



JAAERVERSLAG & JAARREKENING

2018







COLOFON

Tekst: Bestuur Stichting Huurders Ymere Amsterdam

Beeld: eigen foto's / google afbeeldingen

© HYA 2019

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

Voorblad: vanaf kantoor HYA





INHOUDSOPGAVE

	<i>pagina</i>
Voorwoord	4
Algemeen	6
Het Bestuur	7
De rol van HYA	8
Processen- en belangenvertegenwoordiging door HYA <i>uit het werkplan 2018</i> <i>invulling 2018</i>	9
Positionering van HYA	11
Externe contacten <i>samenwerking met andere Amsterdamse huurders</i> <i>samenwerking met andere organisaties</i>	12
Resultaten	12
Lief-leed-evenementen <i>excursie</i>	13
Jaarrekening 2018	14



VOORWOORD

En toen was het ineens 2019 en bleek dat 2018 razendsnel voorbij is gegaan. Dat betekent dat wederom de hectiek van alle dag een zwaar stempel op het jaar heeft gedrukt. Een jaar waarin de discussie of wonen een recht of een voorziening is, hoog oplaaide. Maar ook een jaar waarin de vraag naar betaalbaarheid en de druk op de woningmarkt nog verder zijn toegenomen.

Nogmaals is gebleken dat de sociale woningmarkt ingewikkeld in elkaar steekt en dat, zodra het recht op een sociale woning in het geding komt, er onvermoede krachten loskomen.

Nog steeds kampt het Bestuur van Stichting Huurders Ymere Amsterdam (HYA) met een tekort aan bestuursleden. Hoe we ook ons best doen, we slagen er maar niet in om voldoende nieuwe en vooral jonge mensen te werven voor een bestuursfunctie. Er zijn in de loop van het jaar wel enkele nieuwe bestuursleden aangetreden, echter door ziekte en vertrek van bestuursleden werd het voor het zittende bestuur soms moeilijk het tempo van de veranderingen in het speelveld allemaal bij te benen. Eind 2018 namen we afscheid van Johan van de Wijngaard als bestuurslid, nadat hij 8 jaar met veel waardering actief is geweest in het bestuur.

Zoals in het voorwoord van vorig jaar al aangekondigd, heeft de oprichting van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) nogal wat tijd en energie gekost van twee bestuursleden. De definitieve oprichting zal eind januari 2019 een feit zijn. Ondanks dat deze huurdersorganisatie ruim 60% van de Amsterdamse huurders vertegenwoordigt, heeft de Gemeente Amsterdam in haar wijsheid besloten de FAH voor 2019 geen subsidie toe te kennen.

Ook landelijk gebeurde er van alles in volkshuisvestingsland. Denk aan de onzalige actie in het kader van zogenaamd Passend Wonen van een aantal corporaties, waaronder Ymere en 4 andere Amsterdamse corporaties. Hier heeft de FAH snel en adequaat op gereageerd. Ook andere corporaties in het land hebben gelukkig een ander geluid laten horen. Maar het gevaar is nog niet geweken! Sommige corporaties blijven hardnekkige pogingen wagen om van Wonen een voorziening te maken, in plaats van een recht binnen een sociale en rechtvaardige samenleving. Ook 'gasloos' en 'energietransitie' werden in 2018 belangrijke onderwerpen. Het gehele traject duurzaamheid (energietransitie en gasloos) zal in 2019 en daarna een vervolg krijgen. De grootste prioriteiten voor HYA zijn hierbij, dat de huurders daar goed bij betrokken worden en dat de kosten niet op de huurders mogen worden verhaald. Wij willen daar goede afspraken over maken met Ymere, omdat uiteindelijk alle huurders daarmee te maken krijgen.

Ook de wijze van communiceren door Ymere en de werkprocessen van Ymere bleven dit jaar de aandacht vragen van HYA. Er zijn nog steeds knelpunten tussen huurders in de complexen en Ymere, met name in de zogenaamde gemengde (VVE) complexen.

Voor ons onverwacht en tot onze spijt hebben eind 2018 twee huurdersorganisaties in Noord besloten zich op te heffen; Huurdersvereniging Floradorp en Bewonersraad Noord.

De in 2017 ingezette matiging van de huurverhogingen is in 2018 doorgezet.

Vroeg in 2018 is de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere) al met de directie van Ymere in overleg getreden over de Financiële Meer Jaren Planning, als voorbereiding op de huurverhogingsronde van 2019. HYA heeft zich in SHY-verband 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.

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 uit de tevredenheidsonderzoeken onder de huurders van Ymere blijkt, dat men redelijk tevreden was over de samenwerking tussen huurders, HYA en Ymere.

De nieuwe uitdagingen van 2019 treden we tegemoet met een positief gevoel.

