

HV Arcade

Jaarverslag 2017



Arcade

Huurdersvereniging van
De Key | Lieven de Stad

VOORAF	4
1 INLEIDING	5
2 HUURDERSVERENIGING ARCADE: ORGANISATIE EN BESTUUR	6
2.1 ORGANISATIE VAN ARCADE	6
2.2 ALGEMENE LEDEN VERGADERING	6
2.3 HET BESTUUR VAN ARCADE	6
2.3.1 SAMENSTELLING BESTUUR 1 JANUARI TOT 1 JULI 2017	7
2.3.2 SAMENSTELLING BESTUUR VANAF 1 JULI 2017	7
2.3.3 VANAF DECEMBER 2017.....	7
2.4 WERKZAAMHEDEN EN WERKWIJZE VAN HET BESTUUR.....	7
3 CONTACTEN MET DE LEDEN EN HUURDERS	9
3.1 COMMUNICATIE.....	9
3.2 HUURDERS PLATFORM DIEMEN (HPD)	9
3.3 HUURDERS PLATFORM ZANDVOORT (HPZ)	10
3.4 KLACHTEN.....	10
3.4.1 GESCHILLEN	10
4 CONTACTEN MET DE VERHUURDER.....	11
4.1 REGULIER OVERLEG (RO).....	11
4.2 WERKGROEPEN EN PROJECTEN	11
4.3 CONTACT MET DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	11
4.3 ADVIEZEN EN PROCEDURES	12
4.3.1 HUURVERHOGING 2017	12
4.3.2 HUURVERHOGING 2018	12
4.3.3 STATUTENWIJZIGING.....	12
4.3.4 KOERSWIJZIGING PORTEFEUILLESTRATEGIE	13
4.3.5 HUISVESTINGSVERORDENING AMSTERDAM	13
5 OVERLEGGEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU	14
5.1 ZANDVOORT	14
5.2 DIEMEN.....	14
5.3 AMSTERDAM	14
5.3.1 HISTORIE	14
5.3.2 DE HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM 2017	15
6 JAARREKENING	16
6.1 BALANS.....	16
6.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN	17
TOT SLOT	19
BIJLAGE 1: JAARVERSLAG HPZ	20

VOORAF

Het voorliggende Jaarverslag 2017 van de Huurdersvereniging Arcade geeft een zo goed mogelijk inzicht in de in het verslagjaar uitgevoerde activiteiten en werkzaamheden.

Het Jaarverslag 2017 is opgebouwd langs twee hoofdlijnen; de relatie van het bestuur met de huurders van De Key, de bewonerscommissies, de steunleden en huurders van De Key die geen lid zijn van Arcade en de relatie van het bestuur met de verhuurder, Woonstichting De Key in al haar geledingen. In deze relatie met de verhuurder gaat het vanzelfsprekend primair om het behartigen van de belangen van de huurders. Langs deze twee lijnen heeft Arcade ook in 2017 haar werkzaamheden verricht. Hier wordt in de hoofdstukken 3 en 4 uitgebreid verslag van gedaan.

In hoofdstuk 2 wordt weergegeven hoe de structuur en werkwijze van Arcade er uit ziet. En in hoofdstuk 5 de structuur waar Arcade in Amsterdam onderdeel van is.

Dat neemt niet weg dat de belangrijkste relatie die tussen huurder en verhuurder is en blijft. De huurrelatie bepaalt wel in hoge mate het woongenot van de huurder; het prettig, comfortabel en betaalbaar wonen zijn daar in hoge mate van afhankelijk. Huurdersvereniging Arcade heeft een positie daar tussen in en heeft ook in 2017 een goede en constructieve relatie met de achterban en een kritische en opbouwende verhouding met de verhuurder onderhouden. Zo lever Arcade haar bijdrage aan een positief woon- en werkklimaat voor alle betrokkenen.

In dit Jaarverslag 2017 leggen we daarvoor verantwoording af.

1 INLEIDING

Het jaar 2017 was voor Arcade een jaar van overgang. In de laatste Algemene Leden Vergadering van 2016 heeft het toen zittende Algemeen Bestuur haar positie ter beschikking gesteld. Tot het moment van aantreden van een nieuw Algemeen Bestuur zijn de lopende zaken behartigd. In de eerste helft van 2017 is door het Algemeen Bestuur dan ook vooral op de winkel gepast.

Het Algemeen Bestuur heeft op verzoek van de leden wel twee procedures in gang gezet tegen de statutenwijziging van De Key.

Het nieuwe Algemeen Bestuur is per 1 juli benoemd en aangetreden. De zomerperiode is gebruikt om zich in te werken en in te lezen in de zaken die actueel zijn voor Arcade en haar leden. Daar waar mogelijk heeft het Algemeen Bestuur zich actief opgesteld om zowel de belangenbehartiging van, als de informatievoorziening aan de leden en huurders zo goed mogelijk in te vullen.

Een bestuursoverdracht heeft vrijwel altijd tot gevolg dat er onderbrekingen zijn in doorlopende afspraken. De vertrekkende bestuurders kunnen niet al hun kennis overdragen en het nieuwe Algemeen Bestuur moet ook nieuwe relaties opbouwen met partners, zoals met De Key. Dat kost tijd en energie. Daar komt bij dat Arcade nu scherper let op wat De Key van plan is dan in het verleden.

Het doel blijft om de belangen van de huurders van De Key zo goed mogelijk te behartigen, bij voorkeur via overleg en advies aan De Key.

2 HUURDERSVERENIGING ARCADE: ORGANISATIE EN BESTUUR

2.1 ORGANISATIE VAN ARCADE

Huurdersvereniging Arcade is een vrijwilligers organisatie die de huurders van Woonstichting De Key vertegenwoordigt. Arcade is een vereniging en kent twee typen leden: Bewonerscommissies en steunleden.

