



JAARVERSLAG & JAARREKENING

2017





COLOFON

Tekst: Bestuur Stichting Huurders Ymere Amsterdam

Beeld: eigen foto's / google afbeeldingen

Druk: Printerette

© HYA 2018

secretariaat HYA
Nieuwezijds Voorburgwal 21-1h
1012 RC Amsterdam
info@hya.nl
020-625 80 46

Voorblad: kantoor HYA





INHOUD

bladzijde


Voorwoord	3
<i>Jaarverslag</i>	5
Algemeen	6
Het Bestuur	7
Wijziging in de werkwijze	8
Achterban activiteiten	9
Belangenbehartiging	10
Communicatie	13
Regio – en Stedelijk Overleg	13
Externe Ondersteuning	14
Financiën	15
<i>Jaarrekening</i>	17



VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van de Stichting Huurders Ymere Amsterdam over 2017. Een jaar waarin de vraag naar betaalbaarheid en de druk op de woningmarkt nog verder is toegenomen. Na mijn eerste volledige jaar als voorzitter van de Stichting Huurders Ymere Amsterdam heb ik moeten constateren dat de hectiek en de complexiteit van het speelveld waarin HYA actief is mijn verwachtingen ruimschoots hebben overtroffen. Al snel kwam ik er achter dat een aantal zaken veel meer impact op ons bestuurlijke functioneren heeft gehad dan ik vooraf had kunnen bedenken. Vooral het forse capaciteitsgebrek binnen het Bestuur, ontstaan door enerzijds vertrek en anderzijds overlijden van bestuursleden, heeft een forse wissel getrokken op de overgebleven bestuursleden. Gelukkig is het Bestuur erin geslaagd in de loop van het jaar een aantal nieuwe bestuursleden te verwelkomen. Een aantal langdurig zieken binnen de bestuurs-gelederen gooide andermaal op een aantal punten toch wel roet in het eten en verstoorde het tempo van de voorgenomen organisatieverandering. We hebben deze verandering in gang gezet door het organiseren van een Benen Op Tafel-overleg; kortweg BOT-bijeenkomst in april 2017. De hieruit voortvloeiende ideeën zijn met behulp van adviseurs van !WOON en Innergo tijdens de Beleidsdagen omgezet in vaste voornemens en vastgelegd in het Werkplan voor 2018. Daarnaast hadden de negatieve ontwikkelingen rond de Huurdersvereniging Amsterdam een forse impact op de werkdruk van bestuursleden. Politiek gezien onderging het landschap in 2017 eveneens een aantal veranderingen, waar, door huurdersorganisaties, op moest worden ingespeeld. De werkwijze van Ymere en de werkprocessen vroegen dit jaar eveneens de aandacht van Huurders Ymere Amsterdam. Er bleven knelpunten bestaan tussen huurders in de complexen en Ymere. Vooral in de zogenaamde gemengde (VVE) complexen.

Ook in 2017 gaf het Rijk de verhuurders de mogelijkheid om huurverhogingen ruim boven inflatie toe te passen, ook voor de laagste inkomens. Hierdoor kwam de betaalbaarheid steeds meer onder druk te staan. De Stichting Huurders Ymere Amsterdam heeft zich ingespannen om iets te doen aan die huurverhogingen. Het huurbeleid van Ymere geldt voor het gehele bezit en er worden weinig uitzonderingen per gemeente gemaakt. Samen met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) is met de directie van Ymere onderhandeld. In 2017 is er in overleg met Ymere nuancering aangebracht in het huurbeleid van Ymere en is de jaarlijkse huurverhoging gematigd.



Verder zijn er plannen ontwikkeld door het bestuur van HYA om op regelmatige basis op informele wijze met de bewonerscommissies en huurdersverenigingen in gesprek te komen om erachter te komen wat er in de stad speelt en waar de huurders behoefte aan hebben en wat zij verwachten van HYA als huurdersbelangenvertegenwoordiger.

Uiteraard zijn niet alle wensen van de huurders en het Bestuur vervuld en blijft er nog genoeg te wensen over, doch uit zowel het digitale klantenpanel als tevredenheidsonderzoeken onder de huurders van Ymere blijkt, dat men redelijk tevreden was over de samenwerking tussen huurders, HYA en Ymere. De uitdagingen van 2018 treden we tegemoet met een positief gevoel.

Het Bestuur van Stichting Huurders Ymere Amsterdam,

Peter Weppner, voorzitter

JAARVERSLAG



ALGEMEEN

2017 was met recht een jaar van verandering. Een nieuwe manier van werken van het Bestuur, een nieuwe manier van omgaan met Ymere en met de Bewoners Commissies. Daarop komen we uitgebreid terug in dit verslag.

Het werkplan voor 2017 is nog gemaakt op de oude manier, 2017 was een overgangsjaar. Dat is ook merkbaar aan dit verslag, qua structuur zit het tussen het oude werkplan van 2017 en het nieuwe van 2018. We kijken terug en een beetje vooruit.

Ook de wereld om ons heen stond niet stil.

