

Hoofdkantoor aan Wormerstraat Hoofddorp

Huurdersclubs regio slaan handen ineen

haarlemmermeer - Aan de Wormerstraat 29 in Hoofddorp komt het centrale kantoor van de drie huurdersverenigingen uit het gebied van Woonmaatschappij. Het is nu nog alleen het kantoor van de Vereniging van Huurders in Haarlemmermeer (VVH). Maar vanaf 1 januari delen de plaatselijke club en de koepel het kantoor in een gebouw aan Wormerstraat 29 waar ook huisartsenpraktijk de Wormer gevestigd is.

Voor de huurders verandert er niet direct iets. Zij kunnen ook in de toekomst gewoon bij hun eigen huurdersvereniging terecht als zij, pakweg, een conflict hebben met Woonmaatschappij over een versleten keuken. Voor Woonmaatschappij en de huurdersverenigingen uit Haarlem (de Waakvlam), Amsterdam (Huurders Organisatie Zomers Buiten) en Vereniging van Huurders in Haarlemmermeer (VHH) wijzigt er achter de schermen des te meer. Als de koepel zich definitief ontfert over centrale zaken als beleid en beheer, scheelt dat de afzonderlijke clubs, hun vrijwillige bestuurders en Woonmaatschappij veel overleg(tijd). Tijd die ze in andere dingen kunnen steken, zoals de plaatselijke belangen.

Ze merkten dat dit jaar al, toen over het huurbeleid een gezamenlijk advies is gegeven. Het koepelkantoor is vijf ochtenden in de week open, net als het huidige kantoor van de VVH. Het telefoonnummer (023-5626276) delen ze voorlopig. Wordt het huidige kantoor bemand door 'vrijwilligers-met-bestuursvergoeding', het koepelkantoor krijgt een gesubsidieerde professionele coördinator. Zo'n persoon moet nog wel aangenomen worden.

De voorzitter voor het eerste jaar is al wel gekozen: Bert Seijdel uit Hoofddorp. Tot April j.l. heeft hij de kar bij de VVH getrokken. Daarna heeft hij zich beschikbaar gesteld om de VWZ op te richten. Hier zijn wij drie jaar geleden mee gestart met als resultaat dat er op 13 december a.s. de oprichting van VWZ, met de ondertekening van de statuten een feit is.

Elk van de drie verenigingen vertegenwoordigt zo'n 11.000 huurders; de VVH bedient daarnaast ook huurders bij particuliere beleggers b.v. Amvest. Woonmaatschappij en Ymere willen fuseren tot een corporatie die in totaal zo'n 78000 woningen beheert, tot in Almere aan toe. Volgens voorzitter Theo Vermeij van de VVH duurt het nog twee jaar voordat die fusie helemaal afgerond is, 'als het al doorgaat'. „Door de fusie zou de grootste corporatie van het land ontstaan maar voorlopig heeft de regering nog geen toestemming gegeven.” Omdat de huidige kantoren roofofbouw plegen op de bestuurders van de huurdersverenigingen, willen die niet zo lang wachten.

Daar komt nog bij dat ook bij Woonmaatschappij de drie plaatselijke vestigingen één juridisch geheel zijn geworden, zoals Vermeij dat noemt. Bij de vorming van dat geheel en de eigen koepel, hebben de huurders wel 'de lokale verankering' laten garanderen. Naast de centrale beleids- en beheerszaken, blijven zo lokale afspraken gegarandeerd. Bijvoorbeeld over het percentage huurwoningen dat aan 'eigen' inwoners wordt toegewezen en het aantal huurwoningen dat niet boven de grens mag uitkomen van de huurtoeslag. In Haarlemmermeer zijn dat er zo'n 6800.

Wie is en wat doet de Vac

De VHH wil graag op de hoogte blijven van wat er zich allemaal 'afspeelt' in onze Gemeente.

Voor de platforms SP (Senioren Platform), PSV (Platform Sociale Verhuurders) en PPV (Platform Particuliere Verhuurders) worden dikwijls gastsprekers uitgenodigd, zoals van de Gemeente over de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) enz.

Dit jaar is bij het SP- overleg een bestuurder van de VAC uitgenodigd. De heer Speelman maakte dankbaar gebruik van de uitnodiging.

Hij vertelde dat de VAC in 1946 is opgericht in Rotterdam o.a. met doel om in de nieuwbouwwoningen zich bezig te houden met de inrichtingen in de woningen (heeft de deur wel een juiste afmeting; is het raam niet te hoog gesitueerd enz.), adviezen geven dus! In ons land zijn 80 VAC's 'werkzaam', allen aangesloten bij Kenniscentrum Stichting VAC, punt Wonen en het hoofdkantoor heeft nauwe banden met VROM.