Bewonerscommissies zijn organisaties per wooncomplex van huurders van De Key en de leden van Huurdersvereniging Arcade met stemrecht die samen de Algemene Ledenvergadering (ALV) vormen. De ALV is het hoogste besluitvormende orgaan van de vereniging en het orgaan aan wie het Algemeen Bestuur verantwoording aflegt.

Steunleden zijn individuele huurders die het belangrijk vinden dat de huurdersorganisatie de belangen van de huurders inbrengt bij De Key.

In 2017 zijn er 79 bewonerscommissie lid van Arcade. Woningstichting De Key verhuurt, na aftrek van het bedrijfsonroerend goed, ruim 35.000 woningen. Eind 2017 zijn er van de huurders 5.670 steunlid van Arcade.

2.2 ALGEMENE LEDEN VERGADERING

Het beleid van Arcade wordt bepaald door de leden. De Algemene Leden Vergadering is het orgaan waar het Algemeen Bestuur verantwoording aflegt over het gevoerde beleid. Belangrijke beleidsonderwerpen, die de inhoudelijke koers van Arcade bepalen, worden in de Algemene Leden Vergadering besproken en vastgesteld. Dat zijn vanzelfsprekend het vaststellen van begrotingen, jaarplannen, jaarrekeningen en jaarverslagen, net zoals het benoemen van bestuursleden en het vaststellen van een vergoedingsregeling voor bestuursleden, adviseurs en vrijwilligers.

Ook komen er inhoudelijke thema's zoals volkshuisvesting, huurverhoging, energie en duurzaamheid aan de orde.

In 2017 is de Algemene Leden Vergadering drie maal bij elkaar geweest. Tijdens de Algemene Leden Vergadering in juni is het nieuwe bestuur benoemd.

In september heeft het Algemeen Bestuur de Algemene Leden Vergadering voorgesteld de leden directer te betrekken bij beleidsontwikkeling. Het Algemeen Bestuur stelde voor werkgroepen in te stellen met de volgende thema's: volkshuisvestingsbeleid, huren en huurverhoging, communicatie, energie en duurzaamheid, grootonderhoud en servicekosten. Deze werkwijze werd door de leden omarmt. Op voorstel van leden is het ook mogelijk werkgroepen over andere thema's te formeren. Daarnaast kreeg het Algemeen Bestuur steun voor het standpunt van Arcade dat zij de koerswijziging van De Key om zich voortaan op vrijwel alleen starters op de woningmarkt te richten niet steunt en daarmee ook niet de daarop gestoelde portefeuillestrategie en vastgoedscheiding Daeb/niet-Daeb. In december is draagvlak verkregen voor het advies huurbeleid 2018, de aanpak van de complexplannen en is er mandaat gegeven aan het Algemeen Bestuur om de huurders van Lieven de Stad te vertegenwoordigen.

2.3 HET BESTUUR VAN ARCADE

Zoals in de inleiding al benoemd, heeft zich halverwege het jaar een bestuurswisseling voorgedaan. Huurdersvereniging Arcade kent tot 1 juli een Algemeen Bestuur (AB) en een Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur, bestaande uit voorzitter, secretaris en penningmeester overlegt gemiddeld 1x per 3 weken over de dagelijkse gang van zaken. Het Algemeen Bestuur overlegt 1x per 4 weken. De

statuten van Arcade bepalen dat het aantal Algemeen Bestuursleden ten minste vijf en ten hoogste negen, telt.

Het vertrekkende Algemeen Bestuur heeft 'demissionair' door bestuurd en de lopende zaken afgehandeld. Dat was enerzijds gericht op het in stand houden van de vereniging; de administratie, het personeel, het kantoor. Anderzijds heeft het bestuur twee procedures gevoerd in verband met de statutenwijziging van De Key omdat deze tot de lopende zaken behoorden.

Huurdersvereniging Arcade kent vanaf 1 juli een collegiaal Algemeen Bestuur (AB). Het Algemeen Bestuur overlegt 1x per maand. De statuten van Arcade bepalen dat het aantal Algemeen Bestuursleden ten minste vijf en ten hoogste negen, telt.

Het nieuwe Algemeen Bestuur is zorgvuldig samengesteld en de leden vertegenwoordigen gezamenlijk een brede groep huurders. Het is ambitieus en wil meer invloed op het beleid van De Key. Daarbij heeft het nieuwe Algemeen Bestuur, gesteund door de leden, een stevig standpunt ten aanzien van enkele kernpunten van het beleid van De Key (zie daarvoor het onderdeel adviezen en procedures). Het nieuwe bestuur heeft deelgenomen aan een op maat gesneden scholingstraject over de volkshuisvesting dat is gegeven door een opleider van de Woonbond.

In 2017 is er vooral aandacht geweest voor de basis waarop de vereniging rust; de financiering, de ondersteuning en het in gesprek gaan met de leden. Dit heeft veel tijd en energie gevraagd. Het doel is om in 2018 ten volle aandacht te gaan besteden aan het beleid van De Key en de belangen van de huurders.

2.3.1 SAMENSTELLING BESTUUR 1 JANUARI TOT 1 JULI 2017

Henk Geurtsen, voorzitter
Jaabir Errahmouni, penningmeester
Ria Koimans, secretaris
Bart Vredereg, lid
Alice van der Niet, lid
Pier Aldershof, lid
Cok Oostveen, lid

2.3.2 SAMENSTELLING BESTUUR VANAF 1 JULI 2017

Pier Aldershof, lid
Harrie Houtbeckers, lid
Gerharda van der Meulen, lid
Temra Pavlovic, lid
Marloes Schapink, secretaris
Bob Soer, lid
Eef Stoffels, voorzitter
Constant Thomkins, penningmeester

2.3.3 VANAF DECEMBER 2017

Alice van der Niet, lid

2.4 WERKZAAMHEDEN EN WERKWIJZE VAN HET BESTUUR

Het Algemeen Bestuur van Arcade (AB) is in het verslagjaar twaalf keer bij elkaar gekomen. Aan de orde komen de lopende inhoudelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam, Diemen en Zandvoort en zo nodig ook diverse praktische zaken. Uiteraard worden in het AB ook alle gevraagde en ongevraagde adviezen besproken en vastgesteld, die aan De Key worden uitgebracht.