De woningwet werd verder geïmplementeerd. De scheidingsplannen DAEB/niet DAEB zijn gemaakt, de Autoriteit Wonen gaf een voorlopig oordeel. Ymere kreeg niet in één keer groen licht. Na bijstelling en opnieuw overleg met enkele gemeenten is het plan eind 2017 goedgekeurd. In 2018 krijgen de



huurders direct te maken met de gevolgen ervan. HYA is zowel via SHY als direct betrokken bij de uitwerking van het scheidingsplan. Het plan leidt immers ook tot uitvoering in Amsterdam.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de ineenstorting van de Huurdersvereniging Amsterdam. De HA heeft een lange strijd gevoerd om haar positie te behouden. Helaas heeft de zelfstandige HA de beloften niet kunnen waarmaken en aan het eind van het jaar, is ondanks pogingen – mede van onze voorzitter- om te redden wat er te redden viel, de HA opgeheven. Dat legt wel een last op de schouders van HYA en haar zusterorganisaties bij de andere Amsterdamse corporaties om zelf het overleg te voeren in het kader van de prestatieafspraken.

HET BESTUUR

In 2017 is zowel de werkwijze als de bezetting van het Bestuur gewijzigd. Jan van der Roest is per 31 december 2016 teruggetreden als voorzitter en hij heeft 2017 besteed aan het afbouwen van zijn werkzaamheden en het overdragen van kennis. Per 31 december 2017 is hij afgetreden als bestuurslid en benoemd tot Ere-Voorzitter. De bijdrage van Jan was groot en HYA zal ook nog lang door kunnen bouwen op de stevige basis die HYA door hem heeft gekregen. Het voorzitterschap wordt sinds 1 januari 2017 vervuld door Peter Weppner. Jan Moolhuizen is in mei helaas overleden. Marga van der Erve heeft zich wegens haar gezondheid moeten terugtrekken. Het Bestuur hoopt dat zij in 2018 nog terug kan keren in het Bestuur. Naast de zittende bestuursleden zijn er in de loop van 2017 vijf nieuwe bestuursleden benoemd waardoor het bestuur is uitgebreid tot 11 leden. Dit geeft een basis om het werk beter te verdelen hoewel het uiteraard tijd kost nieuwe bestuursleden goed in te werken

De samenstelling van het bestuur op 1 januari 2018 is als volgt:

naam	functie	Commissie/aandachtsgebied
Peter Weppner	voorzitter	overleggen in Amsterdam en lid van SHY
Martha Teunen	secretaris	regio-coördinator West en Noord
Tiene Sanmoestaman	penningmeester	
Cees Fenenga	bestuurslid	ondersteuning van de voorzitter en lid van
Johan van de Wijngaard	bestuurslid	regio-coördinator Oost en Zuid Oost
Nettie de Vos	bestuurslid	kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting,
Mesut Ergül	bestuurslid	regio-coördinator Oost en Zuid Oost
Thomas Aué	bestuurslid	ICT
Marianne Knollenburg	aspirant-bestuurslid	regio-coördinator Centrum
Marga van der Erve	bestuurslid, tijdelijk afwezig	
Jan van der Roest	bestuurslid	Ere-Voorzitter vanaf 1 januari 2018

Het bestuur werd beroepsmatig ondersteund door secretaresse Marianne Buisman, per 1 juni opgevolgd door Renske van Bommel. Daarnaast adviseerden vanuit !Woon Michel Coenen, Debby Landkroon en Ria Heldens.

Rooster van aftreden:

naam	eind 1 ^o termijn	eind 2 ^o termijn
Peter Weppner	31-12-2020	31-12-2024
Martha Teunen	31-12-2014	31-12-2018
Johan van de Wijngaard	31-12-2014	31-12-2018
Nettie de Vos	31-12-2020	31-12-2024
Marga van der Erve	31-12-2019	31-12-2023
Marianne Knollenburg	31-12-2020	31-12-2024
Thomas Aué	31-12-2020	31-12-2024
Cees Fenenga	31-12-2020	31-12-2024
Mesut Ergül	31-12-2020	31-12-2024
Tiene Sanmoestaman	31-12-2020	31-12-2024



WIJZIGING IN DE WERKWIJZE

Voor het wijzigen van de werkwijze zijn verschillende redenen aan te wijzen. HYA wilde zich als belangenbehartiger van de bij haar aangesloten Bewoners Commissies nog beter en professioneler profileren. Dit om de inbreng van HYA in de diverse overleggen met Ymere en met andere partijen optimaal over het voetlicht te brengen. Daarnaast is de druk op het Bestuur de afgelopen tijd groter geworden. Enerzijds door hiervoor omschreven redenen van persoonlijke aard en anderzijds ook omdat door steeds ingewikkelder regelgeving en het ontstaan van iedere keer meer commissies er ook meer gevraagd wordt van bestuursleden.

In het voorjaar en tijdens de zomer, uitmondend in de Beleidsdagen 2017 in september, is er een begin gemaakt om werkwijze en samenwerking binnen het Bestuur van HYA aan te passen aan de huidige tijd. Dit heeft zijn weerslag gevonden in het werkplan 2018 dat in december 2017 besproken is in de Stichtingsraad. In 2018 zal verder gewerkt worden aan de noodzakelijke vernieuwingen en daarmee aan de professionalisering. Daartoe wordt gericht bij verschillende organisaties externe ondersteuning ingehuurd.