Peter Weppner, voorzitter



JAAERVERSLAG





ALGEMEEN

2018 is het jaar waarin de in 2017 ingezette veranderingen geconsolideerd zijn. 2018 is ook het jaar waarin de nieuwe bestuurssamenstelling zichtbaar wordt met nieuw beleid en een nieuwe blik op het eigen functioneren en de relaties met huurders, Bewoners Commissies, andere huurderskoepels en Ymere.

Tijdens de Beleidsdagen in september 2017 heeft het bestuur zich een flink aantal duidelijke opdrachten gegeven voor 2018 zoals dat tijdens alle Beleidsdagen in het verleden ook is gedaan. In dit jaarverslag lopen we die besluiten en opdrachten langs en kijken we in hoeverre de organisatie zich langs de gewenste lijnen heeft ontwikkeld.

De wereld om ons heen in beroering

De schaarste aan woningen in steden als Amsterdam laat zich steeds sterker voelen. Dat leidt ertoe dat vanuit corporaties en overheid goed nagedacht wordt over de meest efficiënte manier om de woningen die er zijn, te benutten. De verschillende visies op het gebied van wonen klinken daarin duidelijk door; tijdelijke voorziening of sociale verworvenheid.

In 2018 heeft dat geleid tot een voorstel van een aantal corporaties (waaronder Ymere) om van sociale huurwoningen een voorziening te maken waar slechts een beperkte groep mensen gebruik van kan maken, wanneer en zo lang zij aan bepaalde criteria voldoen. Voor alle huurders heeft deze denkwijze grote gevolgen. Zij kunnen, volgens dit systeem, geen recht meer doen gelden op een ongestoord woongenot zo lang als zij dat willen, maar alleen zo lang als ze passen in de criteria. Verandert je huishouden of inkomen, zal je na moeten denken over waar je dan gaat wonen.

HYA heeft zeer grote bezwaren tegen deze denkwijze. Wonen is één van de levensvoorwaarden en woonzekerheid is een basis voor mensen. Wonen is niet voor niets al honderd jaar benoemd als sociale verworvenheid, die rust brengt in de samenleving. Als iemands woonsituatie onzeker is, is alles onzeker. Uit principe verzet HYA zich tot het uiterste tegen aantasting hiervan. Gelukkig is een ander deel van de corporaties het met ons eens.

Een andere belangrijke ontwikkeling in 2018 is de start van de nieuwe bundeling van huurderskoepels in Amsterdam. Er is, binnen een jaar, een nieuwe organisatie gevormd die de corporatiehuurders vertegenwoordigt in het overleg tussen Gemeente en corporaties. De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) heeft al goede contacten met de Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties (AFWC) en de Gemeente Amsterdam. Financiering van de FAH gebeurt (vooralsnog) door de AFWC, omdat de Gemeente Amsterdam dit – vreemd genoeg – afgewezen heeft. Corporatiehuurders zijn toch ook inwoners van Amsterdam?

HET BESTUUR

De samenstelling van het Bestuur op 1 januari 2019 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	vice-voorzitter, 2 ^e penningmeester	ondersteuning van de voorzitter en lid van SHY
Mesut Ergül	bestuurslid	regio-coördinator Oost en Zuid Oost
Marianne Knollenburg	bestuurslid	regio-coördinator Centrum
Gerrit Jan Jong	aspirant bestuurslid	regio-coördinator Oost en Zuid Oost
Marga van der Erve	bestuurslid, tijdelijk afwezig	
Jan van der Roest		ere-voorzitter vanaf 1 januari 2018

Gedurende het jaar 2018 zijn Thomas Aué en Nettie de Vos uit het Bestuur vertrokken. Marieke van Ojik is voor korte tijd aspirant bestuurslid geweest.

De heer Johan van de Wijngaard heeft besloten per 01-01-2019 zijn bestuurswerkzaamheden voor HYA te beëindigen.

Helaas is in januari 2019 bestuurslid Marga van der Erve overleden.

Het Bestuur werd beroepsmatig ondersteund door secretaresse Renske van Bommel. Daarnaast adviseerden vanuit I!Woon Michel Coenen, Debby Landkroon en Ria Heldens.

Rooster van aftreden:

naam	eind 1 ^e termijn	eind 2 ^e termijn
Peter Weppner	31-12-2020	31-12-2024
Martha Teunen	31-12-2014	31-12-2018
Marianne Knollenburg	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
Gerrit Jan Jong	31-12-2022	31-12-2026

Mevrouw Martha Teunen heeft op dringend verzoek van het Bestuur en de Stichtingsraad van HYA besloten haar werkzaamheden nog één jaar voort te zetten. Zij stopt per 01-01-2020.



