die gesteld worden en de analyse van de uitkomst van de enquête.

In 2024 werden de volgende onderwerpen voorgelegd aan het panel:

- Groen en hittestress
- Hospitaverhuur

Namens SHY nemen Teo Veringa (bestuur) en Francis Bock (!WOON) deel aan de projectgroep.

### **5.4 Werkgroep Communicatie**

In 2024 zijn een paar themabijeenkomsten gehouden met een grote afvaardiging vanuit alle regiobesturen om te praten over communicatie..

Er is een betere richtlijn gemaakt voor de nieuwsbrief en de thema's en rubrieken zijn benoemd.

Met Ymere is afgesproken dat Ymere eens in de 2 maanden een half uurtje bij de werkgroep aansluit en dat er wederzijds gewaarschuwd wordt als er een opiniërend stuk aan komt.

In het tweede halfjaar heeft de werkgroep zich vooral bezig gehouden met het communicatieplan 2025.

Deelnemers: Sherida Bousaid (HvA), Cees Fenenga (HYA), Richard Ramaker (VHH), Wido Scholte (HvA), Cor van Tilborgh (VHH) en Teo Veringa (De Waakvlam).

De werkgroep werd ondersteund door !WOON.

## **6. Overleg Ymere**

### **6.1 Overleg met het Directieteam**

Het overleg met de directieraad van Ymere wordt gevoerd met de bestuursvoorzitter, Erik Gerritsen en de directeur Verhuur en Wonen, Dory Louwerens. SHY wordt vertegenwoordigd door het Algemeen Bestuur ondersteund door de beleidsadviseur van !WOON. 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 al besproken is in de werkgroep beleid. Centraal staan die punten waar SHY en Ymere elkaar inhoudelijk proberen te vinden of waar uiteindelijk geen overeenstemming over wordt bereikt. Buiten de adviezen om komen er ook lopende zaken of onderwerpen uit de actualiteit ter sprake.

In 2024 zijn o.a. de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Adviesaanvragen, adviezen en ongevraagde adviezen (zie adviezen)
- Wat Ymere met de gelden van de huurverhoging heeft gedaan
- De huuraanpassing
- De T-rapportages
- Werkplan, begroting en meerjarenbeleidsplan SHY
- Jaarplan Ymere
- De Meta-gesprekken (zie hoofdstuk Meta-gesprekken)
- Terugkoppeling vanuit de werkgroep Beleid
- Ouderenflats (n.a.v. een seniorenflat in Weesp, waar, zonder dat de SHY of lokale HO op de hoogte werd gebracht, gezinnen werden gehuisvest).

## **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 was op 27 maart 2024. Zoals gebruikelijk werden beide commissarissen ook voor de Stichtingsraad uitgenodigd. Bij de Stichtingsraad van 22 mei waren Gala Veldhoen en Marja Elsinga beiden aanwezig en op 21 november Marja.

Het jaarlijkse overleg met de hele Raad van Commissarissen was op 18 januari (uitgestelde overleg van 2023). De vergadering van 10 oktober is niet doorgegaan en uitgesteld naar 2025.

Agendapunten op 18 januari waren:

- Rapport visitatiecommissie;
- Aandachtspunten klimaatadaptatie/energietransitie;
- Ambassadeurschap strategie Ymere.

## **7. Adviezen van SHY aan Ymere**

In 2024 zijn over de volgende onderwerpen schriftelijke gevraagde of ongevraagde adviezen uitgebracht aan Ymere:

Januari: Maatschappelijk visitatie Ymere.

SHY geeft twee lessen mee:

- N.a.v. het formele spoor: wendbaarheid is nodig. Dat kan door adviestertermijnen niet onnodig te rekken of door gedoogconstructies binnen het adviestraject af te spreken als een positief advies al voor de hand ligt.
- N.a.v. het andere spoor: vroeg met elkaar in gesprek gaan over nieuw beleid en aanpassing van bestaand beleid. In de werkgroepen vinden de gesprekken plaats en worden beelden uitgewisseld. De agenda wordt echter grotendeels ingevuld door Ymere, die ook het voorwerk doet en de presentaties geeft. De rol van 'samen' vormgeven, wordt door SHY nog niet volledig genomen.

