HUURDERS VAN YMERE
De Waakvlam

NOTULEN

JAARVERGADERING 3 MAART 2026

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van de Waakvlam 3 maart 2026

Aanwezig:
Bestuur: Ton van Hoorn, Rineke Mesman, Stewart Osborne, Jacqueline van Hoorn, Rezan Baban, Jan Westerman, Meral Sezer, Aleks Matevosyan, Michel Stam
Werkgroepen: Jan van de Laar, Ellen Steensma, Teresa van Beelen, Tamara van der Wijk
!WOON: Hielke Ploeg (technisch voorzitter), Cornel de Koster, Nils Hart en Petra Mars (verslag)
BC's: zie presentielijst
Leden: zie presentielijst
Aanwezig bij het 2e deel:
Ymere: Rick van der Zweth, Rachida El Battioui en medewerkers Ymere regio Haarlem
Gemeente: Jan Willem Duker

1. Opening
Hielke Ploeg van !WOON opent de vergadering om 19.05 uur en heet alle aanwezigen welkom. Hij is vanavond de moderator en licht het programma toe: in het eerste deel worden de agendapunten van de Algemene Ledenvergadering besproken en in het tweede deel komen twee inhoudelijke thema's aan bod.

Deel 1 ALV

2. Mededelingen
Er zijn geen mededelingen

3. Notulen ALV van 4 maart 2025
De notulen worden zonder wijzigingen goedgekeurd.

4. Samenstelling bestuur
Hielke Ploeg vertelt over de samenstelling van het bestuur: Teo Veringa en Willem Scholten hebben het bestuur per 31 december 2025 verlaten. Daarnaast is de zittingstermijn van 4 jaar van Ton van Hoorn is afgelopen en aan de leden wordt gevraagd of zij akkoord gaan met zijn herbenoeming. De vergadering is akkoord.

Tot slot heeft Ton van Hoorn zich kandidaat gesteld als voorzitter en Hielke vraagt of de vergadering hiermee akkoord is. De aanwezigen gaan met applaus akkoord.

Hielke geeft het woord aan Ton.
Ton bedankt de aanwezigen voor het vertrouwen. Hij vertelt over de werving van nieuwe bestuursleden, dit heeft nl. effect gehad, want er zijn de laatste paar maanden al een aantal aspirant-leden actief. Een vijftal bestuursleden kan benoemd worden.

Hielke stelt de bestuursleden voor:
- Rezan Baban: zij is architect en vooral bezig met bouwkundige activiteiten; ze wil zich gaan inzetten voor projecten.
- Jan Westerman is een actieve duizendpoot en huurder van Ymere, hij is o.a. voorzitter van een voetbalvereniging. Hij wil zich actief inzetten voor medehuurders.
- Stewart Osborne heeft een financiële achtergrond en is actief in het verenigingsleven. Hij wordt de nieuwe penningmeester en daarnaast gaat hij zich bezig houden met communicatie.
- Jacqueline van Hoorn is werkzaam geweest bij maatschappelijk werk en de sociale dienst en wil zich na haar pensionering actief inzetten voor De Waakvlam.
- Rineke Mesman heeft o.a. ervaring als opbouwwerker en in de gemeentepolitiek. Deze ervaring neemt zij mee in het werk als bestuurslid.
De vergadering is akkoord met de benoeming van de nieuwe bestuursleden.

5. Jaarverslag 2025
Ton van Hoorn noemt een paar belangrijke punten uit het jaarverslag:

- Bestuur en organisatie: halverwege het vorige jaar nam Sharon Mensingh al afscheid van het bestuur en aan het eind van het jaar zoals eerder gezegd ook Willem Scholten en Teo Veringa. Aan het einde van het jaar bleef Ton derhalve alleen met Meral Sezer over. In het najaar is er via de krant, Buuv, de website en Facebook campagne gevoerd om nieuwe bestuursleden te vinden en daarnaast is er door Ymere een brief aan alle huurders gestuurd. Er meldden zich n.a.v. de brief ongeveer 10 geïnteresseerden en met allen zijn gesprekken gevoerd, waarvan er een paar zijn overgebleven. Sinds begin januari zijn er nog twee aspirant-leden bij gekomen: Michel Stam en Aleks Matevosyan. Zij gaan de komende tijd ook meelopen en zullen in de volgende ALV voorgedragen worden.

De Waakvlam kan nog steeds meer vrijwilligers gebruiken, want er is genoeg te doen, bijvoorbeeld voor de werkgroep communicatie worden mensen gezocht die stukjes kunnen schrijven en ook de werkgroep BC kan extra handen gebruiken. Er ligt een folder met meer informatie. Iedereen kan deze meenemen, ook om uit te delen onder medehuurders.