DE ROL VAN HYA

Uit het werkplan 2018

- a) Binnen HYA moet een verandertraject worden doorgevoerd om de organisatie steviger en meer toekomstbestendig te maken en om te kunnen blijven functioneren als spin in het web
- b) De werkdruk van de regiocoördinatoren / BC-contactpersonen moet verminderd worden
- c) Het ontwikkelingsproces van HYA wordt uitgedragen naar andere partijen onder andere middels het werkplan
- d) HYA wil haar draagvlak onder Bewoners Commissies en huurders verstevigen

nog te nemen besluiten:

- e) Bepalen welke activiteiten in het belang van de huurders zijn (hoe is HYA succesvol)?

Invulling 2018

Er is een duidelijke verdeling van de werkzaamheden over zowel interne als externe werkgroepen. De vertegenwoordiging in SHY bestaat nu uit twee bestuursleden en enkele andere bestuursleden nemen deel in werkgroepen van SHY. Zo is deze lijn beter gedekt.

Er is veel aandacht geweest voor het verbreden van het draagvlak, er zijn bijvoorbeeld contacten gelegd met nieuwe groepen bewoners via het bewonerspanel. Daaruit zijn niet direct meer bestuursleden voortgekomen, maar het netwerk is toch weer breder geworden. Ook zijn de contacten met Bewoners Commissies gestroomlijnd.

In 2018 is de aandacht voor de organisatie gebleven. Er zijn stapjes gezet om de nieuwe organisatie verder vorm te geven. Ondanks de druk die er op de bestuursleden ligt wegens het vele werk, is er toch ook veel tot stand gekomen. HYA hoopt zich hiermee steeds professioneler te presenteren zodat ook in en naar de buitenwereld beter zichtbaar gemaakt wordt waar HYA voor staat.



PROCESSEN – BELANGENVERTEGENWOORDIGING DOOR HYA

Uit het werkplan 2018

- a) Inhoudelijke onderwerpen verdelen over de verschillende bestuursleden
- b) Per inhoudelijk onderwerp bepalen wie de portefeuillehouders zijn
- c) HYA moet basisinformatie hebben over wat de plannen van Ymere Amsterdam zijn; welke projecten staan gepland en welke inhoudelijke onderwerpen spelen er

Nog te nemen besluiten:

- d) Bepalen als HYA welke inhoudelijke onderwerpen er op dit moment spelen
- e) Bepalen op welke onderwerpen HYA invloed wil uitoefenen en hoe
- f) Bepalen wat HYA met duurzaamheid wil (beleid en/of info-verstrekking)
- g) Bepalen of verduurzaming door middel van het plaatsen van zonnepanelen bijdraagt aan het belang van huurders
- h) Bepaal als HYA hoe we dynamiek inbouwen en of er ruimte is voor nieuwe onderwerpen (omgevingsverkenning)
- i) Bepaal als HYA het actiemodel per onderwerp.

Invulling 2018

Er zijn trekkers benoemd per onderwerp. HYA heeft het voornemen een stroomschema te ontwikkelen waarmee de prioriteiten van elk onderwerp kunnen worden bepaald. Dat geeft overzicht en houdt de werkdruk onder controle.

HYA heeft de administratie van BC's meer toegankelijk gemaakt door het toepassen van digitale technieken. Dat klinkt eenvoudig, maar het blijkt erg ingewikkeld om de gegevens van de bij HYA aangesloten Bewoners Commissies weer actueel te krijgen. Informatie zat vooral in hoofden van bestuursleden, maar moet ook voor de toekomst vastgelegd worden en voor iedereen beschikbaar komen. Het verkrijgen van de informatie van meer dan 100 bewonerscommissies vergt veel bellen en mailen. Uiteindelijk is er met veel commissies (weer) contact gelegd al lopen de werkzaamheden door in 2019. Om onduidelijkheid over wederzijdse verwachtingen te voorkomen is – in verlengde van statuten en huishoudelijk reglement – ook een Reglement Bewoners Commissies opgesteld.


Ook is er een eenduidige procedure voor erkenning van Bewoners Commissies vastgelegd, zodat zowel BC's als bestuursleden weten waar zij aan toe zijn.

Er zijn veel dubbele overleggen vervallen. Zaken die de hele stad betreffen worden voortaan met Ymere besproken in het Stedelijk Overleg. De input daarvoor wordt opgehaald in de BewonersContactAvonden.

De verschillende taken en onderwerpen die daaruit voortvloeien, worden zo veel mogelijk gespreid over de bestuursleden.

HYA biedt de bewonerscommissies ook in 2018 scholingen aan en wel de volgende:

- De Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering (van woningen)
- Servicekosten
- Een nieuwe Bewoners Commissie
- Overleggen met Ymere
- Huurders en kopers in één complex
- Creatief denken



Deze scholingen zijn door de deelnemers positief tot zeer positief gewaardeerd. Daarnaast maken langzaam meer bewoners gebruik van het digitale scholingsaanbod bij !WOON dat in samenspraak met HYA ontwikkeld wordt.