Zoals in voorgaande jaarverslagen in 2015 en 2016 is aangegeven vragen de hoeveelheid werk en de gevolgen van de gewijzigde wetgeving steeds meer inzet van bestuur en vrijwilligers. Om bij te blijven wordt er veel tijd besteed aan leren en lezen.

De Algemeen Bestuursleden vertegenwoordigen Arcade in een groot aantal overleggen met De Key. Het Regulier Overleg (RO) heeft in 2017 negen keer plaats gevonden. Er zijn ook regelmatig overleg en voortgangssessies over belangrijke onderwerpen, zoals financiën, missie en visie van De Key, de portefeuillestrategie en de participatie van huurders in de VvE's van gemengde complexen waar Arcade een rol heeft. Deze overleggen vinden in toenemende mate ook in werkgroepverband met vertegenwoordigers van Arcade en De Key, plaats.

Arcade is door de leden van het Algemeen Bestuur verder vertegenwoordigd in bijeenkomsten van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA), in het z.g. Koepeloverleg en in overleg met de Woonbond en.

Door Woonbond en !Woon worden regelmatig cursussen aangeboden voor bestuursleden, bewonerscommissies en individuele leden. Arcade draagt de kosten voor de deelname aan deze cursussen. Dit blijkt een goede manier te zijn om de aanwezige kennis op peil te houden en verder te ontwikkelen.

3 CONTACTEN MET DE LEDEN EN HUURDERS

Arcade heeft een groot belang bij een goed contact met de achterban, de bewonerscommissies en de steunleden. Daarmee wordt het Algemeen Bestuur gevoed om de belangen, de opvattingen en de ideeën door te kunnen laten klinken. De Algemene Ledenvergadering is een orgaan waar dit plaatsvindt, maar er zijn ook directe contacten met bewonerscommissies en steunleden.

3.1 COMMUNICATIE

In 2017 geeft Arcade nog een aantal papieren nieuwsbrieven uit. Na december 2017 zijn dit vooral digitale nieuwsbrieven. Abonneren op de nieuwsbrief kan via de website. De digitale nieuwsbrief wordt regelmatig, ongeveer om de 6 weken, verstuurd. De nieuwsbrief berichten betreffen zowel nieuws uit bewonerscommissies als nieuws over de activiteiten van Arcade.

Sinds september 2017 is er een begin gemaakt met het leggen van contacten met de huurders op campuscontracten. Deze speciale doelgroep vraagt extra aandacht. Het is een grote groep van de huurders van De Key. Ook in de komende jaren blijft het ophalen van de vragen en de meningen van deze doelgroep een aandachtspunt van het bestuur.

Een adviseur van !WOON heeft in september een Praktijktraining onderhandelen gegeven aan een aantal bewonerscommissies.

3.2 HUURDERS PLATFORM DIEMEN (HPD)

In het Huurders Platform Diemen (HPD) werken drie huurdersorganisaties van in Diemen actieve corporaties met elkaar samen. Dat zijn de Bewoners Raad Rochdale (BWR), Arcade en Huurgenoot (Stadgenoot). Hun belangrijkste taak is om deel te nemen aan het overleg tussen gemeente en corporatie over de sociale volkshuisvesting in Diemen.

Arcade wordt in dit HPD vertegenwoordigd door twee leden. Ria Kooijmans is actief in Diemen in de bewonerscommissie in het complex waar zij woont en in onder andere de ouderenraad. En Alex Leenders is als adviseur verbonden door zijn ervaringen in Arcade met de HPD. Beide leden waren verbonden met het bestuur dat in juni 2017 is afgetreden. In het najaar is gekeken hoe de samenwerking met het nieuw aangetreden bestuur gestalte kon krijgen. In gezamenlijkheid is tot een goede samenwerking en afstemming gekomen, waardoor de samenwerking met de andere huurdersorganisaties en het mandaat van de Arcade vertegenwoordigende HPD leden kon worden voortgezet.

Het HPD is een volwaardige gesprekspartner in het overleg met de corporaties en de gemeente. Hier wordt gesproken over onderwerpen als betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw van sociale huurwoningen.

In de prestatieafspraken van 2018 is vastgelegd dat sociale huurwoningen niet meer verkocht worden, tenzij daar al eerder afspraken over gemaakt zijn. Ook dat liberalisering gematigd wordt. Hier was de HPD op tegen, maar de gemeente gedeeltelijk voor. Richting huurverhogingen pleit het HPD voor zo min mogelijke huurverhoging en het opnemen van huurverhogingen van geliberaliseerde woningen in de huursom voor sociale huurwoningen. Het HPD dringt tevens aan op een beleid gericht op bestrijden huurfraude, op meer duurzaamheid, veiligheid, aandacht voor kwetsbare groepen en overlast en zorg.

Richting 2018-2022 is vastgelegd dat het HPD, de gemeente en de corporaties tot een meerjarige raamovereenkomst willen komen die gerelateerd is aan de uitgangspunten van de te formuleren woonvisie van de gemeente Diemen, waarbij de input van de HPD wordt meegenomen. Zolang die woonvisie er nog niet is worden per jaar (gezamenlijke) prestatieafspraken gemaakt.