De volgende stappen zijn al gezet:

Het overleg tussen Ymere Amsterdam en HYA is gestroomlijnd. De zaken die stedelijk spelen worden ook in het Stedelijk Overleg besproken. De regionale overleggen zijn vooralsnog beperkt tot themabijeenkomsten met de Bewoners Commissies. Wel is er waar nodig contact met de regio's om concrete vragen en knelpunten aan te pakken. Daarnaast heeft het Bestuur van HYA de afvaardiging van HYA in het SHY Bestuur verstevigd. Diverse vacatures die daar waren zijn ingevuld. Door het aftreden van Jan van der Roest is er echter per 1 januari 2018 een nieuwe vacature ontstaan. Er zijn afspraken gemaakt om vanuit HYA meer en duidelijker inbreng te kunnen leveren in SHY. Ook de terugkoppeling van SHY naar HYA is gestructureerd.



ACHTERBAN ACTIVITEITEN

Stichtingsraad

In het werkplan 2017 is verwoord de Stichtingsraad te moderniseren en te zorgen voor een strakkere vergadering waarbij de Bewoners Commissies worden uitgedaagd om hun mening te geven over de inzet van HYA en ze daarnaast te betrekken bij meningsvorming.

De Stichtingsraad heeft in 2017 drie keer plaatsgevonden. Daarnaast was er de genoemde Bewonersavond in augustus. Alle bijeenkomsten vonden plaats in het StayOkay Hotel in Amsterdam Oost.

Contact met nieuwe en bestaande bewonerscommissies

In het Werkplan was voorzien de lijn die de voorgaande jaren was gekozen voort te zetten. Dat betekent dat alle nieuwe Bewoners Commissies worden bezocht. Bewoners (huurders), Ymere en HYA kunnen het initiatief tot het oprichten van een Bewoners Commissie nemen.

Het directe contact met bestaande BC's is in 2017 door onderbezetting en diverse ontwikkelingen wat minder intens geweest dan voorgaande jaren. Het Bestuur heeft er voor moeten kiezen om alleen bij hulpvragen daadwerkelijk op te treden. Wel was er ruimte om conform het werkplan nieuwe BC's te bezoeken ter erkenning en om een nieuwe werkwijze te ontwikkelen. Er zijn nieuwe contactpersonen voor de Bewoners Commissies gezocht en gevonden.

Scholing



In het werkplan is het voornemen verwoord om de Bewoners Commissies scholingen aan te bieden op diverse gebieden. Dat is gelukt. Er waren zes cursussen gepland. Twee daarvan hebben helaas geen doorgang kunnen vinden vanwege te weinig aanmeldingen. Vooral de trainingen met een workshop werden positief gewaardeerd. Nieuw in 2017 was het aanbieden van digitale scholingen het zogenaamde 'e-learning'. De Basiscursus BC's en de cursus Servicekosten hebben het spits afgebeten.

De bedoeling is dat er meerdere digitale cursussen zullen volgen. De eerste twee cursussen werden in totaal door vier bewoners gevolgd.

Excursie



Op 20 juni vertrok er een volle bus vanaf de Nieuwezijds Voorburgwal voor een verrassingstocht in Noord Holland. In Enkhuizen werd er ingescheept op een grote boot voor een tochtje over het IJsselmeer. Tijdens de vaart werden koffie en thee met gebak geserveerd. Na aankomst in

Medemblik stond de lunch klaar in restaurant Het Wapen van Medemblik en gaf Marianne Buisman een presentatie. Daarna kon onder leiding van een gids een stadswandeling worden gemaakt. De bus bracht het gezelschap vervolgens naar Opperdoes voor drie korte activiteiten en een hapje en een drankje. Tot slot was er een geweldig diner in het restaurant van de schouwburg in Hoorn, gelegen aan de Hoornse Hop. Rond half tien werd het gezelschap afgeleverd op de Nieuwezijds Voorburgwal na een zonnige en geslaagde dag.



BELANGENBEHARTIGING

De benoemde speerpunten voor 2017 waren:

Huurbeleid & Betaalbaarheid

HYA heeft binnen SHY gepleit voor een zo laag mogelijke huurverhoging en is daar redelijk in geslaagd. Er is een systeem van huurverhoging uitgekomen dat zowel kijkt naar de kwaliteit van de woningen als naar het inkomen van de huurder. Hierbij worden de huren zo aangepast dat huurders zoveel mogelijk passend wonen en betalingsrisico's worden verkleind. Het flankerend huurbeleid is in stand gebleven. In een aantal gevallen zijn regelingen uit dit huurbeleid terecht gekomen in de stedelijke afspraken in Amsterdam.



Behoud sociale voorraad

Zowel bij Ymere als in stedelijke overleggen is het behoud van de sociale huurvoorraad in Amsterdam van groot belang. HYA blijft dat benadrukken. Zeker op de gespannen woningmarkt van Amsterdam zijn daar grote zorgen over. Gelukkig niet alleen bij HYA.

Duurzaamheid en Energiebesparing

Voor de huurders is de energierekening een belangrijk deel van de woonlasten. Vanuit de afspraken gemaakt op de klimaattop in Parijs en de dreigende klimaatverandering worden de corporaties onder druk gezet om snel maatregelen te nemen op dit gebied. Vooral de aanpak van de bestaande woningvoorraad heeft direct impact op de bewoners daarvan. Op initiatief van HYA is bij SHY gesproken over het aanwenden van zonne-energie voor huurders. Er zijn nu afspraken gemaakt over huurders van eengezinswoningen en het toepassen van zonne-energie voor gemeenschappelijke installaties. Er is verder nog geen uitvoering gegeven aan het daadwerkelijk actief benaderen van bewoners samen met de energiecoaches.