Er is een werkgroep Bewoners Commissies gestart die taken verdeelt, trekt aan het verbeteren van de contacten tussen HYA en de Bewoners Commissies en het betrekken van de commissies bij de beleidskeuzes waar HYA mee te maken krijgt.

Er zijn in 2018 drie bijeenkomsten voor Bewoners Commissies georganiseerd. Daarin wordt aandacht besteed aan inhoudelijke thema's en – vooral – gevraagd wat er speelt bij de verschillende Bewoners Commissies. Punten die daaruit komen worden opgepakt door HYA en aangekaart bij Ymere.

Dit alles naast de Stichtingsraden waarvan er drie hebben plaatsgevonden door het jaar heen, waarin het huurbeleid door Ymere voorgelegd wordt en het Bestuur terugkoppelt welke activiteiten zij uitvoert. In de zomer was er de traditionele excursie voor de leden van Bewoners Commissies. Dit jaar ging de tocht van Museum Het Schip in Amsterdam, via het project Houthavens, naar het zeilschip De Vriendschap in Volendam.

Er zijn in 2018 vier nieuwsbrieven naar alle commissies verzonden. Daarin is verslag gedaan van recente activiteiten en adviezen en zijn Bewoners Commissies en andere geïnteresseerden stelselmatig op de hoogte gebracht van de mogelijkheden tot scholing of het geven van een inbreng bij HYA.

Daarnaast heeft HYA hard gewerkt om meer overzichtelijke werkwijzen te ontwikkelen en processen goed te stroomlijnen. Daardoor wordt nu tijd en werk bespaard waardoor het Bestuur zich beter op hoofdzaken kan richten.



POSITIONERING VAN HYA

Ook in 2018 heeft HYA contacten met verschillende organisaties, zowel gelieerd aan Ymere als daarbuiten. HYA heeft zich in deze contacten duidelijk gepositioneerd.

Met Ymere gerelateerde contacten

HYA is actiever in het overbrengen van vragen vanuit het Stedelijk Overleg naar de overlegtafels van SHY. Vragen die niet in het Stedelijk Overleg kunnen worden opgelost, worden opgeschaald naar het bedrijfsniveau. Daar wordt onderzocht of alle lokale huurdersorganisaties van Ymere met die vraag worstelen of dat het een Amsterdams probleem is. Soms komt daaruit dat de vraag toch op Amsterdams niveau moet worden opgelost, soms heeft een Amsterdams probleem een oorzaak op strategisch niveau van Ymere als geheel en moet daar ook de oplossing gezocht worden. Zodra er een vraag is die bij meer lokale huurdersorganisaties speelt is het in elk geval een SHY zaak. Het terugkoppelen binnen Ymere van beleid naar operationeel niveau gaat nog niet altijd soepel, maar HYA is vasthoudend in het volgen van de praktijk en krijgt daar ook resultaten.

Ook de overleggen met Ymere in Amsterdam zijn verbeterd. De inbreng van bewoners(commissies) wordt actief opgehaald en HYA wordt meer en meer gezien als serieuze gesprekspartner. Door vooraf goed te overleggen kunnen veel knelpunten in de toekomst worden voorkomen, zowel voor huurders als voor Ymere.

Uiteraard opereert HYA op het snijvlak van beleid voor Amsterdam, dat mede beïnvloed wordt door de Gemeente en de prestatieafspraken en het beleid van Ymere dat niet alleen voor Amsterdam geldt maar voor heel Ymere. HYA neemt de bijzondere positie in dat zij op beide gebieden invloed kan uitoefenen en dat ook waar mogelijk doet.

Dit doet HYA ook door met Ymere heldere en duidelijke afspraken te maken, liefst zo concreet (smart) mogelijk.

Belangrijkste onderwerpen van overleg met Ymere in 2018 waren:

- Duurzaamheid, waaronder de routekaart CO2 neutraal, projecten in VvE complexen en nog wat invalshoeken
- Projectenoverzicht en participatie van bewoners in projecten, zowel afspraken als knelpunten
- Contractkosten Ymere, heeft uiteindelijk via rechtszaken en SHY-overleg geleid tot teruggave van te veel betaalde kosten
- Veilig verwarmen en CO melders: stand van zaken uitvoering project
- Wooncontract en Passend Wonen: deze discussie is verre van afgerond. HYA was zeer ontevreden over de communicatie rondom de lobby van een aantal corporaties, waaronder Ymere, inzake de aantasting van de rechten van huurders en de fundamenteën van het wonen in Nederland. Dit zal zeker worden vervolgd in 2019
- Afrekening servicekosten is nog steeds een gevoelig punt. Er zijn nu afspraken gemaakt voor de afrekening in 2019 over het jaar 2018
- Uiteraard is de huurverhoging en de implementatie daarvan onderwerp geweest van gesprek.