3.3 HUURDERS PLATFORM ZANDVOORT (HPZ)

Het Huurders Platform Zandvoort (HPZ) vertegenwoordigt de huurders van De Key in Zandvoort. Het woningbestand van De Key en Zandvoort bedraagt 2.540 woningen, waarvan 2.257 in de sociale sector. Eind 2017 waren er 15 bewonerscommissies bij het HPZ aangesloten.

HPZ zet zich in voor de belangen van huurders in Zandvoort. Het gaat daarbij in de eerste plaats om complex overstijgende belangen. Indien nodig springt HPZ bewonerscommissies bij alsmede individuele huurders; dit is vooral het geval waarin huurders steun nodig hebben in hun relatie met De Key. Een (telefonisch) spreekuur biedt een laagdrempelige toegang tot het platform.

Elk kwartaal voert HPZ een formeel overleg met de regiomanager Zandvoort van De Key. Met de gemeente Zandvoort en De Key vindt eveneens regelmatig overleg plaats. Tijdens deze overleggen komt een veelheid aan onderwerpen aan de orde, zoals de communicatie met de huurders, onderhoud aan de complexen, asbestbeleid e.d. Afzonderlijk vindt periodieke monitoring van het reparatieonderhoud plaats.

De gemeente Zandvoort, De Key en HPZ hebben in 2017 de Portefeuillestrategie verder uitgewerkt in de gebiedsvisies. Ook zijn er afspraken gemaakt over de verkoop van woningen en de woningen die worden geliberaliseerd. Eind 2017 zijn de prestatieafspraken geactualiseerd op basis van de uitgewerkte gebiedsvisies.

In de loop van 2017 heeft de directeur van De Key laten weten dat nagedacht is over de toekomst van het woningbezit in Zandvoort. Drie opties zijn in beeld: handhaving van de bestaande situatie, de woningen in Zandvoort onderbrengen in een afzonderlijke corporatie, overdracht van het bezit aan een andere corporatie in de regio.

De voorzitter van HPZ is namens HPZ ook lid van het Algemeen Bestuur van Arcade.

3.4 KLACHTEN

Huurders die klachten hebben melden zich daarvoor in eerste instantie bij De Key. De meeste klachten worden in dit directe contact opgelost. Het gaat daarbij vooral om klachten over achterstallig onderhoud, servicekosten en kwesties m.b.t. de huur. Lukt het om de een of andere reden niet om met De Key tot een oplossing te komen, dan kan de huurder zich wenden tot !WOON.

De klachten die Arcade bereiken zijn meestal klachten waar de huurder met De Key niet uit is gekomen en waar ook !WOON geen raad mee weet. In de loop van 2017 heeft Arcade dergelijke klachten ontvangen en geregistreerd. Arcade probeert de binnen gekomen klachten zoveel mogelijk niet zelf te behandelen. Arcade begeleidt dit door naar een voorliggende instantie of in een uitzonderlijk geval, naar een advocaat. In dat geval wordt een subsidie bij de Raad voor de Rechtsbijstand aangevraagd of helpt Arcade bij het vinden van financiële ondersteuning.

3.4.1 GESCHILLEN

De Key werkt samen met twee geschillencommissies. Huurders in Zandvoort kunnen terecht bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond. Hierin heeft Arcade geen vertegenwoordiger.

Huurders van Amsterdam, Diemen, Hillegom en De Bilt bij Geschillencommissie De Key. Twee van de leden van deze commissie zijn benoemd op voordracht van Arcade, de heer V. Thöne en de heer H. Wolring.

4 CONTACTEN MET DE VERHUURDER

Huurdersvereniging Arcade en Woonstichting De Key hebben, als vertegenwoordiging van de huurders en verhuurder vanzelfsprekend regelmatig contact gedurende het hele jaar, zowel formeel als informeel. De formele contacten zijn er vanuit Arcade uiteraard op gericht om het beleid en de beleidsuitvoering van De Key te beïnvloeden en mede vorm te geven. Uiteraard staan daarbij de huurdersbelangen op korte en lange termijn voorop.

Zo is er het Regulier Overleg (RO), overleg in de vorm van projectwerkgroepen en gemeenschappelijke werkgroepen en brengt Arcade adviezen uit op de meest uiteenlopende beleidsvoornemens van de Key. Dit adviesrecht is vastgelegd in de Overlegwet.

4.1 REGULIER OVERLEG (RO)

Het Regulier Overleg is een overleg tussen het Algemeen Bestuur van Arcade en de directie van De Key. Het vindt ongeveer één keer per zes weken plaats en beurtelings bij De Key en bij Arcade. Op dezelfde manier wisselt ook het voorzitterschap. In 2017 heeft dit overleg zeven keer plaats gevonden.

In 2017 is er tijd besteed aan het maken van procesafspraken, vastleggen van de begroting van Arcade, naast de inhoudelijke onderwerpen waarover uiteindelijk een adviestraject is gestart of zal starten.

4.2 WERKGROEPEN EN PROJECTEN

Naast het regulier overleg kan er in werkgroepen een inbreng gegeven worden over verschillende belangrijke beleidsterreinen. Tijdens de Algemene Leden Vergadering zijn thema's vastgesteld. IN 2017 is de werkgroep huurverhoging gestart. Het doel is een advies in het voorjaar van 2018.