Wat VAC, Haarlemmermeer betreft is de werkwijze als volgt:

Zij krijgt van de Gemeente (gevraagd of ongevraagd) de tekeningen van een nieuwbouwproject (V.O. genoemd, hetgeen betekent voorlopig ontwerp). over de buitenzijde heeft de VAC niets in te brengen, d.i. 'des architecten', terwijl juist daar dikwijls wel het e.e.a. op aan te merken is. Blijft dus over de binnenzijde waar men wel medezeggenschap heeft en waar dan ook naar de VAC geluisterd wordt. Meestal volgt er dan een nieuw ontwerp, waar de veranderingen in zijn aangebracht, het zgn. D.O. (definitief ontwerp).

Na het betoog van de heer Speelman werd op een aangename manier met de afgevaardigden gediscussieerd, waar vele vragen en antwoorden elkaar opvolgden.

De slotconclusie van het, aangename, verhaal is dat bijna een ieder weinig wist van en over het VAC, maar dat men nu weet waarover men spreekt als het om het VAC gaat. Heer Speelman, nogmaals bedankt namens de VHH!

H.Bakker

Wij spraken met

Dhr. Pootjes secretaris van
bewonerscommissie Markenburg

De heer de Groot spreekt zijn waardering uit voor de welwillendheid van de heer Pootjes om tijd vrij te maken om dit vraaggesprek tot stand te laten komen.

De bewonerscommissie bestaat uit 5 bestuursleden. Zij vertegenwoordigen de huurders van 54 appartementen boven het winkelcentrum Toolenburg. 4x per jaar wordt er een nieuwsbulletin gemaakt en verspreid en een keer per jaar wordt een kerstborrel gegeven, de laatste was in een zaal van de Lichtkring.



De heer Pootjes komt oorspronkelijk uit Amsterdam en woont nu met zijn echtgenote in Markenburg. Over zichzelf wil de heer Pootjes kwijt dat hij 75 jaar jong is. De middelbare school HTS Electrotechniek heeft gevolgd hetgeen hem in dienst bracht bij het toenmalige GEB te Amsterdam. Daar is hij als monteur begonnen en opgeklimmen van inspecteur naar hoofdinspecteur en vandaar chef inspectiedienst tot aan zijn VUT. Hij is Amsterdammer van geboorte. In Watergraafsmeer stond zijn wieg. Hij heeft het GEB zien veranderen in Energie Noord West wat nu Nuon is.

De heer Pootjes is kort na de 2^e wereldoorlog getrouwd en woonde destijds in bij zijn ouders in Amsterdam Oost op een kamer. Ook toen was de woningnood hoog. Omdat wonen met 3 op 1 kamer niet de ideale leefsituatie was en de huizen niet voor het oprapen lagen, nam de heer Pootjes de gelegenheid te baat en solliciteerde naar een gelijkwaardige functie in Naaldwijk, met als voordeel: men bood hem niet alleen een baan maar tevens een huis.

Zijn toenmalige werkgever kreeg lucht van zijn sollicitatie en bood de heer Pootjes een woning aan in Amsterdam Osdorp, want ze wilden hem eigenlijk niet kwijt. Het was een 3 kamer woning die hij later verruilde voor een 4 kamer woning in dezelfde wijk. Immers er was gezinsuitbreiding gekomen en het gezin telde nu 4 personen.

De verpaupering sloeg ook daar toe en in 1975 besloot het gezin te verhuizen naar Graan voor Visch. In de vrije sector aldaar heeft de familie gewoond tot 1994.

De zoon woont nu in Australië en de dochter heeft haar weg gevonden als juwelier. Daar bleef de grote 5 kamer woning over en toen deze flats te huur werden aangeboden heeft de heer Pootjes de flat geaccepteerd. Bijna gelijktijdig viel een brief in de bus dat Graan voor Visch te koop was voor haar respectievelijke huurders. Op advies van zijn dochter heeft dhr. Pootjes het huis gekocht en vrijwel direct weer doorverkocht aan haar. Sinds 1994 woont hij met zijn vrouw op Markenburg en is hij secretaris van de bcie. Er hebben verschillende wisselingen in het bestuur plaats gevonden want voormalige bestuursleden verhuisden o.m. naar de woonplaats van hun kinderen.