Ymere

EXTERNE CONTACTEN

Samenwerking met de andere Amsterdamse huurders

Naast de contacten met Ymere en de SHY heeft HYA ook een stevige rol op zich genomen binnen de organisatie van de huurderskoepels in Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). Binnen een jaar hebben de koepels samen een organisatie opgezet waarmee zij gezamenlijk de gesprekken met de gemeente en de AFWC (Amsterdamse Federatie Woning Corporaties) over de prestatieafspraken kunnen aangaan.

De organisatie is medio 2018 van start gegaan en zal in januari 2019 geformaliseerd worden.

Er is (nog) geen samenwerking tot stand gekomen met het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA). Dat is niet omdat de koepels dat niet willen, maar omdat dit netwerk nog onvoldoende ontwikkeld is. Hopelijk wordt dit netwerk, of een andere vorm van huurdersorganisatie voor huurders buiten de corporaties, in 2019 voldoende samenhangend om als overlegpartij op te kunnen treden. Op dat moment zal ook de FAH het gesprek met deze organisatie over samenwerking voeren.

Samenwerking met andere organisaties

Naast de samenwerking in de FAH heeft HYA ook goede contacten met !WOON.

HYA wordt ondersteund door een adviseur van !WOON en er zijn goede contacten met de lokale teams van !WOON, waar individuele huurders en Bewoners Commissies terecht kunnen met vragen en waar zij onafhankelijke ondersteuning kunnen vragen bij grote ingrepen in hun complex.

Ondanks de al lang bestaande relatie tussen HYA en !WOON (of rechtsvoorgangers) gaat HYA ook geregeld met andere adviseurs in zee. Niet omdat zij ontevreden is over het gebodene, maar omdat zij ook graag vanuit nieuwe gezichtspunten wordt geadviseerd.



HYA is ook lid van de Woonbond. De relatie daarmee is beperkt maar het lidmaatschap is wel belangrijk voor de landelijke behartiging van huurdersbelangen.

RESULTATEN

Diverse resultaten zijn in het jaar 2018 door HYA behaald:

- De memo's van belangrijke stukken worden voor HYA door !Woon gemaakt waardoor het voor bestuursleden gemakkelijker is geworden zich door de enorme hoeveelheid stukken heen te lezen
- Op 7 mei is een Tafeltjesavond georganiseerd voor alle huurders binnen Ymere die hadden aangegeven interesse te hebben in een bestuursfunctie dan wel een taak. Het was een geanimeerde avond met ongeveer 50 bezoekers
- HYA heeft succesvol bemiddeld of ondersteuning geboden aan diverse BC's
- HYA heeft een nieuw bestuurslid mogen verwelkomen!

LIEF – LEED – EVENEMENTEN

- HYA heeft begin 2018 afscheid genomen van Jan van der Roest als bestuurslid. Jan heeft veel betekend voor HYA en het Bestuur wenst hem dan ook alle goeds voor de toekomst
- Tegen haar verwachtingen in kon Marga van der Erve haar activiteiten binnen het Bestuur in 2018 niet oppakken. Begin 2019 verslechterde haar gezondheid en is zij overleden, tot verdriet van allen die haar kenden
- Johan van de Wijngaard heeft eind 2018 zijn bestuurstaken definitief neergelegd. Van hem zal nog uitgebreid afscheid genomen worden. Hij heeft ruim 8 jaar een grote inzet geleverd voor HYA, waar wij hem zeer dankbaar voor zijn.

Gelukkig zijn er eind 2018 ook nieuwe bestuursleden verwelkomd. Maar er blijft nog altijd behoefte aan versterking en verbreding om tot een meer divers samengesteld bestuur te komen. Er wordt gewerkt aan een beter inwerkprogramma voor nieuwe bestuursleden.

HYA heeft vanzelfsprekend ook aandacht voor de goede dingen in het leven. De jaarlijkse excursie, die door de Bewoners Commissies hogelijk wordt gewaardeerd, is ook in 2018 weer gehouden. Dit jaar met aandacht voor de Amsterdamse School gebouwen en nieuwbouw van Ymere aan de Houthavens.