Januari: Nieuw huurprijsbeleid bij toewijzing.

SHY is blij hoe het door Ymere op constructieve wijze in het adviesproces is meegenomen en het voorgenomen beleid vanuit het huurdersperspectief is geschreven. SHY denkt dat de nieuwe huurder financieel gezien, met een gerust hart een woning bij Ymere kan huren.

Eén punt van zorg: ook later blijven huishoudens met lage inkomens een financieel kwetsbare positie houden. Een positie waardoor mogelijk nieuwe afwijkende huurverhogingen en huuraanpassingen aangehouden moeten worden om betaalbaar te blijven wonen.

#### Februari: Protocol cameratoezicht

Het proces van overleg heeft SHY als constructief ervaren en SHY brengt een positief advies uit met o.a. de kanttekeningen: Key-users/Camera Coördinatoren een VOG aan laten vragen en verbeteringen in de communicatie naar de huurders.

#### Maart: Ongevraagd advies betreffende status werkgroep Vrije sector

De belangen van vrijesectorhuurders kunnen anders zijn dan die van sociale sectorhuurders, maar huurders in de vrije sector hebben te maken met thema's als: betaalbaarheid, leefbaarheid en woonzekerheid. SHY vindt het waardevol dat een werkgroep Vrije Sector zich bezighoudt met deze en andere belangen van huurders in de vrije sector. Deze belangen sneeuwen anders onder. Daarom adviseert SHY aan Ymere om de werkgroep Vrije Sector als volwaardige werkgroep te accepteren en een logisch Ymere(vastgoed) contactpersoon aan deze werkgroep te verbinden. Reactie Ymere: zie 4.4. werkgroep Vrije Sector.

#### Maart: Huuraanpassing 2024

Negatief advies. Het is een bedenkelijke historische mijlpaal, maar voor het eerst in haar bestaan brengt SHY een negatief advies uit op de voorgestelde huurverhoging. Helaas ziet SHY zich hiertoe genooddaakt en in het advies licht SHY dat toe.

Ymere heeft het advies niet overgenomen.

#### Juni: Advies hospitaverhuur (gemeente Amsterdam)

Het proces van overleg heeft SHY als positief ervaren. SHY staat niet negatief tegenover creatieve ideeën en initiatieven om woonruimte beschikbaar te krijgen voor woningzoekenden die samenvallen met een mogelijkheid om de woonlasten van de zittende huurder te drukken.

SHY heeft 10 punten van advies meegegeven waaronder: inzichtelijk maken van de inspanningen en de kosten in relatie tot het aantal hospitaverhuringen; monitoren of hospitaverhuur ten kostte gaat van de doorstroming en de hospitaverhuur mag niet leiden tot meer belasting betalen.

Eind 2025 wordt de hospitaverhuur met de werkgroep geëvalueerd.

#### Juni: Advies verkoop studentenwoningen

Het is SHY niet duidelijk of de woningen wel of niet aan een sociale verhuurder (corporatie) verkocht worden. Daarnaast maakt SHY zich zorgen of er voldoende betrouwbare partijen overblijven voor studentenhuysvesting. Ook is het niet duidelijk om welke complexen het gaat.

Reactie Ymere:

- Uitgangspunt is sociale verhuurder, een toegelaten instelling die gespecialiseerd is in het huisvesten van deze doelgroep, maar Ymere kan nog geen naam noemen;
- Ymere vindt het wel verantwoordt om zich terug te trekken, omdat er voldoende toegelaten instellingen zijn die zich richten op studentenhuysvesting en
- Ymere geeft antwoord om welke complexen het gaat.

#### Juli: Algemene huurvoorwaarden

Het betreft het verwijderen van oneerlijke incassobedingen, waarvoor Ymere naar 700.000 huurders een brief gaat sturen. SHY staat positief tegenover het versturen van de brief aan de huurders, maar geeft aan Ymere overwegingen mee om het proces te verbeteren:

- Er is toestemming nodig van de huurder waarmee een huurovereenkomst is gesloten.
- SHY dringt aan om een brief in begrijpelijke taal naar de huurders te sturen.