4.3 CONTACT MET DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de Raad van Commissarissen (RvC) van De Key hebben twee leden zitting die zijn voorgedragen door Arcade. In 2017 waren dat mevr. dr. G. ter Horst en mevr. drs. R. Kervezee. Er vindt periodiek overleg plaats met deze leden over de algemene gang van zaken binnen De Key. In 2017 heeft dit overleg 1 maal plaatsgevonden. Daarnaast heeft Arcade op 18 december kennis gemaakt met de voltallige Raad van Commissarissen van De Key. Voor Frank de Grave was dit zijn laatste bijdrage als voorzitter van de Raad van Commissarissen omdat hij per 1 januari 2018 zou vertrekken. In het jaarverslag van De Key over 2017 merkt Frank de Grave het volgende op met betrekking tot de ontmoeting met Arcade:

“Verder was het een spannend jaar omdat de koers van De Key zichtbaar begon te worden en dat discussie opriep. Zittende bewoners waren bang dat De Key te veel het accent zou gaan leggen op jongeren en studenten en de bestaande bewoners zou vergeten. Die zorg kwam ook naar voren tijdens de overlegvergadering met Arcade, mijn laatste bijeenkomst als voorzitter van de raad van commissarissen. Maar waar ik dan weer blij van word is de wijze waarop dat gesprek is gevoerd en de afspraken die we konden maken met de vertegenwoordigers van Arcade. Dat geeft alle hoop voor de toekomst.”

Arcade neemt nadrukkelijk afstand van het beeld dat er afspraken zouden zijn gemaakt met de Raad van Commissarissen. Dat is geenszins het geval. Frank de Grave vermeldt ook niet waarover die afspraken zouden zijn gemaakt.

4.3 ADVIEZEN EN PROCEDURES

Arcade heeft in 2017 op een aantal onderwerpen advies uitgebracht. In twee gevallen is Arcade een procedure gestart omdat zij op het standpunt staat dat Arcade het recht op een inbreng ontnomen is of in elk geval onvoldoende is toegekend. Hieronder doen we uitgebreider verslag van de belangrijkste adviezen.

4.3.1 HUURVERHOGING 2017

Ten tijde van de adviesprocedure was het bestuur van Arcade demissionair. Het Algemeen Bestuur heeft daarom de leden om de mening gevraagd over het huurverhogingsvoorstel. Deze meningen zijn als advies van Arcade doorgegeven aan De Key.

4.3.2 HUURVERHOGING 2018

Het standpunt van Arcade is dat de huurverhoging zo gematigd mogelijk moet zijn en een goede verdeling van de lasten. Daarnaast dat voor de huurders van Lieven de stad hetzelfde beleid geldt als voor de huurders van De Key. In een werkgroep wordt toekomstig huurbeleid verder uitgewerkt. Dit krijgt in 2018 verder vorm.

4.3.3 STATUTENWIJZIGING

Het demissionair bestuur van Arcade heeft na het aftreden eind 2016 de lopende zaken afgehandeld. Daartoe behoorden twee juridische procedures die betrekking hadden op de statutenwijziging van De Key in augustus 2016.

VOORGESCHIEDENIS

De Key heeft op 1 augustus 2016 toestemming gekregen van de Autoriteit Woningcorporaties (namens de minister) om in de statuten op te nemen dat voortaan het doel van De Key is uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en het hierbij huisvesten van mensen waarbij het belang van toetreders op de woningmarkt, waaronder studerende jongeren, voorop staat. Arcade is niet tijdig op de hoogte gesteld dat er een aanvraag was ingediend bij de minister om de statuten te wijzigen laat staan dat Arcade op de hoogte was van de statutaire tekst. Arcade was (en is) kort gezegd van mening dat de zittende huurders daardoor in een achtergestelde positie zijn komen te verkeren.

Arcade heeft in 2017 op twee manieren rechtsbescherming gezocht en is daarbij ondersteund door advocaat Anita de Haan.

EERSTE PROCEDURE

De eerste manier betrof een beroep op de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) bij de kantonrechter. Arcade was van mening dat op grond van deze wet de statutenwijziging voorgelegd had moeten worden en wij daarover een apart advies hadden mogen uitbrengen. De rechter oordeelde helaas dat alleen op grond van de tekst in de statuten onvoldoende is aangetoond dat de belangen van zittende huurders in het gedrang zouden komen.

Tegelijkertijd oordeelde de rechter dat de handelswijze van De Key, namelijk het veel te laat informeren van Arcade over de aanvraag en tekst van de statutenwijziging, afbreuk heeft gedaan aan de vertrouwensrelatie tussen beide partijen. De Key heeft niet gehandeld zoals redelijkerwijs verwacht had mogen worden.

TWEEDE PROCEDURE

De tweede procedure betrof het bezwaar dat Arcade had ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) die namens de minister de toestemming had verleend voor de statutenwijziging. De Aw stelde zich op het standpunt dat Arcade te laat was met bezwaar indienen. Arcade is tegen de afwijzing van de Aw in beroep gegaan bij de bestuursrechter. Al tijdens de

rechtszitting op 30 mei 2017 heeft de bestuursrechter geoordeeld dat Arcade wel degelijk binnen de termijn in bezwaar is gegaan. Dat betekende dat de Aw het bezwaar inhoudelijk moest behandelen. Arcade heeft op 27 november 2017 haar bezwaren mogen toelichten tijdens een hoorzitting bij de Aw in Utrecht. De Aw heeft echter ons bezwaar niet gehonoreerd. Daarom heeft Arcade zich in 2018 wederom tot de onafhankelijke bestuursrechter in Amsterdam gewend. Van die rechtszaak moet nog een hoorzitting plaatsvinden waar alle partijen, te weten Arcade, de Autoriteit Woningcorporaties en De Key, hun standpunt kunnen toelichten en waarna de rechter tot een uitspraak kan komen.

4.3.4 KOERSWIJZIGING PORTEFEUILLESTRATEGIE

Arcade maakt ook bezwaar tegen de gevolgen van de koerswijziging van De Key voor haar portefeuillestrategie. De Key kiest voor het huisvesten van jonge starters op de woningmarkt, en wil daarom al het vastgoed dat daar niet bij past afstoten. Daarmee laat De Key de volkshuisvesting van iedereen die geen jonge starter is, over aan de andere corporaties in Amsterdam. Uiteraard heeft dit direct verband met de statutenwijziging maar ook met het beleid van De Key.