- Samenwerking Ymere: er is goed contact met de medewerkers van Ymere. Er is bijvoorbeeld een gezamenlijk voorstel opgesteld voor de Gezonde Stad. Hierop gaat de gemeente later tijdens deze vergadering reageren.

- Nieuwe website en nieuw logo: Jan van de Laar heeft hier samen met de werkgroep communicatie hard aan gewerkt.

- Werkgroep BC is erg actief geweest: er zijn 5 nieuwe BC's opgericht in 2025. Toevallig meldde zich ook vandaag weer iemand die een BC wil op te richten.

- Woningverbetering projecten: voorbeeld van een project is de Plantsoenen: er is goede voorlichting aan huurders gegeven, er is een Projectplan voorgelegd, waarna er 70% van de huurders voor heeft gestemd. Er gaat binnenkort gestart worden met de werk-zaamheden. De bewonerscommissie heeft er wel veel werk aan gehad.

Het jaarverslag is goedgekeurd.

6. Financieel jaarverslag 2025

Stewart Osborne, de nieuwe penningmeester, licht de jaarcijfers toe. Hij heeft deze samen met de oude penningmeester Willem Scholten opgesteld.
In de 1e kolom staat wat er is uitgegeven in 2025, in de 2e kolom hoe de begroting van 2025 eruit zag en in de 3e kolom staat de begroting voor 2026.
Uitgaven
- Voor Kantoor, Huur en Inrichting waren de uitgaven zoals begroot.
- Voor Evenementen/Projecten was wel een bedrag begroot, maar hier is vanwege onderbezetting van het bestuur weinig aan uitgegeven.
- ICT: dit waren uitgaven voor onderhoud en hardware. Er is een hoger bedrag voor begroot omdat over wordt gegaan naar een nieuwe systeem.
- Communicatie: er is geïnvesteerd om de website te verbeteren met hulp van professionele ondersteuning en er is veel uitgegeven aan advertenties in de krant.
- Bewonerscommissies: hieronder vallen zowel de uitgaven van de werkgroep, zoals de vrijwilligersvergoedingen, als de jaarlijkse bijdragen aan de BC's.
- Opleiding: hier is weinig aan uitgegeven, omdat er minder bestuursleden waren. In 2026 zal dit bedrag jaar hoger zijn.
- Bestuurskosten: het gaat hier om vrijwilligersvergoedingen, onkosten, vergaderkosten en verzekeringen.
- !WOON: dit zijn de kosten voor de ondersteuning van de beleidsadviseurs. In 2026 zal er opnieuw ondersteuning gevraagd worden, maar het bestuur hoopt in 2026 zelf meer taken over te nemen. Wel zal het begrote bedrag van €41.700 vermoedelijk te laag zijn, daarom is er een reserve van €20.000 bestemd voor ondersteuning.

- Secretariaat: dit gaat om notuleren, boekhouding en algemene secretariële taken. Mogelijk is het hier ook nodig om gebruik te maken van de reservering.

Inkomsten
De inkomsten bestaan uit de jaarlijkse bijdrage van Ymere, de bijdragen van de huurders en een klein bedrag voor verhuur van het kantoor. In 2026 is dit ongeveer hetzelfde.

Er is een verlies van €23 843. Voor 2026 is er geen verlies begroot.
Tijdens de ALV van 2025 werd er om een balans gevraagd, deze is nu toegevoegd.
Aan banksaldi staan bedragen van €53.633 en €41.488. Er staat een reservebedrag voor de airco, maar dit bedrag krijgt De Waakvlam terug van Ymere.
Aan creditzijde staat een algemene reserve van €62.836 en reserves voor inrichting en !WOON.
Overige schulden: dit zijn facturen van kosten die in 2025 gemaakt zijn, maar die pas in 2026 zijn binnengekomen.

Het bestuur stelt voor dat het verlies verrekend wordt met de Algemene reserve, zodat er €38.993 overblijft.