Servicekosten

De servicekosten en de dienstverlening die hieronder valt blijven een aandachtspunt. In 2017 is de discussie over de inzet van de huismeesters/gebiedsbeheerders verder gevoerd. Met Ymere is afgesproken dat het takenpakket van en de invulling door huismeesters (wijkbeheerder met huismeesterstaken) een vast agendapunt is voor het najaarsoverleg. Het nut en de noodzakelijkheid van huismeesterstaken worden op SHY niveau besproken. Daarnaast is er op complexniveau gesignaleerd dat de gesprekken over de afrekeningen moeizaam verlopen doordat de informatie die wordt aangeleverd erg onduidelijk is.

Wonen en zorg

In het werkplan is dit al een taai onderwerp genoemd dat groot uithoudingsvermogen vraagt. Er is in 2017 weinig voortgang geboekt op dit terrein. Blijkbaar is er bij Ymere Amsterdam geen mogelijkheid om de gevraagde cijfers over de toepassing van de regelingen van groot naar beter en van hoog naar laag boven water te krijgen.

Huur/koop, complexen en andere woonvormen

Dat Ymere veel huur/koop complexen heeft is al jaren expliciet een onderwerp bij gesprekken met Bewoners Commissies. De samenwerking tussen BC's en VVE's verloopt lang niet altijd soepel. Het lijkt erop dat Ymere niet altijd goed handen en voeten kan geven aan een consistent en duidelijk beleid op dit punt. HYA ijvert ervoor dit bij Ymere wel voor elkaar te krijgen. Helaas waren er ook het afgelopen jaar weer een aantal voorvallen waaruit bleek dat Ymere geneigd is zich eerder als vertegenwoordiger van de eigenaren op te stellen dan van de huurders. Lang is dit probleem van de kant van Ymere niet onderkend maar eind 2017 is afgesproken met Ymere dat er in 2018 een werkgroep huur/koop complexen wordt gestart.



Woongroepen

Bij Ymere huren veel mensen die in groepen wonen. Deels is dit een erfenis uit het verleden, deels een bewuste keuze van mensen voor deze samenlevingsvorm. Het is er nog niet van gekomen om een inventarisatie te maken van de vragen die bij deze groepen leven. Veel woongroepen zijn ook autonoom en melden zich pas bij HYA als zij in de knel komen. Belangrijke vraagstukken blijken:

- Huurprijzen binnen een woongroep
- Woningverbetering of renovatie
- Afspraken met Ymere.

Dit zijn aandachtspunten voor de nabije toekomst.

Alternatieve woonvormen

In 2017 heeft Copakabana, een wooncoöperatie in Amsterdam Noord afspraken ontwikkeld om tot een beheercoöperatie te komen. Het kopen van de woningen door de coöperatie is echter bij Ymere onmogelijk gebleken. Dit wordt veroorzaakt door de hoge marktprijzen die voor vastgoed betaald worden.

Inspraak/Participatie

Vernieuwing-Participatie is de term waaronder de ontwikkelingen op dit gebied binnen Ymere een plaats krijgen. Het project is in 2017 van start gegaan en zal in 2018 verder worden uitontwikkeld.

Huisvesting van kwetsbare en urgente doelgroepen

Overleg over deze specifieke huisvesting vindt plaats in de overleggen met SHY. HYA ziet het als een speerpunt ervoor te zorgen dat dit zowel voor de reguliere bewoners als voor de kwetsbare groepen tot een goede woonsituatie leidt. HYA heeft veel input geleverd voor de gesprekken over dit onderwerp. In 2018 zal er een visie van Ymere beschikbaar zijn en zal er ook op Amsterdams niveau voortgang zijn in dit dossier.

¹ De huur/koop complexen werden tot voor kort gemengde complexen genoemd. De gemeente Amsterdam gebruikt die term nu echter voor complexen waar verschillende huurders samen wonen. Bijvoorbeeld jongeren met ouderen of studenten met statushouders. Om verwarring te voorkomen hanteert HYA de term huur/koop.



COMMUNICATIE

In 2017 is de website vernieuwd. Daarnaast heeft HYA een facebookpagina. Deze is nog lastig te beheren maar er wordt aan gewerkt om dit te verbeteren. Er is een communicatiecommissie binnen het Bestuur waarin ook een externe redacteur deelneemt.

In 2017 zijn er vier nieuwsbrieven voor Bewoners Commissies uitgebracht: Voorjaar, Zomer, Herfst en Winter.

REGIO- EN STEDELIJK OVERLEG

In het werkplan was een wijziging in de overlegstructuur met Ymere voorzien. Minder overleg in de afzonderlijke regio's maar daar wel gericht op thema's die voor de Bewoners Commissies van belang zijn en meer beleidsmatig overleg op stedelijk niveau tussen het Bestuur en de regiomanagers in Amsterdam.