Deze zaak is voorgelegd aan de Algemene Leden Vergadering. Daar krijgt het bestuur brede steun voor alle pogingen om deze koerswijziging te keren. Het bestuur van Arcade heeft De Key begin november schriftelijk op de hoogte gesteld dat Arcade met instemming van de Algemene Leden Vergadering de koerswijziging van De Key om zich voortaan op vrijwel alleen starters op de woningmarkt te richten niet steunt en daarmee ook niet de daarop gestoelde portefeuillestrategie en vastgoedscheiding Daeb/niet-Daeb.

4.3.5 HUISVESTINGSVERORDENING AMSTERDAM

Arcade heeft in oktober een zienswijze afgegeven over de wijziging van de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam. Deze zienswijze gaat over drie belangrijke thema's waar de gemeente wijzigingen wil aanbrengen in de huisvestingsverordening.

Arcade verklaart zich tegen het verloten van woningen. Door loters voorrang te geven, moeten andere woningzoekenden langer wachten. Een woning kan nu eenmaal slechts een maal toegewezen worden.

Arcade stelt zich op tegen het mogelijk maken van tijdelijke verhuur van atelierwoningen. Ook kunstenaars hebben woonrecht en recht op woonzekerheid. Daarbij is een tijdelijk huurcontract voor een kunstenaar ouder dan 27 jaar wettelijk onmogelijk. In elk geval vindt Arcade uitbreiding van tijdelijke verhuur ongewenst. Arcade vraagt ook aandacht voor de tussentijdse toets die in het kader van het broedplaatsenbeleid voor atelierwoningen wordt ingesteld. Deze toets geldt ook voor de zittende huurders. Het lijkt erop dat door deze toets, de huurcontracten voor onbepaalde tijd van zittende huurders worden open gebroken. Arcade stelt hier tegenover dat een contract een contract is. De gemeente houdt vast aan een vijfjaarlijkse toets.

Arcade maakt ernstig bezwaar tegen het stellen van extra eisen aan huurders die in zogenaamde gemengde complexe een woning willen huren. Zij moeten naast de eisen voor inkomen en huishoudgrootte ook voldoen aan de eis dat zij de kwetsbare bewoners in hun complex zullen ondersteunen. De definitie van een gemengd complex is zodanig dat elk complex daaronder kan worden geschaard waardoor voor alle Amsterdamse woningen deze extra eisen gesteld kunnen worden. Het aantal woningen in de 'normale' verhuur wordt met deze afspraken weer kleiner. Ook kan deze regeling tot vormen van willekeur in de woningtoewijzing leiden.

5 OVERLEGGEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU

De Key is actief in de gemeenten Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom. Zo ook Arcade, al verschilt dat per gemeente.

5.1 ZANDVOORT

In Zandvoort is een substantieel bezit van De Key te vinden. Daar is ook de HPZ actief. De HPZ is een zelfstandige huurdersplatform die deelneemt in Arcade. Hun jaarverslag, met daarin hun overleggen met De Key en de gemeente is opgenomen als bijlage 1.

5.2 DIEMEN

In Diemen wordt het overleg over de prestatieafspraken uitgevoerd door de drie huurdersorganisaties van de corporaties die in Diemen actief zijn samen. Het gaat om Arcade, Bewonersraad Rochdale en Huurgenoot (Stadgenoot). Zij hebben zich verenigd in het Huurders Platform Diemen. De gemeente stelt het beleid vast (de wens) de corporaties ontwikkelen een aanbod. Dit wordt uiteindelijk besproken in het tripartite overleg waarin de HPD, de corporaties en de gemeente Diemen deelnemen.

5.3 AMSTERDAM

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de belangenbehartiger van alle huurders in Amsterdam en komt derhalve op voor deze belangen. Naast de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC) en de Gemeente Amsterdam is de Huurdersvereniging Amsterdam vanuit de huurders dé gesprekspartner met betrekking tot de Amsterdamse Volkshuisvesting. De leden van de Huurdervereniging Amsterdam zijn de huurderskoepels (waaronder Arcade), huurdersverenigingen per stadsdeel en categorale lid organisaties.

5.3.1 HISTORIE

Eind 2015 vindt het gemeentebestuur dat het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Huurdersvereniging Amsterdam zich per eind 2016 zouden moeten omvormen tot twee, ten opzichte van elkaar, onafhankelijke organisaties met duidelijk te onderscheiden taken: belangenbehartiging enerzijds en werkondersteuning anderzijds.

De Huurdersvereniging Amsterdam gaat verder als een moderne “governance” gestuurde organisatie, met een duidelijke structuur, een eigen rechtspersoon en een eigen budget.

Het Amsterdams Steunpunt Wonen gaat haar dienstverlening en werkontwikkeling reorganiseren en gaat verder onder de naam !WOON.

In het voorjaar van 2016 wordt voor deze ‘transitie’ een ‘kwartiermaker’ benoemd. Deze legt een voorstel met drie scenario’s voor. Dat voorstel krijgt op de Algemene Ledenvergadering van maart 2016 veel kritiek. Er ontstaat onenigheid tussen het bestuur en de kwartiermaker over de aanpak van het proces en het eindproduct. Dit leidt ertoe dat uiteindelijk afscheid wordt genomen van de kwartiermaker en er een nieuw bureau wordt ingehuurd, Kuperus en Co.

In juni 2016 wordt het herschreven en aangevulde rapport opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de Algemene Leden Vergadering en aangenomen. Er ligt nu een duidelijke werkstructuur en er is vastgelegd dat de ledenraad een geringere rol heeft wat betreft de uitvoering.

De uitvoering komt te liggen bij het verenigingsbureau, waarin de medewerkers worden geplaatst onder de algemene leiding van een directeur. Deze werkorganisatie zal worden aangestuurd door een vijfköppig bestuur.