Altera N.V. is de eigenaar van het appartementen complex en in 1992 was er nog geen bcie. En er was veel achterstallig onderhoud destijds. Dhr. Pootjes heeft toen informatie ingewonnen bij de VHH en heeft een huishoudelijk reglement opgesteld alsmede statuten. Er vindt 2 x per jaar een overleg plaats tussen verhuurder en huurder. Niet alle manco's kunnen verholpen worden binnen het budget dat daar voor is vrij gemaakt. Ook duurt het lang als je als bcie iets voor elkaar wil krijgen. Maar er zijn ook successen geboekt. De huistelefoon is uitgebreid met een video scherm, dus je kunt nu zien wie er voor de deur staat. Ook na de verbouwing van Dirk v/d Broek wordt er niet meer ingebroken om bier te stelen. De inham bij de snackbar is echter nog een hangplek voor jongeren. Daar het soms druk is met parkeren kan het wel eens zijn dat je de auto iets verder weg moet zetten. De openbaar vervoer voorzieningen zijn goed er komt een bus voor de deur die je verder brengt in Hoofddorp en ook is de halte Zuid Tangent op loop afstand.

Het PPV bestaat sinds 2002 en is een goed overlegorgaan. Een voorbeeld is de inbraak door 2 jonge daders. Zij kwamen via de snackbar binnen, methode flipperen, liepen de galerij over en kozen een appartement uit dat uit het zicht lag en probeerden daar dan in te breken.

Met de eigenaar zijn preventieve maatregelen besproken en een extra cilinderslot behoort nu tot de mogelijkheden. Maar ook is advies gegeven de voordeur af te sluiten ook als men even boodschappen gaat doen.

Successen die geboekt zijn : UMTS masten zijn er niet gekomen. De gemeenteraad beweerde dat het geen kwaad kon maar de heer Pootjes heeft iets meer verstand van straling en schreef Altera een brief waarin de bcie ondermeer stelt dat klachten zich soms pas na jaren openbaren en dat de bcie Altera aansprakelijk stelt voor de vervolg schade, Altera heeft plaatsing toen afgeblazen.

Niet alleen Osdorp heeft een bunker waar dan recht wordt gesproken, maar het appartementen complex heeft haar eigen bunker, alwaar vuurwerk opslag plaats vindt in december vanwege de verkoop voor de jaarwisseling .

Na 31-12 moet echter alles weer weg zijn. De gemeente controleert of dit daadwerkelijk gebeurt.

Met dit spetterend eind zo tegen december 2007 nemen wij afscheid van dhr en mevrouw Pootjes en bedanken wij hen voor hun gastvrijheid.

Uw PR commissie
Conny de Bree Ab de Groot

Honden aan de lijn

Tsja...een geval waarbij de baas de hond niet aan kan. Dat ligt dus niet aan de hond...maar aan de baas !En agressie uitlokken van de betreffende mevrouw en agressief jezelf gedragen zoals degene die zij tegen kwam is natuurlijk niet goed te praten. Ik denk dat beide dames maar eens met elkaar op cursus empathie moeten. Dit is nu een typisch geval waarbij de hond het zogenaamd gedaan heeft, terwijl dit aan de eigenaar ligt. En alle honden die loslopen gestigmatiseerd worden. Fout gedrag van de hond ligt bijna altijd bij de eigenaar, vrijwel nooit bij de hond.

Het honden beleid in de haarlemmermeer dient derhalve niet op demonisering van de hond gericht te zijn, maar op correctie van fout gedrag van honden-eigenaren !Zo ontzettend jammer dat dit soort gedrag van incompetenten honden-eigenaren koren op de molen is voor degene die rigide hondenlosloop-bepalende-wetten indienen voor dan maar meteen iedereen die een hond heeft. Dit getuigt niet van enige empathie met honden bezitters van diegene dit dit excuus aangrijpt om inderdaad rüchtlos elke hondeneigenaar te verplichten zijn of haar hond overal aan te lijnen.

Het is nog altijd zo in Nederland dat degene die de wet breekt, de straf moet krijgen.

Het heeft er nu veel van weg dat de grote meerderheid van de hondenbezitters in de Gemeente Haarlemmermeer gestraft wordt voor wat een kleine minderheid aan overtredingen (overlast)pleegt. Alle honden altijd aan de lijn is niet de oplossing...De hondenbezitters opvoeden en op voorhand een certificaat van bekwaamheid laten afleggen door kenners op dit gebied is de oplossing, waarbij het niet behalen van het certificaat het hondenbezit strafbaar wordt. Bij wangedrag de hond afnemen. Net als een rijbewijs...: rijden in een auto zonder rijbewijs is strafbaar!