- In verband met de oneerlijke bedingen heeft SHY een jurist om advies gevraagd die zei dat er een potentieel onredelijk bezwarend beding in de huurvoorwaarden staat. Ymere zal hier met de bedrijfsjurist naar kijken.

Reactie Ymere: De rechter heeft tijdens een lopende procedure voorgeschreven welke tekst in de brief moet worden opgenomen. Deze instructie van de rechter is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van de brief aan de huurders en Ymere heeft getracht de brief zo leesbaar en begrijpelijk mogelijk te formuleren zonder afbreuk te doen aan de inhoud. Ymere heeft ten behoeve van de begrijpelijkheid tevens aandacht aan dit onderwerp besteed in de nieuwsbrief voor huurders: 'Ymere Ontmoet'. In de brief staat ook het telefoonnummer vermeld van de klantenservice van Ymere.

#### Juli: De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel:

SHY geeft het advies om eerder inhoudelijk met SHY in gesprek te gaan over nieuwe ontwikkelingen die niet binnen de kaders van de SOK en/of de overlegwet vallen. SHY vindt dit een enorme gemiste kans voor participatie. Ymere beaamt dat de start niet gegaan is zoals SHY had gewenst en constructieve inhoudelijke samenwerking gewenst is, waarbij zowel de belangen vanuit het huurdersperspectief als de belangen vanuit het bedrijfsperspectief openlijk met elkaar besproken kunnen worden.

#### Oktober: Tobias (Bedrijfsinformatiesysteem)

Een ongevraagd advies, omdat SHY en de lokale huurdersorganisaties niet (tijdig) geïnformeerd zijn over de wijzigingen van het bedrijfsinformatiesysteem. SHY heeft geadviseerd om bij alle wijzigingen van proportie, die huurders direct of indirect raken, de afweging samen met SHY te maken of er inhoudelijk tijd aan het desbetreffende onderwerp besteed moet worden. Deze gezamenlijke afwegingen moeten een vanzelfsprekendheid worden.

#### November: Samenwerking en solidariteit bij landelijke prestatieafspraken

Ongevraagd advies om samen met corporaties, huurdersorganisaties, de Woonbond en Aedes op te trekken om te werken aan een redelijk en toekomstbestendig systeem voor huurverhogingen en het woningtekort niet bij de corporaties en huurders neer te leggen terwijl het een maatschappelijk vraagstuk is dat om landelijke oplossingen vraagt

SHY hoopt dat Ymere hierin een verbindende rol wil spelen.

Dit ongevraagd advies heeft er toe geleid dat SHY en Ymere een gezamenlijke brief naar de Tweede Kamer hebben gestuurd.

## **8. Meta gesprekken**

In de eerste helft van het jaar constateren zowel SHY als Ymere dat de samenwerking op een aantal thema's bijzonder moeilijk verloopt. Er zijn van beide kanten irritaties. Om de samenwerking te verbeteren zijn het bestuur van SHY en de directie van Ymere overeen gekomen om onder leiding van een gespreksleider in een aantal gesprekken te komen tot een beter begrip van wat er nodig is om de samenwerking te verbeteren. Er zijn verwachtingen over en weer uitgesproken en er zijn een aantal regels voor de samenwerking vastgesteld. In totaal hebben er in 2024 drie gesprekken plaatsgevonden.

## **9. Brieven aan de overheid**

- Gezamenlijk met Ymere een brief aan de Tweede Kamer naar aanleiding van het wetsontwerp vereenvoudiging huurtoeslag. Er staan veel goede wijzigingen in het wetsvoorstel, maar over de afschaffing van de huurtoeslag op de subsidiabele kosten staat volgens SHY en Ymere op

gespannen voet met het bieden van meer bestaanszekerheid. In de brief wordt uiteengezet wat de gevolgen zijn:

- verslechtering van wijkbeheer en schoonmaak terwijl die van belang zijn voor de wijken waar veel kwetsbare huurders wonen en
- onbetaalbare energiekosten voor de gemeenschappelijke ruimtes, die nu al heel erg hoog zijn.
- Gezamenlijk met Ymere een brief aan de Tweede Kamer: ‘Oproep voor een duurzame volkshuisvesting’.
- Consultatie wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht huurders.