In het najaar van 2016 vindt de nadere uitwerking en concretisering plaats waaraan ook de Arcade-leden hun inbreng hebben. In december 2016 worden nieuwe statuten aangenomen en is het oude bestuur afgetreden.

Belangrijk punt in de opzet zijn onderlinge verhoudingen tussen de huurdersorganisaties die per stadsdeel zijn georganiseerd en de huurderskoepels die per corporatie zijn georganiseerd. De een verwijt de ander dat deze te veel aan de leiband lopen van de corporaties, terwijl de ander vindt dat een losse organisatie en losse acties niet werkelijk tot een verbetering van de positie van de huurders leidt.

De besluitvorming in de Algemene Leden Vergadering blijft gehandhaafd op basis van een machtsevenwicht tussen de leden, maar afgesproken wordt dat er in de toekomst een cultuur van samenwerking dient te komen. De begroting wordt vastgesteld en vervolgens uiteindelijk ook goedgekeurd door de gemeente.

5.3.2 DE HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM 2017

De Huurdersvereniging Amsterdam heeft het werkgeverschap voor het personeel op zich genomen en heeft een geheel zelfstandige subsidierelatie met de gemeente Amsterdam. Veel agendapunten zijn tijdens de Algemene Leden Vergadering echter onbesproken gebleven, waaronder het huishoudelijk reglement. Ook de moties van enkele leden over het onreglementair gedrag van het oude bestuur in sommige kwesties komen niet aan bod. Ondanks het nieuw aangetreden bestuur worden beleidsmatige en organisatorische kwesties niet opgelost.

De laatste jaren zijn er bij de Huurdersvereniging Amsterdam steeds meer interne conflicten ontstaan, zowel tussen de leden onderling als tussen leden en bestuur. De zwaardere belasting van het werkgeverschap en de zelfstandige subsidierelatie komen er nog eens bij. Hier boven op had de Huurdersvereniging Amsterdam de ambitie de organisatie te vernieuwen. Dit is te veel gebleken voor de organisatie. Na een jaar van proberen en werken met interim-bestuur, is de Huurdersvereniging Amsterdam in december 2017 door de leden opgeheven.

Naast de perikelen rond deze organisatorische veranderingen heeft Arcade gefunctioneerd in het reguliere overleg van de zeven koepels, het Koepeloverleg. Deze koepels zijn vanaf het moment dat de Huurdersvereniging Amsterdam is opgeheven samen aan de slag gegaan om een samenwerkingsverband op te richten. Het doel is een gesprekspartner zijn in het tripartiete overleg van gemeente, corporaties en huurders over de prestatieafspraken. Dit wordt in 2018 verder uitgewerkt.

6 JAARREKENING

6.1 BALANS

	2017		2016	
INVENTARIS	€	1.339,08	€	9,076.53
CUMULATIEVE AFSCHRIJVING INVENTARIS	€	-1.339,08	€	-7,737.45
	€	0	€	1,339.08
COMPUTERS	€	1731,43	€	1,731.43
CUMULATIEVE AFSCHRIJVING COMPUTERS	€	-1.205,37	€	-5,147.98
	€	526,06	€	1.731,43
VOORUITBETAALDE HUUR	€	1.756,06	€	1.737,11
TE ONTVANGEN RENTE SPAARREKENING	€		€	274.85
KAS	€	774,69	€	31,07
NL09 ABNA 0610 9906 91	€	30.175,90	€	€ 24.627,62
NL02 ABNA 0614 7124 16	€	65.504,71	€	€ 80.095,69
ACTIVA	€	98.737,42	€	109.562,00
VERENIGINGSKAPITAAL	€	-72.196,76	€	- 72.643,36
PROCESFONDS	€	-18.000,00	€	- 18.000,00
	€	-90,643.36	€	- 72,196.00
CREDITEUREN	€	-5.540,60	€	- 15.918,64
TE BETALEN ACCOUNTANTSKOSTEN	€	-3.000,00	€	- 3.000,00
PASSIVA	€	-98.737,42	€	- 109.562,00

6.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	WERKELIJK 2017	BEGROTING 2017
Bijdrage De Key	€ 231.676	€ 312.500
1. Huisvesting		
Huur pand	€ 20.959	€ 21.000
Gas, water, electra,	€ 2.249	€ 3.000
Belastingen en heffingen	€ 370	€ 500
Schoonmaak	€ 1.013	€ 1.700
Onderhoud pand	€ 0	€ 400
subtotaal	€ 24.591	€ 26.600
2. Personeel & vergoedingen		
Secretarieel	€ 21.528	€ 35.000
Notulist	€ 0	€ 2.250
Beleidsadvisering	€ 33.841	€ 75.000
Cursuskosten	€ 0	€ 3.000
Reiskosten	€ 769	€ 1.250
Vrijwilligersvergoedingen en kostenvergoedingen	€ 13.793	€ 15.000
Bestuursvergoedingen	€ 37.651	€ 60.000
Financiële bijdragen BC	€ 9.203	€ 13.650
Huurdersplatform Zandvoort	€ 34.000	€ 7.000
Presentiegelden vergaderingen	€ 1.979	€ 1.250
subtotaal	€ 152.763	€ 213.400
3. ICT, Software & licenties		
Website	€ 113	€ 2.100
Onderhoud ICT	€ 5.793	€ 4.300
Computers, licenties en randapparatuur	€ 1.205	€ 2.300
Onderhoud kopieerapparaat	€ 0	€ 1.300
Boekhoudprogramma	€ 581	€ 600
subtotaal	€ 7.692	€ 10.600
4. Advies & lidmaatschappen		
Huurdersvereniging Amsterdam	€ 17.197	€ 12.000
Externe adviseurs		€ 8.000
Accountantskosten	€ 1.093	€ 3.000
Juridische kosten	€ 1.220	€ 2.500
subtotaal	€ 19.510	€ 25.500
5. Publiciteit & communicatie		
Nieuwsbrieven (regulier met De Key)	€ 13.747	€ 12.600
BC - dag	€ 0	€ 10.000
Advertenties	€ 313	€ 300
Themadag	€ 2.011	€ 1.200
Welkomspakketten		€ 1.000
	€ 0	
Drukwerk	€ 0	€ 800
subtotaal	€ 16.071	€ 25.900