Door de vernieuwing in het Bestuur is in 2017 afgezien van het regio-overleg in de drie regio's in Amsterdam. Alle energie is gegaan naar het Stedelijk Overleg met Ymere. Er is via de Stichtingsraad gecommuniceerd met de Bewoners Commissies. In de Stichtingsraad is ook aandacht geweest voor een andere aanpak zoals onder het kopje 'wijziging werkwijze' beschreven. Voor 2018 zal er meer aandacht voor contacten met de commissies in de regio's zijn.

De strikt gehanteerde regiovertegenwoordiging is losgelaten. Die bleek te belastend voor de bestuursleden en belemmerde uitwisseling en overnemen van taken. De zes verantwoordelijke bestuursleden zijn in duo's het eerste aanspreekpunt per regio maar delen onderling taken en inzet. Wanneer er nu vragen komen van BC's wordt per geval bekeken welk bestuurslid daarmee aan de slag gaat.

Stedelijk Overleg

Het voornemen om vaker op stedelijk niveau te overleggen is uitgevoerd. Er zijn in 2017 vier bijeenkomsten op stedelijk niveau geweest met Ymere. Daarvoor stonden de volgende onderwerpen geagendeerd:

- Huismeester/wijkbeheerder
- Huurincasso
- Gemengde beheer, gebruikersverklaring
- Tactische cockpit, plannen van Ymere
- Servicekosten/dienstverlening
- Duurzaamheid
- Knelpunten bij Bewoners Commissies.



SHY

HYA is actief deelnemer in SHY, de centrale huurdersorganisatie voor heel Ymere. Veel strategisch beleid van Ymere komt daar aan de orde. Sinds begin 2017 is Peter Weppner toegetreden tot het Bestuur van HYA. Per 1 januari 2018 zal hij tevens vice-voorzitter worden van SHY. Daarnaast hebben twee bestuursleden zitting in het SHY bestuur, daarvan is Cees Fenenga er één. Voor de andere plek wordt nog gezocht naar invulling. Het streven is de communicatie tussen SHY en HYA naar een hoger plan te tillen. Sinds najaar 2017 worden de stukken voor de overleggen samengevat in een memo waarbij ook wordt gewezen op mogelijke aandachtspunten. Dit wordt gedaan door één van de adviseurs van !Woon. Zo wordt de leestijd voor de bestuursleden van HYA bekort en zal het voor het Bestuur eenvoudiger zijn om de discussies binnen SHY goed te volgen.

EXTERNE ONDERSTEUNING

Van de adviserende diensten van !Woon heeft HYA ook in 2017 weer tot volle tevredenheid gebruik gemaakt. Michel Coenen adviseert en ondersteunt op vele



terreinen en woont de Algemene Bestuursvergaderingen en de Stichtingsraad van HYA bij. Daarnaast is hij gedurende de Beleidsdagen een waardevolle adviseur geweest. Ria Heldens verzorgt inmiddels al een aantal jaren het scholingsaanbod van HYA aan

haar BC's en HV's. Ook in 2017 heeft zij dat met verve gedaan. Daarnaast is zij in het najaar begonnen met het schrijven van memo's zoals eerder in dit verslag al beschreven. Tot slot is Debby Landkroon gaande het afgelopen jaar als trainee-adviseuse voor HYA aan het werk gegaan. Zij heeft bijzonder veel werk verricht zoals het uitwerken en actualiseren van diverse documenten op juridisch niveau en het maken van het Huishoudelijk Reglement met de bijlagen en het Reglement Bewoners Commissies met de bijlagen. Samen met Michel biedt zij ondersteuning aan de Regio Coördinatoren bij de diverse overleggen met Ymere.



FINANCIËN

Organisatieontwikkeling

Tijdens de BOT-bijeenkomst in april 2017 is bij het Bestuur van HYA de wens ontstaan om beter invulling te geven aan de zichtbaarheid van onze werkzaamheden ten behoeve van onze doelgroep enerzijds en anderzijds van onze invloed op het beleid van Ymere.

Om onze taken zo optimaal mogelijk te kunnen uitvoeren, achtten wij het van belang dat wij als bestuur professioneel te werk gaan door onder andere een vernieuwde manier van aanpak. Voor deze nieuwe aanpak hebben wij het afgelopen jaar externe deskundigheid ingekocht van !WOON en het adviesbureau Innergo. Het laatste is ingehuurd om het Bestuur te begeleiden in het veranderingsproces, waarmee in 2017 een aanvang is gemaakt en dat thans nog in uitvoering is.

De kosten die met het inhuren van deskundigheid gepaard zijn gegaan, zijn deels gedekt door reserves die speciaal voor dit doel opgebouwd waren. Dit komt erop neer dat € 17.397,- onttrokken werd uit de post 'Deskundigheids-bevordering SHY bestuur' van de bestemmingsreserve.

Belangenbehartiging

In 2017 hebben 77 Bewonerscommissies/Huurdersverenigingen een subsidie-aanvraag ingediend en ontvangen. In totaal is € 5.480,- subsidie minder aangevraagd dan begroot. Voor deze post was een bedrag van € 27.000,- gereserveerd. Ten opzichte van 2016 is er in 2017 € 2.980,00 minder subsidie aangevraagd.