Ikzelf ben er helemaal geen voorstander van dat je altijd en overal maar je hond los moet laten loslopen. Als ik bijvoorbeeld het centrum in ga, dan lijn ik de hond aan, zodra ik in de buurt kom van het centrum van Hoofddorp. Vuistregel: daar waar veel mensen zijn, lijn ik de hond aan, of laat ik haar zelfs even thuis. Je doet er tenslotte de hond ook niet altijd een lol mee om haar mee te nemen in de drukte. Honden moeten daarheen tegen wel de kans krijgen om zich helemaal uit leven, met hollen, bal gooien, verstoppertje spelen en dergelijke. Het mag duidelijk zijn dat een hond daarvoor meer nodig heeft dan een zielig groenstrookje waar ze dan heel even kan loslopen.

Een losloop gebied heeft derhalve alleen zin als dit gemakkelijk en snel voor iedereen te bereiken en aaneengesloten ruim opgezette ruimte is, zodat er voldoende ruimte is om de hond fatsoenlijk uit te laten. Een half uur / 3 kwartier achtereen kunnen lopen met de hond is hierbij het uitgangspunt. We hebben tenslotte niet allemaal hele kleine honden, ook de grote honden moeten de kans krijgen zich (loslopend !) uit te kunnen leven. Alleen dan kun je van honden en van hun eigenaren verwachten dat in de drukbevolkte gebieden de honden worden aangelijnd.

Sterker nog: honden die niet voldoende (kunnen) worden uitgelaten, worden in de regel gefrustreerd, en gaan om die reden zaken slopen en agressief gedrag vertonen. Het is dus van levens-

belang dat honden zich ruimschoots kunnen uitleven, waarbij een loopje aan de riem uiteraard geen optie is zonder structureel te kunnen loslopen.



Vrgr, Jerry

Extra algemene ledenvergadering VHH gehouden te Nieuw Venneep in het Trefpunt op 9 oktober 2007

Aanvang 20.00 uur

Aanwezig: Bestuursleden VHH , Roel Steenbeek
Woonmaatschappij, Huub de Boer ASW
En de uitgenodigde BC.

Agenda Voorgenomen fusie Woonmaatschappij – Ymere

Dagvoorzitter is Bert Seijdel

Bert Seijdel licht zijn voorzitterschap van vanavond toe. Hij is gevraagd als VWZ voorzitter (de koepel in oprichting van VHH, Waakvlam en HOZB).

Presentatie wordt gegeven door Huub de Boer van ASW, zie aangehechte presentatie bij deze notulen. Hij is adviseur van de bewonersorganisaties. Hierna was er een vraag uit de aanwezigen wat en wie is Woonmaatschappij na de fusie die vorig jaar heeft plaatsgevonden.

Vervolgens is het woord gegeven aan dhr. Roel



Steenbeek, voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij, die een toelichting geeft over ontstaan en de juridische structuur van Woonmaatschappij. Tevens gaat hij in op de redenen om tot fusie over te gaan

Hierna wordt een korte pauze ingelast.

Vragen worden verzameld en na de pauze zullen deze worden beantwoord.

Vragen voor Roel Steenbeek:

Vraag Fusie: de statuten hebben zij een klankbord waarin adviesraad zit verankerd? Participatie is er. Ten aanzien van de Raad van commissarissen: uit de huidige RvC leden wordt een nieuwe RvC ge-

vormd, inclusief twee leden op voordracht van de bewonersorganisaties. Concernbeleid omvat wonen, ontwikkeling en financiën. In de vestigingen zit klantcontact, beheer en onderhoud, leefbaarheid en wijkaanpak.

De naam van de fusieorganisatie wordt stichting Ymere.

In het kader van de BBSH moet Woonmaatschappij zich verantwoorden over beleid en resultaten. Een fusie moet worden goedgekeurd door de minister. Bewonersorganisaties en gemeenten hebben adviesrecht. Er is goed overleg met het ministerie. Totale bevoegdheid voor de vestigingskantoren is zodanig dat directeur op lokaal niveau zaken kan doen met bewoners en belanghouders.

Vraag BC Componist

Alles moet geregeld worden in Amsterdam, voorheen was dat Hoofddorp.

Antwoord: iemand kan naar de vestiging van Woonmaatschappij in Hoofddorp aan de balie komen. Er is een call center, dat zit in Amsterdam. Ook via internet kunnen klachten gemeld worden. Mondelinge communicatie loopt via Hoofddorp. Voor klachten kan men ook bij VHH terecht als met niet tevreden is over afhandeling door Woonmaatschappij.

Vraag :Waarom deze fusie?