6. Kantoorkosten		
Telefoon, internet, fax	€ 2.064	€ 1.500
Portokosten	€ 669	€ 1.400
Kantoorbenodigdheden	€ 1.901	€ 500
subtotaal	€ 4.634	€ 3.400
7. Algemene kosten		
Vergaderkosten	€ 2.532	€ 2.500
Kantinekosten	€ 778	€ 500
Documentaties & vakliteratuur	€ 355	€ 500
Verzekeringen	€ 682	€ 800
Bankkosten	€ 170	€ 500
Diners & geschenken	€ 2.346	€ 2.300
subtotaal	€ 6.862	€ 7.100
Totale uitgaven	€ 232.123	€ 312.500
Overschot Liquide Middelen	-€ 447	€ 0

TOT SLOT

In dit Jaarverslag 2017 heeft het bestuur van Arcade een zo getrouw mogelijk beeld geprobeerd te schetsen van het in dat jaar gevoerde beleid en de uitvoering van de verschillende activiteiten. Hierbij hebben we ons beperkt tot de hoofdzaken.

BIJLAGE 1: JAARVERSLAG HPZ

Het Huurders Platform Zandvoort (HPZ), opgericht in 2013, vertegenwoordigt de huurders van De Key in Zandvoort. De voorzitter van HPZ maakt deel uit van het bestuur van Arcade.

HPZ zet zich in voor de belangen van de huurders. Het gaat daarbij in de eerste plaats om complex-overstijgende belangen. Indien nodig springt HPZ bewonerscommissies en individuele huurders bij. Dit is met name het geval wanneer steun nodig is de relatie van de commissies en de huurders met De Key.

Een telefonisch spreekuur biedt al enkele jaren een laagdrempelige toegang tot het platform.

In de loop van 2017 is HPZ gestart met een maandelijks spreekuur. Leden van HPZ hebben dan zitting in wijkcentrum Pluspunt in Zandvoort.

Het woningbestand van De Key in Zandvoort bedraagt 2547 woningen, waarvan 2424 in de sociale sector (peildatum 2017). In 2017 waren er 16 bewonerscommissies actief in Zandvoort.

Elk kwartaal voert HPZ overleg met de regiomanager Zandvoort van De Key. In 2017 heeft tweemaal overleg plaatsgevonden met de directie van De Key.

Met de gemeente Zandvoort en De Key vindt tweemaal per jaar bestuurlijk overleg plaats.

Tijdens de overleggen komt een veelheid aan onderwerpen aan de orde, zoals de communicatie met de huurders, onderhoud aan de complexen, asbestbeleid, evenals renovatie- en nieuwplannen.

Afzonderlijk vindt tussen HPZ en De Key periodieke monitoring van het reparatieonderhoud plaats.

Met grote regelmaat vindt ad hoc overleg plaats met de regiomanager over specifieke onderwerpen van uiteenlopende aard, al dan niet spoedeisend.

De gemeente Zandvoort, De Key en HPZ hebben in 2016 een gezamenlijke Woonvisie voor Zandvoort opgesteld: Wonen in Zandvoort 2016-2020. Daarin zijn de volkshuisvestelijke doelen vastgelegd.

Het stuk vormt mede de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

In gezamenlijk overleg tussen gemeente, De Key en HPZ zijn in 2017 de Prestatieafspraken 2018 vastgesteld.

Ook in de nieuwe prestatieafspraken is vastgelegd dat het aantal sociale huurwoningen in 2026 nog steeds 2424 bedraagt. Dit aantal kan gedurende de komende jaren wel iets dalen door verkoop en/of liberalisatie van woningen, maar dan moet door middel van nieuwbouw het aantal in 2026 weer op 2424 woningen zijn gebracht.

In 2017 heeft De Key geen woningen in Zandvoort verkocht of geliberaliseerd.

Het onderwerp asbest staat al langer op de agenda van HPZ. Het Asbestplan van De Key was voor HPZ aanleiding dit onderwerp met nog meer urgentie te bepleiten.

Het informeren van de huurders vormt een eerste belangrijke stap. In de loop van 2017 zijn informatiefolders ontwikkeld die aan de huurders worden toegezonden. In de folder kan de huurder zien waar in zijn woning mogelijk asbest voorkomt. De eerste serie folders is inmiddels verzonden.

Passend Wonen Zandvoort zorgt er voor dat meer huurders van De Key in Zandvoort een woning hebben die past bij hun levensfase of gezinssituatie. 65-plusser die een eengezinswoning huren kunnen verhuizen naar een meer passende woning op de begane grond of een appartement met lift. De huur blijft gelijk aan die van de achter te laten woning. Met dit project wordt bereikt dat gezinnen kunnen doorstromen naar eengezinswoningen die vrij komen. Voor de woning die het gezin verlaat kan ook weer een passende huurder worden gezocht.

Inmiddels heeft De Key besloten dit als experiment gestarte project als vast beleid voort te zetten.

De Key verhuurt 209 woningen in Hillegom.

In 2017 hebben huurders in Hillegom enkele malen een beroep op HPZ gedaan hun belangen te vertegenwoordigen. HPZ heeft hier in positieve zin op gereageerd en enkele kwesties met De Key besproken, met een positief resultaat.