Jaarlijks trekt het bestuur enkele dagen uit om het werkplan voor het komende jaar voor te bereiden. Tijdens deze Beleidsdagen werd, anders dan voorgaande jaren, extra ondersteuning gevraagd van !WOON. Dit heeft geresulteerd in een budgetoverschrijding van € 17.300,- op de post 'Inhoudelijke ondersteuning consulent', waarvoor een bedrag van € 40.260,00 begroot was.

Resultaat

Het jaar 2017 sloten wij af met een positief exploitatieresultaat van € 1.046,-, hetgeen € 12.608,00 meer is dan het negatief saldo dat werd begroot. Het positief resultaat werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de verminderde aanvraag van subsidie door Bewoners Commissies en doordat er minder bijeenkomsten met Bewoners Commissies georganiseerd werden dan gepland.

Eigen vermogen

Het Eigen vermogen is per 31 december 2017 afgenomen met € 16.351,00. Deze afname is te wijten aan de onttrekking van € 17.397 uit de bestemmingsreserve ten behoeve van organisatie ontwikkeling en het resultaat over 2017 van € 1.046,00.



Vooruitzicht 2018

De voorgenomen activiteiten voor 2018 heeft het Bestuur doen besluiten de subsidie aanvraag te verhogen met 5,5% tot een bedrag van € 270.000,-. Inmiddels is de begroting over 2018 en de subsidie aanvraag door onze subsidie gever, Stichting Ymere, goedgekeurd.

Kengetallen

De situatie in 2017 leidt tot onderstaande kengetallen (verwachting 2018 ; realisatie 2017 en 2016).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
% Eigen Vermogen van doelstelling	78%	79%	88%
% Eigen Vermogen in kas	100%	111%	117%
% Balanstotaal in kas	100%	97%	100%
% Eigen Vermogen van balanstotaal	100%	87%	85%





JAAARREKENING



RAPPORT

inzake de jaarrekening 2017
van

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pagina</u>
ALGEMEEN	
Bestuursverslag bij de jaarrekening	4
JAARREKENING 2017	
Balans per 31 december 2017	7
Staat van baten en lasten over 2017	9
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	10
Accountantsverklaring	15

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

ALGEMEEN

Bestuursverslag bij de jaarrekening 2017

Algemeen

De bestuursamenstelling per 31 december 2017 is als volgt :

Voorzitter	- de heer Peter Weppner
Secretaris	- mevrouw Martha Teunen
Penningmeester	- mevrouw Hartinie Sanmoestaman
Overige bestuursleden	- de heer Jan van de Roest
	- mevrouw Marga van der Erve
	- mevrouw Jeannette de Vos
	- de heer Johan van de Wijngaard
	- de heer Cornelis Fenenga

In het boekjaar 2017 is het bestuurslid, de heer Jan Moolhuizen overleden.

Financiën

Organisatieontwikkeling

Tijdens de BOT-bijeenkomst in april 2017 is bij het bestuur van HYA de wens ontstaan om beter invulling te geven aan de zichtbaarheid van onze werkzaamheden ten behoeve van onze doelgroep enerzijds en anderzijds, van onze invloed op het beleid van Ymere.

Om onze taken zo optimaal mogelijk te kunnen uitvoeren, achtten wij het van belang dat wij als bestuur professioneel tewerk gaan door onder andere een vernieuwde manier van aanpak. Voor deze nieuwe aanpak hebben wij het afgelopen jaar externe deskundigheid ingekocht van !WOON en het adviesbureau Innergo. Het laatste is ingehuurd om het bestuur te begeleiden met het veranderingsproces, waarmee wij in 2017 een aanvang hebben gemaakt en thans nog in uitvoer is.

De kosten die met het inhuren van deskundigheid gepaard zijn gegaan, zijn deels gedekt door reserves die speciaal voor dit doel opgebouwd waren. Dit komt erop neer dat € 17.397,- onttrokken werd uit de post "Deskundigheids-bevordering HYA bestuur" van de bestemmingsreserve.

Belangenbehartiging

In 2017 hebben 77 Bewonerscommissies/Huurdersverenigingen een subsidie aanvraag ingediend en ontvangen. In totaal is € 5.480,- subsidie minder aangevraagd dan begroot. Voor deze post was een bedrag van € 27.000,- gereserveerd. Ten opzichte van 2016 is er in 2017 € 2.980,00 minder subsidie aangevraagd.

Jaarlijks trekt het bestuur enkele dagen uit om het werkplan voor het komende jaar voor te bereiden. Tijdens deze beleidsdagen werd, anders dan voorgaande jaren, extra ondersteuning gevraagd van !WOON.

Diversen

In 2017 hebben wij afscheid moeten nemen van onze oud secretaresse. Van wege haar jarenlange inzet en loyaliteit heeft het bestuur gemeend om op waardige wijze afscheid van haar te nemen. De kosten in verband met het vertrek van onze gewaardeerde oud secretaresse konden worden gedekt uit de Algemene kosten.

Resultaat

Het jaar 2017 sloten wij af met een positief exploitatieresultaat van € 1.046,-, hetgeen € 12.608,00 meer is dan het negatief saldo dat werd begroot. Het positief resultaat werd hoofdzakelijk veroorzaakt door de verminderde aanvraag van subsidie door bewonerscommissies en doordat er minder bijeenkomsten met bewonerscommissies georganiseerd werden dan gepland.