Vragen
- Gevraagd wordt wat Evenementen en Projecten zijn en waarom hebben deze niet in 2025 plaatsgevonden?
Antwoord: Ton van Hoorn geeft uitleg over Projecten, het gaat hier om eerder genoemde projecten zoals de Plantsoenen, maar ook andere zoals het Havenplein. Deze worden door hemzelf ondersteund omdat hij een bouwkundige achtergrond heeft. Het was dus niet nodig om professionals in te huren. Meral Sezer vertelt dat Evenementen bijvoorbeeld de ALV's en thema avonden voor BC's zijn. Er zijn bijeenkomsten voor alleen BC's, maar ook voor alle huurders. In het laatste geval worden mensen uitgenodigd via de krant of Facebook.
- Vraag: er staan 2 verschillende valuta's, nl. euro's en ponden? Stewart antwoordt dat dit een foutje is, de bedragen zijn wel allemaal in euro's.

De kascommissie, bestaande uit Anneke Ike en André van Eerden, heeft de boeken gecontroleerd en heeft geen misstanden geconstateerd. De kascommissie stelt voor dat de ALV decharge verleent aan het bestuur.
De vergadering is akkoord.

Stewart bedankt de kascommissie en vertelt dat er voor volgend jaar een nieuw lid van de kascommissie nodig is en daarnaast één reserve lid. André van Eerden gaat nog een jaar door en hij legt uit dat het controleren van de boeken een leuk bijeenkomst was en dat het niet meer dan 2 uur duurt. Je hoeft niet veel kennis van een boekhouding te hebben, het gaat om het controleren van de afschriften en de facturen en bonnen.

7. Jaarplan 2026
Ton van Hoorn licht het Jaarplan toe: dit jaar is de voornaamste prioriteit om het bestuur en de organisatie weer goed op te bouwen. Verder komt er halverwege het jaar een overdracht van de ledenadministratie van Ymere naar De Waakvlam. Daarmee kan de Waakvlam voortaan zelf de leden benaderen.

Deel 2 Inhoudelijke thema's

8. Thema: Ymere Huurverhoging 2026
Rachida El Battioui, regiomanager van Ymere Haarlem, is aanwezig en legt aan de hand van een presentatie uit hoe een corporatie werkt.
Ymere heeft de huuropbrengsten nodig om de uitgaven aan het bestaande bezit te financieren. Het gaat dan vooral om onderhoud, verduurzaming, renovatie en verzekeringen. Voor de extra activiteiten zoals nieuwbouw en aankopen van woningen moet Ymere geld lenen, maar ook kan Ymere geld krijgen door woningen te verkopen.
Er worden overzichten getoond van een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten en daarnaast een aantal leefbaarheidsprojecten.

Rick van der Zweth, strategisch adviseur huurbeleid van Ymere, legt vervolgens uit hoe het voorstel huuraanpassing tot stand komt.
- In de landelijke Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes en het Rijk zijn in 2024 afspraken gemaakt en in 2025 zijn er aanvullende afspraken gemaakt met de Woonbond erbij. Belangrijkste afspraak is het percentage huurverhoging van gemiddeld 3,6% in de komende drie jaar en dat het nooit boven 4% gemiddeld mag uitkomen.
- Er zijn wijzigingen in de huurtoeslag. Over het algemeen is deze voor de meeste huurders verhoogd. Wel is het zo dat de servicekosten niet meer worden vergoed. Huurders kunnen via een proefberekening kijken of ze recht hebben op huurtoeslag, De Waakvlam kan huurders hierbij helpen.
- Ymere heeft er dit jaar voor gekozen om te toetsen op betaalbaarheid d.m.v. drie criteria:
    - Passend toewijzen: is de huur niet te hoog voor het inkomen.
    - Nibud normen: huur past bij budget.
    - Huurquote: percentage van het inkomen dat huishouden kwijt is aan huur.

- Vervolgens wordt voor verschillende inkomens en huishoudtypen gekeken of de huur betaalbaar blijft. In het getoonde schema kleuren de vakjes groen, geel of rood. Bij groen is het betaalbaar, bij geel is het opletten en bij rood is het niet betaalbaar.

- Inzichten in betaalbaarheid: extra aandacht voor alleenstaanden met een uitkering, huurders met een hoge sociale huur en meerpersoonshuishoudens met een lager middeninkomen.

- Voorstel huurverhoging: het gemiddeld percentage van 3,6% gaat gevraagd worden, maar wel met een paar maatregelen:
1. voor alleenstaanden mag de huur niet boven €713 (de eerste aftopgrens) uitkomen;
2. hogere sociale huur: nooit hoger dan €933 en bij nieuwe verhuringen maximaal €910;
3. Maatwerk huurkorting bij inkomensdaling en renovaties en verder is Ymere hierover nog in gesprek met SHY.
4. Sociale huurders generiek 3,8%, uitzondering voor huren tussen €350 - €488: 4,1%.