Excursie

Op zaterdag 2 juni vertrok er een volle bus vanaf de Nieuwezijds Voorburgwal voor een verrassingstocht in Noord Holland. Het was een co-productie van Ymere en HYA. Het ochtendgedeelte werd verzorgd door Ymere en voerde naar museum Het Schip. Daar wachtten koffie/thee met taart en vervolgens stapte iedereen weer in de bus voor een bezichtiging van het nieuwe complex de Houttuinen. Degenen die niet mee konden of wilden kregen een



rondleiding in het museum. Toen iedereen weer terug was in het restaurant van het museum werd de lunch geserveerd. Vervolgens was het weer tijd voor de bus en de medewerkers van Ymere werden uitgezwaaid. De rit voerde naar Volendam. Aldaar werd ingescheept op het mooie zeilschip De Vriendschap voor een tocht over het IJsselmeer. Wie wilde kon de schipper helpen. Aan



boord waren drank en hapjes in voldoende mate aanwezig. Na de vaart was er een uurtje vrije tijd om het mooie en authentieke vissersdorp Volendam te bezichtigen. Daarna stond een heerlijk diner klaar in één van de zalen van Hotel Spaander aldaar. Tot besluit kreeg iedereen een heerlijk portie paling mee naar huis. Rond negen uur stond de bus weer op de



Nieuwezijds Voorburgwal na een ontspannen dag waarbij het weer ook nog meewerkte.



JAAARREKENING



RAPPORT

inzake de jaarrekening 2018
van

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

INHOUDSOPGAVE

	<u>Pagina</u>
ALGEMEEN	
Bestuursverslag bij de jaarrekening	4
JAARREKENING 2018	
Balans per 31 december 2018	7
Staat van baten en lasten over 2018	9
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	10
Accountantsverklaring	15

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

ALGEMEEN

Bestuursverslag bij de jaarrekening 2018

Algemeen

De bestuursamenstelling per 31 december 2018 is als volgt :

Voorzitter	- de heer Peter Weppner
Secretaris	- mevrouw Martha Teunen
Penningmeester	- mevrouw Hartinie Sanmoestaman
Vice-voorzitter	- de heer Cornelis Fenenga
Overige bestuursleden	- de heer Mesut Ergül - mevrouw Marianne Knollenburg - de heer Gerrit-Jan Jong - mevrouw Marga van der Erve
Ere-voorzitter	- de heer Jan van der Roest

Gedurende het boekjaar is Nettie de Vos uit het Bestuur getreden. Thomas Aué en Marieke van Ojik zijn voor korte tijd respectievelijk lid en aspirant bestuurslid geweest.

De heer Johan van de Wijngaarde heeft, na twee termijnen deel uitgemaakt te hebben van het bestuur, besloten geen derde termijn te aanvaarden en per 1 januari 2019 uit het bestuur van de Stichting Huurders Ymere Amsterdam (HYA) te treden.

Financiën

Organisatieontwikkeling

Het veranderingsproces waarmee het bestuur van HYA in 2017 een aanvang had gemaakt, werd in april 2018 succesvol afgerond. Het bestuur werd bij dit traject begeleid door het adviesbureau Innergo en !WOON. Voor dit proces was € 18.000,00 in de begroting opgenomen. De kosten bedroegen in totaal € 18.756,00 ,een overschrijding van 4%.

Tijdens het veranderingstraject kwam het bestuur van HYA er achter dat onze ITC omgeving niet voldoende stabiel was om onze nieuwe aanpak van besturen ten volle in te zetten binnen de organisatie. Mede vanwege de ontwikkeling op het gebied van de AVG-wetgeving, vond het bestuur het dringend noodzakelijk de bestaande ICT voorzieningen, inclusief de hard ware te vernieuwen. Met dit plan was in de begroting van 2018 geen rekening gehouden.

De voordelen die de nieuwe ICT omgeving echter zouden opleveren hebben het algemeen bestuur doen besluiten akkoord te gaan met het plan en de kosten ten laste te brengen van de bestemmingsreserve. De reserves van de post "Deskundigheidsbevordering HYA bestuur" en deels van de post "Kantoorinrichting" zijn voor dit plan aangewend. De kosten bedroegen € 18.693,00.

Belangenbehartiging

Aan communicatie met de achterban is in 2018 € 19.965,00 meer besteed dan begroot. Deze post betreft voornamelijk het inhuren van de deskundigheid van !WOON ter ondersteuning

van het bestuur en bewonerscommissies (BC's). Het verschil van de realisatie ten opzichte van de begroting komt doordat bij het samenstellen van de begroting de werkzaamheden van !WOON aan andere posten werden toebedeeld, terwijl gedurende het boekjaar de post communicatie met de achterban meer aandacht opeiste. Per saldo vertoont het onderdeel Belangenbehartiging een onderschrijding van € 24.393,00 ten opzichte van de begroting.

In 2018 hebben 72 bewonerscommissies/huurdersverenigingen subsidie aangevraagd en ontvangen. In 2017 was het aantal 77. In totaal is er € 21.573,00 aan subsidie uitbetaald, hetgeen € 5.427,00 minder is dan begroot.