Eigen vermogen

Het Eigen vermogen is per 31 december 2017 afgenomen met € 16.351,00. Deze afname is te wijten aan de onttrekking van € 17.397 uit de bestemmingsreserve ten behoeve van organisatie ontwikkeling en het resultaat over 2017 van € 1.046,00.

Vooruitzicht 2018

De voorgenomen activiteiten voor 2018 heeft ons doen besluiten de subsidie aanvraag te verhogen met 5,5% tot een bedrag van € 270.000,-. Inmiddels is de begroting over 2018 en subsidie aanvraag door onze subsidiegever, Stichting Ymere, goedgekeurd.

Kengetallen

De situatie in 2017 leidt tot onderstaande kengetallen (verwachting 2018 ; realisatie 2017 en 2016).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
% Eigen Vermogen van doelstelling	75%	79%	88%
% Eigen Vermogen in kas	112%	111%	117%
% Balanstotaal in kas	100%	97%	100%
% Eigen Vermogen van balanstotaal	86%	87%	85%

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

JAARREKENING 2017

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

BALANS PER 31 DECEMBER 2017

	<u>31-12-2017</u>		<u>31-12-2016</u>
	€		€
ACTIEF			
Vaste activa			
Vlottende activa			
<u>Vorderingen</u>			
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>4.760</u>	4.760	<u>150</u>
			150
<u>Liquide middelen</u>	138.259		165.941
	<u>143.019</u>		<u>166.091</u>

	<u>31-12-2017</u>		<u>31-12-2016</u>
	€		€
PASSIEF			
Eigen vermogen			
Vrij besteedbaar vermogen	44.237		39.810
Resultaat boekjaar	1.046		4.427
Bestemmingsreserve	<u>79.603</u>		<u>97.000</u>
	124.886		141.237
Kortlopende schulden			
Overige schulden en overlopende passiva	18.133		24.854
	<u>143.019</u>		<u>166.091</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2017

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Baten			
Bijdrage Stichting Ymere	255.923	255.923	255.923
Rente opbrengsten	1.000	319	962
	256.923	256.242	256.885
Aanwending bijdrage			
Belangenbehartiging	158.720-	158.957-	113.929-
Beleidsbeïnvloeding	17.080-	10.126-	21.994-
Algemene kosten	90.685-	85.341-	87.131-
Kantoorinrichting	2.000-	772-	141-
Vrijval nog te betalen	-	-	4.164
Som der kosten	268.485-	255.196-	219.031-
Resultaat uit operationele activiteiten	11.562-	1.046	37.854
Toevoeging bestemmingsreserve	-	-	33.427-
Vrijval bestemmingsreserve	-	-	-
	-	-	33.427-
Resultaat na bestemmingsreserve	11.562-	1.046	4.427

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

ALGEMEEN

Statutenwijziging

De Stichting heeft op 23 december 2016 een statutair naamswijziging doorgevoerd. De naam van de Stichting is van "Stichting Stedelijke Bewonersorganisatie van Stichting Ymere" gewijzigd naar Stichting Huurders Ymere Amsterdam".

Activiteiten

De Stichting heeft ten doel de belangen in het kader van de huisvesting, woonomgeving en leefbaarheid te behartigen van de bewoners en complexbewonersorganisaties van verhuurster Stichting Ymere.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 'Organisaties zonder winststreven' (RJ640).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn ontvangen of in rechten zijn afdwingbaar. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn waar daar nodig is voor de vergelijkbaarheid geherrubriceerd.

Overige activa en passiva

Alle overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

TOELICHTING OP DE BALANS

BALANS

Vlottende activa

<u>Vorderingen</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen rente	-	150
Vooruitbetaalde huur	4.760	-
	<u>4.760</u>	<u>150</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Kasgeld	76	283
ABN AMRO bankrekening	5.269	12.712
ABN AMRO groei spaarrekening	4.697	4.687
Internet plus spaarrekening	128.217	148.259
	<u>138.259</u>	<u>165.941</u>

Eigen vermogen

Vrij besteedbaar vermogen

Het verloop in 2017 luidt als volgt:

	<u>01-01-2017</u>	<u>mutatie</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€	€
Vrij besteedbaar vermogen	39.810	4.427	44.237
	<u>39.810</u>	<u>4.427</u>	<u>44.237</u>

Resultaat boekjaar

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Resultaat reguliere activiteiten	1.046	37.854
Vrijval bestemmingsreserve	-	-
Toevoeging aan bestemmingsreserve	-	33.427-
Resultaat na bestemming	<u>1.046</u>	<u>4.427</u>

Bestemmingsreserve

Het verloop van de post bestemmingsreserve gedurende het boekjaar is als volgt:

	<u>€ 2.017,00</u>	<u>€ 2.016,00</u>
	€	€
Stand per 1 januari	97.000	70.531
Aanwending bestemmingsreserve	17.397-	6.958-
Toevoeging bestemmingsreserve	-	33.427
Bestemmingsreserve per 31 december	<u>79.603</u>	<u>97.000</u>