- Inkomens afhankelijke huurverhoging voor middelhoge inkomens: €50 en hoge inkomens €100. Aangezien dit inkomens zijn die het wel kunnen dragen, wordt deze extra bijdrage uit solidariteit gevraagd. In de praktijk krijgt geen huurder een verhoging boven de middenhuurgrens van €1.228,07

- Middenhuur: er mag maximaal 6,1% gevraagd worden, maar dat gaat Ymere niet doen. Het voorstel is 4,4%, hiermee blijft het onder de CAO-ontwikkelingen.

- Servicekosten: deze worden verhoogd met inflatie.
Op 1 januari zijn de servicekosten uit de huurtoeslag verdwenen. Ymere werkt samen met de huurdersorganisaties aan oplossingen.

Vragen
- De koopkracht van huurders gaat achteruit door dure boodschappen, de prijs-verhogingen van gas etc. Hoe worden de berekeningen gemaakt, wie bepaalt wat betaalbaar is?
Antwoord: het Nibud heeft een tool om dit te berekenen, daarnaast wordt gebruik gemaakt van de huurquote: welk bedrag kan iemand uitgeven aan huur. Zo wordt vastgesteld wanneer het ingewikkeld wordt voor mensen.
- Vraag: sinds de oorlog in Iran staat de energieleverantie weer onder druk en er zijn nu al prijsstijgingen. Kan Ymere huurders met blokverwarming dit keer tijdig informeren? Een paar jaar geleden moesten huurders nl. veel bijbetalen.
Antwoord: deze zorgen worden meegenomen naar de afdeling die hierover gaat. Drie jaar geleden was er een speciaal team opgezet, misschien kan dit nu weer.
- Vraag: er is nu geen noodfonds, kan Ymere hier niet over met de gemeente overleggen.
Antwoord: na zomer starten de afspraken over de Prestatie afspraken, dit kan een

onderwerp zijn wat Ymere samen met De Waakvlam in kan brengen.
- Vraag: krijgen woningen met een energielabel onder D wel een huurverhoging?
Antwoord: ja, Ymere gaat daar wel een verhoging vragen. SHY wil wel dat er over de EFG-labels gepraat moet worden, maar het gesprek hierover is nog gaande.
- Vraag: kan er ook maatwerk komen voor een bewoner die te maken heeft met energiearmoede en een rattenplaag?
Antwoord: over individuele gevallen kan in de pauze gesproken worden met Ymere.
- Vraag: bij een huurder met een eengezinswoning is een nieuw energielabel vastgesteld en nu blijkt het van F naar A te zijn gegaan. Hoe is dit mogelijk?
Antwoord: ook dit geval kan in de pauze bekeken worden.
- Vraag: hoeveel sociale woningen mag Ymere verkopen?
Antwoord: in elke gemeente worden hier afspraken over gemaakt. Ymere verkoopt in Haarlem het minste aantal: ongeveer 25/50 woningen. Ymere moet er soms voor kiezen, maar verkoopt alleen in complexen waar al veel verkocht is.
- Vraag: er werd gezegd dat huurders met een hoog inkomen solidair moeten zijn, maar betalen ze ook meer?
Antwoord: ja, deze huurders krijgen een huurverhoging van €50 of €100 en die moeten ze betalen.
- Vraag: woningen met een parkeerplaats krijgen ook ieder jaar een verhoging, maar de gemeente wil betaald parkeren invoeren en dat is vaak goedkoper.
Antwoord: Ymere gaat stoppen met zg. koppelhuren, dus verplicht een parkeerplek huren bij een woning, bovendien worden de kosten opnieuw bekeken.

9. Thema: De Gezonde stad, sociale omgeving en gezondheid
Jan Willem Duker van de gemeente Haarlem is aanwezig en toont een presentatie over Zorgzame gemeenschappen.

De bevolking van de gemeente Haarlem heeft te maken met vergrijzing, een dubbele vergrijzing, want de ouderen worden steeds ouder. Daarbij is de groep 65-80 jaar steeds gezonder en vitaler en de groep 50-65 jaar neemt af, terwijl dit vaak mantelzorgers zijn. De druk op de beroepsbevolking neemt toe, hoewel het in Haarlem nog mee valt vergeleken met landelijk.

Woonzorgprogramma Zorgzame wijken:
- langer zelfstandig thuis in passende huisvesting
- openbare instellingen toegankelijk en nabij
- elkaar ontmoeten mogelijk maken: bankjes, voorzieningen op loopafstand
- sterke gemeenschappen: met een bepaald doel/interesse; sleutelfiguren/aanjagers nodig.