Naar aanleiding van een geschil met BC Marnix werd in 2018 juridische ondersteuning gevraagd aan het advocatenkantoor HYS Legal. De kosten bedroegen € 3.941,00. Dit geschil heeft geen financiële gevolgen voor de stichting en is bij het samenstellen van de jaarrekening nog gaande.

Organisatie en bestuur

De organisatie en bestuurskosten vertonen een stijging van € 13.957,00 (36%) ten opzichte van 2017. In 2018 werden twee kopieermachines geleased om tegemoet te komen aan de vraag van BC's naar geprinte documenten in plaats van digitale. Het versturen van documenten per post heeft tot gevolg gehad dat de portokosten ook toe namen. Voorts hebben de activiteiten in verband met het vertrek van onze ere bestuurslid, Jan van de Roest, mede geleid tot een stijging van de Organisatie en bestuurskosten.

Resultaat

Het positief resultaat uit operationele activiteiten bedroeg € 12.258. Het bestuur heeft besloten € 12.000,00 van het resultaat toe te voegen aan de bestemmingsreserve en dit bedrag te reserveren voor het project "Onderzoek energietransitie".

Het resultaat na bestemmingsreserve bedraagt € 258,00.

Eigen Vermogen

De bestemmingsreserve is per 31 december 2018 afgenomen met € 6.693,00. Deze afname is tot stand gekomen door de onttrekking van € 18.693,00 ten behoeve van het vernieuwen van de ICT omgeving en de toevoeging van € 12.000,00 ten behoeve van een onderzoek naar de energietransitie en de gevolgen hiervan voor de huurders van Ymere.

De mutatie in het Eigen Vermogen bedraagt derhalve € 6.435,00.

Vooruitzichten 2019

In het kader van de klimaatontwikkeling en de duurzaamheidsgedachte streeft het bestuur van HYA ernaar om in 2019 een aanvang te maken met de voorbereidingen om een onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de energietransitie en de gevolgen hiervan voor huurders. Met dit onderzoek hoopt het bestuur draagvlak te creëren onder huurders en deugdelijk advies aan huurders te geven omtrent de energietransitie.

De voorgenomen plannen om in 2019 het kantoor van HYA te renoveren en duurzaam te maken hebben ertoe geleid dat HYA in eerste instantie een begroting bij de subsidiegever had ingediend die één ton meer was dan 2017. Helaas heeft Woningstichting Ymere niet aan de aanvraag kunnen voldoen maar naar tevredenheid van beide partijen werd de begroting uiteindelijk goedgekeurd op een bedrag van € 330.000,00.

Kengetallen

In december van het boekjaar heeft de subsidiegever, Ymere, het eerste deel van de subsidie bijdrage over 2019 aan HYA verstrekt.

De situatie in 2018 leidt tot onderstaande kengetallen (verwachting 2019, realisatie 2018 en 2017)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
% Eigen Vermogen van doelstelling	58%	65%	79%
% Eigen Vermogen in kas	116%	236%	111%
% Balanstotaal in kas	100%	100%	97%
% Eigen Vermogen van balanstotaal	86%	42%	87%

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

JAARREKENING 2018

STICHTING HUURDERS YMERE AMSTERDAM

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
ACTIEF		
Vaste activa		
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>-</u>	<u>4.760</u>
	-	4.760
<u>Liquide middelen</u>	279.755	138.259
	<u>279.755</u>	<u>143.019</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
PASSIEF		
Eigen vermogen		
Vrij besteedbaar vermogen	45.283	44.237
Resultaat boekjaar	258	1.046
Bestemmingsreserve	<u>72.910</u>	<u>79.603</u>
	118.451	124.886
Kortlopende schulden		
Overige schulden en overlopende passiva	161.304	18.133
	<u>279.755</u>	<u>143.019</u>

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2018

	<u>Begroot 2018</u>	<u>Werkelijk 2018</u>	<u>Werkelijk 2017</u>
Baten			
Bijdrage Stichting Ymere	270.000	270.000	255.923
Rente opbrengsten	-	83	319
	270.000	270.083	256.242
Aanwending bijdrage			
Belangenbehartiging	206.900-	182.507-	188.005-
Algemene kosten	79.800-	74.858-	66.419-
Kantoorinrichting	1.800-	460-	772-
Vrijval nog te betalen	-	-	-
Som der kosten	288.500-	257.825-	255.196-
Resultaat uit operationele activiteiten	18.500-	12.258	1.046
Toevoeging bestemmingsreserve	-	12.000	-
Vrijval bestemmingsreserve	-	-	-
	-	12.000	-
Resultaat na bestemmingsreserve	18.500-	258	1.046