Het verloop van de bestemmingsreserve	Beginstand 2017	Aanwending	Toevoeging	Saldo
Beginstand bestemmingsreserve:				
Uitbreiding participatie	20.000	-	-	20.000
Procedures en bemiddelingsfonds	12.000	-	-	12.000
Upgrading website	5.000	-	-	5.000
Deskundigheidscholing	5.000	-	-	5.000
Reservering beleidsplan vanaf 2015	10.000	-	-	10.000
Deskundigheidsbevordering HYA bestuur	30.000	17.397	-	12.603
Kantoorinrichting	15.000	-	-	15.000
Bestemmingsreserve per 31 december 2017	<u>97.000</u>	<u>17.397</u>	<u>-</u>	<u>79.603</u>

Kortlopende schulden

<u>Overige schulden en overlopende passiva</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Accountant en administratiekantoor	5.100	5.149
Eindafrekening servicekosten	1.000	1.500
Overig	12.033	18.205
	<u>18.133</u>	<u>24.854</u>

TOELICHTING BATEN EN LASTEN

Baten

Bijdrage Stichting Ymere

Op 27 december 2010 heeft de Stichting een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de Stichting Ymere met als doel om gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in complexen of buurten te bevorderen.

Conform artikel 11 lid 2 van deze overeenkomst verstrekt de Stichting Ymere aan de Stichting de benodigde financiële ondersteuning om de vertegenwoordigende en overlegtaken alsmede de taken betreffende de onderlinge communicatie en die met de achterban tot op het niveau van het complex en het totale concern goed te kunnen behartigen.

Voor het jaar 2017 heeft de Stichting Ymere een vast bedrag van € 255.923 verstrekt aan de Stichting.

Rente opbrengsten

Gedurende het jaar wordt er rente ontvangen op de de bankrekeningen van HYA.

Aanwending reguliere subsidie

De ontvangen subsidie is als volgt aangewend:

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk minus begroot
Belangenbehartiging	158.720	158.957	237
Beleidsbeïnvloeding	17.080	10.126	6.954-
Algemene kosten	90.685	85.341	5.344-
Kantoorinrichting	2.000	772	1.228-
	<u>268.485</u>	<u>255.196</u>	<u>13.289-</u>

Belangenbehartiging

De kosten voor 'Belangenbehartiging' worden als volgt gespecificeerd:

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Communicatie achterban	55.260	73.670	40.153
Publiciteit en informatie	18.000	13.121	7.368
Extern overleg en belangenbehartiging	10.350	6.390	5.646
Ondersteuning en advies	-	-	5.137
Materiële en educatieve ondersteuning	37.000	31.453	34.296
Inhuur van personeel	38.110	34.323	21.329
	<u>158.720</u>	<u>158.957</u>	<u>113.929</u>

In de materiële en educatieve ondersteuning is de kostenpost ondersteuning complexe organisaties ad € 21.520,- (begroot € 27.000,-).

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Regio Centrum	4.312	3.437	6.576
Regio Noord	8.375	6.675	5.944
Regio Oost	5.229	4.168	6.680
Regio West	9.084	7.240	5.300
	<u>27.000</u>	<u>21.520</u>	<u>24.500</u>

Beleidsbeïnvloeding

De kosten voor 'Beleidsbeïnvloeding' ad € 10.126 betreffen voornamelijk advies aan Stichting Ymere.

Algemene kosten

In de 'Algemene Kosten' zijn opgenomen de kosten voor:

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Organisatie en bestuurskosten	61.900	57.218	58.842
Organisatie en beheer	5.300	5.255	5.642
Huisvesting	23.485	22.868	22.647
	<u>90.685</u>	<u>85.341</u>	<u>87.131</u>

Bestuursvergoedingen

De bestuursvergoedingen worden als volgt gespecificeerd:

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Bestuursvergoeding dagelijks bestuur	21.000	17.150	15.400
Bestuursvergoeding algemeen bestuur	12.000	8.080	8.568
	<u>33.000</u>	<u>25.230</u>	<u>23.968</u>

Kantoorinrichting

In de 'Kantoorinrichting' zijn opgenomen de kosten voor:

	Begroot 2017	Werkelijk 2017	Werkelijk 2016
Kantoorinrichting	2.000	772	141
	<u>2.000</u>	<u>772</u>	<u>141</u>

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Stichting Huurders Ymere Amsterdam

A. Verklaring over de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting Huurders Ymere Amsterdam te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Stichting Huurders Ymere Amsterdam per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017, in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 'Organisaties zonder winststreven' (RJ640).

De jaarrekening bestaat uit:

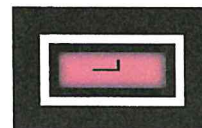
1. de balans per 31 december 2017;
2. de staat van baten en lasten over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Huurders Ymere Amsterdam zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



B. Verklaring over de in het bestuursverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het bestuursverslag andere informatie. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 'Organisaties zonder winststreven' (RJ640). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

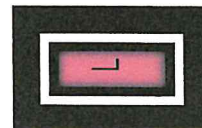
Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Amsterdam, 23 mei 2018

Realtime Accountancy & Advies B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Ibrahim', written over a horizontal line.

R. Ibrahim
Registeraccountant



Het Bestuur van Stichting Huurders Ymere Amsterdam gaat akkoord met de jaarrekening HYA 2017 opgesteld door de heer R. Ibrahim RA, van Realtime & Accountancy Advies B.V.

Getekend te Amsterdam, 05 juni 2018

Namens het HYA Bestuur,

P. Weppner, voorzitter

M.J.W.M. Teunen, secretaris

H. Sanmoestaman, penningmeester