Er gebeurt op dit gebied al veel in de stad, maar er zijn initiatieven nodig om samen zorgzame wijken vorm te gaan geven.

<u>Vragen en opmerkingen</u>
- Complexen waar huurders wonen zijn toch ook gemeenschappen en helemaal als er bewonerscommissies zijn. Worden deze BC's ook uitgenodigd?
Antwoord: ja dat zijn inderdaad ook gemeenschappen, waar mensen veel met elkaar delen. Met BC's heeft de gemeente (nog) niet veel contact.
- Wordt er door de gemeente ook gekeken naar de bestrating, want er gebeuren ongelukken doordat mensen vallen. Wordt het domein openbare ruimte ook meegenomen in dit verhaal?
Antwoord: ja, de openbare ruimte moet in orde zijn.
- Gaat er meer samenwerking gezocht worden met Buurts of de zorgaanbieders?
Antwoord: ja, met corporaties en zorgaanbieders wordt voor bijvoorbeeld de "lang leven thuisflats" samengewerkt, zodat bewoners wel thuis de zorg kunnen blijven krijgen.
- Opmerking: waarom komen er in seniorenflats tegenwoordig ook jongere mensen wonen? Het is jammer want de jongere bewoners zijn vaak weg en bemoeien zich niet met de andere bewoners.

- Opmerking: om een beroep op bijvoorbeeld Buurts te doen is de ervaring dat er wel een aanjager nodig is, want vanuit een bewoner zelf lukt het niet.
- Vraag: waarom zijn er niet meer ontmoetingsruimtes in de buurten of in complexen. In complex Costa del sol is bijvoorbeeld geen eigen ruimte, terwijl dit een hulpmiddel kan zijn om elkaar te ontmoeten. Naar een buurthuis gaan is toch een drempel. Meerdere mensen in de zaal hebben de behoefte aan meer plekken om elkaar te ontmoeten.
- Vraag: in Amsterdam zijn gebouwen waar studenten tegen een gereduceerd tarief huren in een ouderencomplex, maar in ruil daarvoor een aantal uur in de week bewoners helpen.
Antwoord: dit gebeurt ook al op kleine schaal in Haarlem.
- Opmerking: in contacten met de gemeente over de openbare ruimte verzand je al snel in bureaucratie. Hiermee worden initiatieven ontmoedigd. En ook merk je dat niemand binnen de gemeente eigenaarschap neemt. Er zou één aanspreekpunt moeten komen.
- Opmerking: vaak worden er activiteiten in een buurt georganiseerd tijdens werktijden, dat is jammer want werkende mensen kunnen dan niet deelnemen.
- Opmerking: als er in een wijk iets georganiseerd wordt, komt het wel vaak op dezelfde mensen neer. Daarbij moet je om voor het Leefbaarheidsbudget in aanmerking te komen een begroting indienen en je moet een aparte rekening openen als je het geld niet op je eigen rekening wilt hebben i.v.m. de belasting en/of een uitkering.

Jan Willem Duker neemt alle vragen en opmerkingen mee, met name hoe de gemeente reageert op vragen en initiatieven van bewoners, maar ook hoe de rol van BC’s meegenomen kan worden bij initiatieven in de wijk.

Ton van Hoorn vertelt dat De Waakvlam met Ymere en de gemeente verder over dit onderwerp in gesprek zal gaan. Als er vanuit BC’s voorstellen zijn voor een initiatief dan kan dit ook naar De Waakvlam gestuurd worden, dan kan er samen met Ymere bekeken worden wat er mogelijk is.
Tot slot vraagt Rineke Mesman of er bewoners zijn die mee willen denken over dit onderwerp, na afloop kan men het bestuur hierover aan spreken of een mailtje sturen.

10. Rondvraag en sluiting
Ton van Hoorn wil de twee bestuursleden die stoppen nog even in het zonnetje zetten: Teo Veringa heeft zich bijna 10 jaar ingezet, de laatste jaren als voorzitter en hij heeft veel bereikt. Hij wil hem bedanken voor zijn tomeloze inzet voor de BC’s en de huurders. Hij is vanavond helaas niet aanwezig. En Willem Scholten is al ruim 25 jaar in actief, waarvan een groot aantal jaren bij De Waakvlam. Willem is wel aanwezig en Ton overhandigt hem een bloemetje en wat lekkers.

Tot slot bedankt Ton alle medewerkers van Ymere en de gemeente voor hun aanwezigheid vanavond.

De vergadering wordt gesloten om 21.35 uur.