Antwoord: omdat we zien dat alleen met beheren en ontwikkelen van vastgoed we er niet komen. Meer investeren in wijken, bewoners en maatschappelijk vastgoed. Daar is expertise, geld en invloed voor nodig. Markt is veel breder. Noordvleugel Randstad. Fusie brengt variatie alle type woningen, ook variatie prijs/kwaliteit. Als je kleine club blijft kun je weinig doen. Heb je weinig invloed op je omgeving. Meer woningen hoeft niet erg te zijn, als je organisatie maar goed georganiseerd is en lokaal herkenbaar en aanspreekbaar voor klanten en omgeving.

Vraag: Bolwerk Schans:er is nog geen advies gegeven door de huurdersverenigingen

Antwoord: er is werkgroep, er is bijeenkomst geweest in Amsterdam, juridische fusie is eerder dan de organisatorische fusie. Er worden goede procesafspraken gemaakt. Volgend jaar verwacht de werkgroep resultaten. Bestaande huurorganisaties hebben contracten die blijven bestaan tot er nieuwe zijn overeengekomen. VWZ is in oprichting Ymere is erbij gekomen zo ook komt Almere erbij. Zij hebben geen tripartite overleg zoals in Haarlemmermeer. Adviezen

huurdersverenigingen gaan mee in adviesaanvraag naar minister in Den Haag. Deze vormen ook een onderdeel van de goed(af)keuring door de regering Juridische fusie is op 1 januari 2008. Voor 1 november 2007 huurdersadvies binnen zijn. Huurderstatuut bevat proces afspraken waarvoor wordt getekend door deelnemende partijen. Deze afspraken worden nagekomen.

Vraag Lisserbroek en BC Toronto

Woningzoekende heeft langere wachttijden en de angst bestaat dat dit erger wordt omdat de organisatie zo groot wordt.

Antwoord: In ROA (nu Stadsregio Amsterdam) zijn afspraken gemaakt met Woonmaatschappij. Dat het evenwichtiger gaat worden en hoe het zich ontwikkelt zal toekomst uitwijzen. De fusie leidt niet tot meer woningen of het sneller vrijkomen van woningen. Wij doen wel experimenten om doorstroming op gang te krijgen.

Hoe wordt beleid bepaald?

Woonruimte verdelingsbeleid is aan gemeente en corporaties en er zijn regels voor. Fusie bepaalt dit niet. Grotere partner binnen ROA zou kunnen betekenen meer invloed. Dat zou een voordeel kunnen zijn van de schaalvergroting.

Huub de Boer licht rol toe van ROA en gemeente.

Vraag over personeelvernieuwing:

Communicatie is slechter geworden door de fusie
Vraag van Lisserbroek, het call center zit in Amsterdam.

Reactie dagvoorzitter: er is klacht als test case ingediend en daar werd niet op gereageerd. Bij gemeente is hetzelfde gebeurd alle mensen weg en vervangen door nieuwe. Daarmee gaat ervaring weg en duurt het even voor deze weer op peil is. Klachten kunnen door VHH rechtstreeks worden behandeld of d.m.v. regulier overleg. Voor iedereen is dit een leerproces. Dienstverlening is hot item voor Woonmaatschappij. Dit houdt verband met KWH label. Voorzitter geeft uitleg over KWH label.

Dienstverlening: is hetzelfde, VHH kan adviseren. Vragen moeten correct worden beantwoord door medewerkers call center of doorverbonden naar desbetreffende medewerkers.

Roel Steenbeek: Kwh label stelt eisen aan dienstverlening dat is de norm. Woonmaatschappij wil op termijn beter zijn dan de eisen van het Kwh label. Afspraak is dat de klant meldt wat de klacht is. Dit wordt doorgegeven aan de aannemerij. Corporaties, ook Woonmaatschappij, hebben moeite met exact plannen van afspraken. Bereikbaarheid en snelheid van call center wordt continue elke week gemeten.

Door dit proces te sturen heeft Woonmaatschappij een kwaliteitsslag gemaakt maar motto is 'het kan altijd beter'.

Bcie zegt wie moet je hebben als je klacht hebt. Bij reorganisatie gaan bestaande contacten weg.

Vz zegt er is vertrouwensband opgebouwd tussen VHH met Woonmaatschappij, maar de tijd dat een tussenpersoon bij iemand thuis kwam en koffie dronk: die tijd is over. Woonmaatschappij is een gewoon bedrijf. Roel Steenbeek vindt dat BC wel goed geïnformeerd moet worden als praktische zaken of de personen wijzigen.

Klachten procedure is nu als volgt: klacht wordt opgenomen en afspraak wordt gemaakt. De klacht wordt verholpen en als het niet goed is kom je erop terug.