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

ALGEMEEN

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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>Overige vorderingen en overlopende activa</u>		
Vooruitbetaalde huur	-	4.760
	-	4.760
<u>Liquide middelen</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Kasgeld	389	76
ABN AMRO bankrekening	7.369	5.269
ABN AMRO groei spaarrekening	4.699	4.697
Internet plus spaarrekening	267.298	128.217
	279.755	138.259

Eigen vermogen

Vrij besteedbaar vermogen

Het verloop in 2018 luidt als volgt:

	<u>01-01-2018</u>	<u>mutatie</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€	€
Vrij besteedbaar vermogen	44.237	1.046	45.283
	44.237	1.046	45.283

Resultaat boekjaar

Het resultaat is als volgt opgebouwd:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Resultaat reguliere activiteiten	12.258	1.046
Vrijval bestemmingsreserve	-	-
Toevoeging aan bestemmingsreserve	12.000	-
Resultaat na bestemming	258	1.046

Bestemmingsreserve

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stand per 1 januari	79.603	97.000
Aanwending bestemmingsreserve	18.693-	17.397-
Toevoeging bestemmingsreserve	<u>12.000</u>	<u>-</u>
Bestemmingsreserve per 31 december	<u><u>72.910</u></u>	<u><u>79.603</u></u>

Het verloop van de bestemmingsreserve	Beginstand 2018	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	12.603	12.603	-	-
Kantoorinrichting	15.000	6.090	-	8.910
Onderzoek energietransitie	-	-	12.000	12.000
Bestemmingsreserve per 31 december 2018	<u><u>79.603</u></u>	<u><u>18.693</u></u>	<u><u>12.000</u></u>	<u><u>72.910</u></u>

Kortlopende schulden

<u>Overige schulden en overlopende passiva</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Accountant en administratiekantoor	5.260	5.100
Eindafrekening servicekosten	-	1.000
Advieskosten !WOON	10.608	-
Vooruitontvangen subsidie Ymere	135.000	-
Overig	<u>10.436</u>	<u>12.033</u>
	<u><u>161.304</u></u>	<u><u>18.133</u></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 2018 heeft de Stichting Ymere een bedrag van € 270.000 verstrekt aan de Stichting.

Rente opbrengsten

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

Aanwending reguliere subsidie

De ontvangen subsidie is als volgt aangewend:

	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk minus begroot
Belangenbehartiging	206.900	182.507	24.393-
Algemene kosten	79.800	74.858	4.942-
Kantoorinrichting	1.800	460	1.340-
	<u>288.500</u>	<u>257.825</u>	<u>30.675-</u>

Belangenbehartiging

De kosten voor 'Belangenbehartiging' worden als volgt gespecificeerd:

	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Communicatie achterban	55.500	75.465	73.670
Publiciteit en informatie	18.000	7.451	13.121
Extern overleg en belangenbehartiging	32.200	16.681	35.438
Organisatie ontwikkeling	18.000	18.756	-
Materiële en educatieve ondersteuning	37.000	26.866	31.453
Inhuur van personeel	46.200	33.347	34.323
Juridische ondersteuning	-	3.941	-
	<u>206.900</u>	<u>182.507</u>	<u>188.005</u>

In de materiële en educatieve ondersteuning is de kostenpost ondersteuning complexe organisaties ad € 21.573,- (begroot € 27.000,-).

	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Regio Centrum	4.155	3.320	3.437
Regio Noord	6.631	5.298	6.675
Regio Oost	7.059	5.640	4.168
Regio West	9.155	7.315	7.240
	<u>27.000</u>	<u>21.573</u>	<u>21.520</u>

Algemene kosten

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

	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Organisatie en bestuurskosten	53.300	52.258	38.301
Beheerskosten	-	-	5.255
Huisvesting	26.500	22.600	22.863
	<u>79.800</u>	<u>74.858</u>	<u>66.419</u>

Kantoorinrichting

In de 'Kantoorinrichting' zijn opgenomen de kosten voor:

	Begroot 2018	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017
Kantoorinrichting	1.800	460	772
	<u>1.800</u>	<u>460</u>	<u>772</u>

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Stichting Huurders Ymere Amsterdam

A. Verklaring over de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018, in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving 'Organisaties zonder winststreven' (RJ640).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de staat van baten en lasten over 2018; 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'.

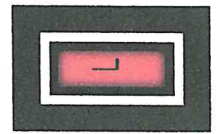
Wij zijn onafhankelijk van Stichting Huurders Ymere Amsterdam zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en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

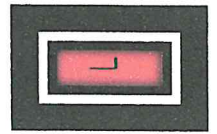
Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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, 27 maart 2019

Realtime Accountancy & Advies B.V.

(W.G.)

R. Ibrahim
Registeraccountant