## **10. Pers**

- Februari: advertentie AD en persbericht samen met HV Staedion over het gebrek aan participatie m.b.t. de huurverhoging. Resultaat: veel reacties van huurders uit het hele land; andere huurdersorganisaties die willen aansluiten en een interview voor Radio 1.
- Oktober: opiniestuk ‘Opnieuw een huurexplosie is onacceptabel’.
- November: verzoek van Ymere om het opiniestuk van De Vernieuwde Stad mede te ondertekenen. “Voorkom dat huurders voor de rekening van een maatschappelijk vraagstuk als de wooncrisis opdraaien”.
- December: opiniestuk ‘Wat kwam er uit de Woontop’

## **11. De Woonbond**

In 2024 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 Aedes, de vereniging van woningcorporaties, en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. SHY volgt als lid de inhoud en de processen kritisch en geeft indien nodig kritische feedback op de rol van de Woonbond. SHY wordt uitgenodigd voor de provinciale vergaderingen in Noord Holland en Flevoland en de G10 (tien grootste huurderskoepels van Nederland)

Afgevaardigden uit het bestuur zijn Cees Fenenga en Richard Ramaker.

Op 22 november is de Woonbond weggelopen van de onderhandelingstafel over de huurverhoging. Zie ook paragraaf 3: Stichtingsraad.

## **12. Toelichting penningmeester op de financiële rapportage 2024**

In financieel opzicht is 2024 voor de SHY grillig verlopen. Door onvoorziene uitgaven in de laatste maanden is de exploitatie uitgekomen op een tekort van ruim € 27.000.

Achteraf bezien had al na de 3<sup>e</sup> kwartaalrapportage bij Ymere een beroep gedaan moeten worden op een deel van de aanvullende bijdrage ad € 60.000.

Voor Communicatie met de achterban zijn uitgaven gedaan voor het onderhoud van de website, het doen uitgaan van een landelijk persbericht over de huurverhoging en ondersteuning bij de bijeenkomsten van de Stichtingsraad.

Tevens is in het laatste kwartaal de werkgroep Communicatie - ondersteund door een externe begeleider – aan de slag gegaan met het Communicatieplan. Tegelijkertijd is in die periode veel

aandacht besteed aan de voorlichtingscampagne Vocht & Schimmel. De overschrijding in deze kostenrubriek bedraagt bijna € 13.500.

De uitgaven binnen de rubriek Extern overleg en Belangenbehartiging kwamen bijna € 5.000 lager uit ten opzichte van de begroting. Er zijn juridische kosten gemaakt voor een op te stellen advies over de Samenwerkingsovereenkomst, kostenbeding en huuraanpassing.

Binnen de rubriek Ondersteuning en Advies is aanzienlijk meer ingezet voor Inhoudelijke ondersteuning Bestuur. De andere posten vertonen een geringe afwijking ten opzichte van de begroting waardoor de overschrijding voor deze rubriek per saldo ruim € 5.000 bedraagt.

Binnen de Rubriek Adviezen aan Ymere is een forse onderbesteding zichtbaar door aanzienlijk minder adviezen, het niet doorgaan van de netwerkbijeenkomsten en een te hoge raming van de post Diversen.

De kosten binnen de rubriek Secretariaat/Administratie zijn licht onderschreden. De Organisatie- en bestuurskosten zijn – exclusief de post Onvoorzien – per saldo iets lager dan het begrote bedrag uitgekomen.

Het exploitatietekort van € 27.112 kan grotendeels worden gedekt door de Algemene Reserve van € 18.929.

Met Ymere wordt besproken hoe het negatieve Eigen Vermogen ad € 8.183 kan worden gecompenseerd.