Voorzitter geeft praktijk voorbeeld .

Als fusie er is zullen mensen op bepaalde plekken roteren en dat gebeurt bij elke fusie.

Vraag : mutaties bij Woonmaatschappij. Dhr Commandeur is vertrokken bij Woonmaatschappij wie wordt zijn vervanger? Wordt dat niet meegedeeld aan Bcie door Woonmaatschappij?

Vz : Dat zal worden doorgegeven aan de desbetreffende manager.

Voorzitter vraagt of er nog meer vragen zijn, zo niet dan wil hij vergadering sluiten. Vz wilde de Bcies met deze ingelaste vergadering informeren, vragen beantwoorden en reacties met betrekking tot het fusieplan te horen. Hij bedankt de aanwezigen voor hun tijd en inzet. Verdere relevante informatie verschijnt in de INFO.

Voor brandende vragen kan men telefonisch contact opnemen met kantoor VHH.

Einde vergadering 22.00 u

Oplevering appartementen Prins Bernhardstraat Hoofddorp

Op 29 november was het dan eindelijk zover. Het laatste gedeelte van het bouwplan bestaande uit huur/koopwoningen werd als laatste de appartementen opgeleverd. De dag begon nogal regenachtig maar om 14.00 uur begon het op te klaren. Toen de festiviteiten om 15.00 uur begonnen scheen er een heldere Oranjezon.



Roel Steenbeek haalde nog maar eens aan hoe lang er al over dit project gepraat is, over wel sloop geen sloop. In de wandelgangen gaan er geruchten dat het eerste balletje al in 1988 werd opgegooid. Uiteindelijk is het toch sloop/nieuwbouw geworden. Door de inspanningen van de BC, de architect, Woonmaatschappij en de aannemer is er een prachtig resultaat neergezet. Het moment van de officiële onthulling van de naam naderde met rasse schreden.

Herman Tuning, Roel Steenbeek en Ria Broertjes werden verzocht naar voren te komen om de naam van het complex te onthullen. Na een gezamenlijke ruk aan het touw viel het doek. En kwam de naam te voorschijn.



Na afloop van de onthulling werden de aanwezigen, ter afsluiting, uitgenodigd voor een hapje en drankje in de Beurs.

Theo Vermeij



COLOFOON

Redactie:

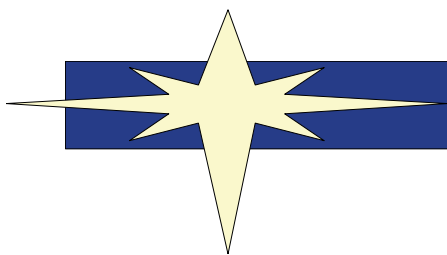
Theo Vermeij
Ab de Groot
Conny de Bree

Adres:

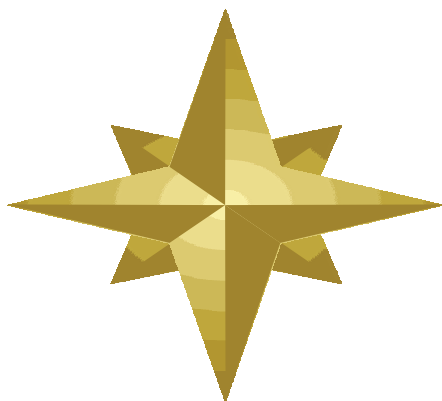
Wormerstraat 29
2131 AX Hoofddorp
Tel: 023-5626276
Fax: 023-5626326
E-mail:
Info@VHH2000.nl
Website: VHH2000.nl

Drukwerk Paswerk Bedrijven Grafisch

*Het bestuur van Vereniging van Huurders
in Haarlemmermeer wenst u
prettige kerstdagen en een gelukkig nieuwjaar*



*Het kantoor is gesloten van
21 december 2007 t/m 6 januari 2008*



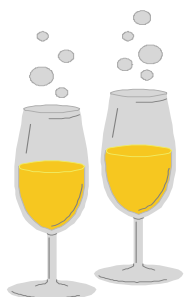
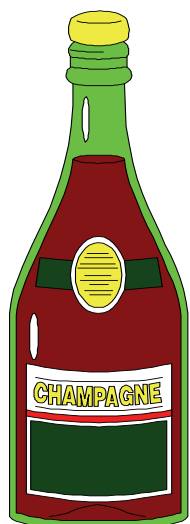
*Hierbij nodigen wij u uit voor onze Nieuwjaars-
receptie op donderdag 10 januari 2008
van 16.00 uur en 18.30 uur.*

Locatie:

Kantoor VHH

Wormerstraat 29

Hoofddorp



Bijeenkomst VHH dinsdag 9 oktober 2007

Fusie Ymere Woonmaatschappij

Opzet bijeenkomst

- Wettelijk kader en beleid overheid
- Vragen, keuze en strategie
- Notitie onderbouwing fusie. Wat vinden wij hiervan?
- Huurderstatuut en overleg huurdersorganisaties
- Advies voornemen fusie

Wettelijk kader/beleid overheid

- MG 2002-18
- Onderzoek effecten fusies
- Brief minister Dekker
- Brief minister Vogelaar

MG 2002-18

- Voldoen aan de eisen die BBSH stelt aan een toegelaten instelling
- Gevolgen voor de huurprijsontwikkeling
- Lokale binding
- Investeringscapaciteit tbv lokale en regionale behoeften
- Professionaliteit en doelmatigheid/ kwaliteit dienstverlening huurders
- Matching van middelen
- Advies huurdersorganisatie(s) en gemeente(n)

Onderzoek effecten fusies

- Effecten algemene ontwikkelingen of door de fusie
- Vergroting investeringscapaciteit, professionaliteit, productontwikkeling, e.d.
- Positieve of negatieve effecten schaalvergroting afhankelijk in hoeverre de organisatie centralistisch of lokaal verankerd is

Beleid ministers Dekker en Vogelaar

Standpunt Depla

- Niet groter dan 10.000 woningen, tenzij...

Dekker:

- Geen reden om maximum getal vast te stellen
- Lokale verankering vast stellen beleid
- Lokale verankering dienstverlening
- Advies gemeente(n) en huurdersorganisaties
- Na aantal jaar toetsing of fusiedoelinden zijn gehaald
- Efficiëntieparagraaf mbt professionaliteit en doelmatigheid opgesteld door RvC

Beleid ministers Dekker en Vogelaar

Vogelaar:

- Geen reden om beleid te herzien
- Corporaties zijn private ondernemingen
- Extra aandacht dienstverlening in de wijk
- Extra investeringen in nieuwbouw en achterstandswijken
- Wetsvoorstel rechtsvorm maatschappelijke onderneming

Vragen, keuzes, strategie

- Vanuit welke houding ga je het overleg in?
- Fusie tegen houden, nee, tenzij...
- Open opstelling, ja, tenzij...
- Welke strategie geeft de meeste invloed?
- Fusievoorstel toetsen aan eigen criteria
- Welke mogelijkheden tot verbetering biedt het overleg over de fusie
- Fusie plaatsen in ontwikkelingen die plaats vinden in de volkshuisvesting

toetsingscriteria

- Geen financiële risico's
- Lokale verankering: invloed huurders op buurtniveau, prestatie afspraken op gemeentelijk niveau
- Aansturing op wat lokaal noodzakelijk is
- Individuele dienstverlening
- Uitbreiding investeringscapaciteit
- Participatie op complex, buurt, vestiging en concern
- Welke eisen stelt dit aan de fusieorganisatie en participatie huurders?
- Welke andere criteria?

Ontwikkelingen in de volkshuisvesting

- Noordelijke Randstad: samenhangende woon- en arbeidsmarkt
- Verschuiving verantwoordelijkheden rijk, gemeente en corporaties
- Uitbreiding prestatievelden corporaties
- Gebiedsgerichte aanpak: ontwikkeling woning en woonomgeving
- Niet alleen investeren in woningen maar ook in maatschappelijk vastgoed
- Wat voor eisen stelt dit aan de omvang van de corporatie?
- Concentratie bezit in wijken
- Toetsing financieel verhaal door extern financieel deskundige

De missie

- Daadkrachtige en innovatief, wooncarrières, keuzemogelijkheden, variëteit hoogwaardige producten en diensten voor mensen in de Noordvleugel van de Randstad
- Samen met anderen ontwikkelen aan perspectiefvolle buurten en kansen verschillende (kwetsbare) klantgroepen
- Verbinding wonen, economie, zorg en leefbaarheid.
- Wat vinden wij daarvan? Is dit waar een corporatie voor hoort te staan?

Gevolgen Huurprijsontwikkeling

- Huurprijzen zullen niet stijgen
- Extra inzet wijken komt niet ten laste van het huurbeleid
- Huidige huurbeleid wordt voortgezet
- Er is een verschil in vaststellen streefhuren tussen Ymere en Woonmaatschappij
- Bij Ymere zijn met PBY aanvullende afspraken gemaakt
- Er komen nieuwe experimenten
- Huurdersorganisaties worden direct betrokken als er een (nieuwe) huurprijsystematiek wordt ontwikkeld/ vastgesteld.

Lokale binding

- Wordt versterkt door extra vestiging in Amsterdam, vestiging in de kerngemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer
- Beleid wordt ontwikkeld met lokale stakeholders, extra investeringen in lokale inbedding door lokale advies- en bewonersraden
- Sterk back-office voor de vestigingen
- Schaal van de organisatie biedt ruimte voor experiment en extern en intern leren
- Invloed huurdersorganisaties en gemeenten geïmplementeerd in de bedrijfsvoeringscyclus. Sturen op maatschappelijk rendement
- Is dit concreet uitgewerkt in de fusieplannen?
- Welke randvoorwaarden en uitgangspunten moeten afgesproken worden om met succes in overleg hier beleid op te ontwikkelen?
- Welke eisen stelt gebiedgerichte sturing aan de organisatie en overleg met huurders?
- Er worden procesafspraken gemaakt hoe de huurdersorganisaties betrokken worden bij de ontwikkeling, vaststelling en uitvoering van het beleid

Investeringscapaciteit tav regionale en lokale behoeften

- Door fusie ontstaat er extra financiële ruimte door lager risicoprofiel (gunstiger leningen)
- Door fusie komt eenmalig extra 65 miljoen vrij om in wijken en buurten te investeren
- In overleg met bewoners(organisaties) en prestatieafspraken gemeente(n) wordt geïnvesteerd in wijken/ buurten
- 13 wijken aanpak
- Haarlemmermeer: Linqenda, Bornholm/Overbos

Professionaliteit en doelmatigheid

- Notitie efficiency en kostenbeheersing
- Reductie leden RvC en Raad van Bestuur
- Reductie personeel werkorganisatie
- Inkoopvoordelen
- Structurele besparingen van ongeveer 4 miljoen per jaar
- Investeren in nieuw beleid
- Formatie voor nieuw beleid
- Dekking kosten fusie

Kwaliteit dienstverlening huurders

- Kwaliteit onverminderd hoog, KWH-label behouden
- Kwaliteitszorg verankert in de organisatie
- Hoge kwaliteitsstandaard voor woningen
- Investeren in wijken en leefbaarheid, verbeteren kwaliteit dienstverlening individuele huurder
- Doelmatiger kantoor netwerk, dicht bij de klant en het lokaal bestuur
- Huurdersorganisaties betrokken bij ontwikkelen/ integreren beleid dienstverlening
- Beter beleid op de procedures en controles uitvoering beleid

matching

- Er is geen sprake van matching in de zin van een rijke helpt een ander
- Er is wel door volume vergroting gunstiger financiering condities
- Verkoop van huurwoningen is niet noodzakelijk om ambities waar te maken, maar de fusiecorporaties is wel bereid om meer te verkopen
- Er komt eenmalig 65 miljoen vrij
- In hoeverre is matching noodzakelijk om te gaan fuseren? Wat is het belang van de 65 miljoen? Als verkoop niet noodzakelijk is waar hangt de beslissing van af om meer te gaan verkopen?

Huurderstatuut en 'fusie' huurdersorganisaties

- Huurderstatuut. Afspraken mbt het te volgen fusietraject en de advisering van de huurders daarin, samenwerkingsvorm na de fusie, rechten en bevoegdheden na de fusie, klantgerichtheid nieuwe fusiecorporatie
- Gezamenlijk opereren op concernniveau
- Onderscheid juridische fusie en organische fusie
- procesafspraken

Bijlage Extra ALV d.d. 9 oktober

Huurderstatuut en 'fusie' huurdersorganisaties

- Fusie een toetsbare meerwaarde in minimaal de volgende opzichten:
 1. De kwaliteit van de woningen en woonomgeving
 2. Huurbeleid
 3. Vorm en de kwaliteit van de dienstverlening
 4. Lokale en maatschappelijke verankering
 5. Participatie van huurders en hun organisaties
 6. De nieuwe wijkenaanpakOnder de randvoorwaarden van kostenbesparing en efficiency

Huurderstatuut en 'fusie' huurdersorganisaties

- Positie van de individuele huurder
- Positie van de huurdersorganisatie op complex-, buurt- en concernniveau
- Communicatie
- Looptijd huurdersstatuut

13 wijken aanpak

Selectie op grond van:

- Sociaal/economische gegevens
- Marktaandeel
- Bestaande projecten en partners
- Regionale spreiding
- Ontwikkelingsrichting
- Wens belangenhouders: huurders, gemeenten, anderen
- Wens/zienswijze minister Vogelaar
- Haarlemmermeer: Linqunda, Bornholm/Overbos