

Notulen Algemene Ledenvergadering (ALV) HV Arcade

d.d. 13 mei 2019

Plaats: Café Frankendael, Middenweg 116 te Amsterdam

1. Opening

De voorzitter, Helmie Bijleveld, opent de ALV.

2. Vaststellen agenda

De ALV stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Mededelingen

- a. Bob Soer is uit het bestuur getreden. Arcade is op zoek naar een nieuw bestuurslid. Aanmelden via info@arcade.nl.
- b. De nieuwe website is in de lucht. De voorzitter vraagt aan de bewonerscommissies om na te denken over hoe de bewonerscommissie zich wil profileren op de website. De tekst met eventueel een foto kan gestuurd worden naar info@arcade.nl.
- c. Er loopt een onderzoek naar de dienstverlening van De Key en Lieven de Stad aan de bewonerscommissies door Arcade.
- d. Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH): de huurderskoepels van Amsterdam hebben in februari een federatie opgericht met het doel elkaar te versterken en de prestatieafspraken goed te laten verlopen.
- e. Wonen 2.0: De Key heeft de interne organisatiestructuur gereorganiseerd. De bewonerscommissies hebben niet meer te maken met de gebiedsbeheerder, maar met de beheerder. Arcade heeft De Key verzocht om de huurders en bewonerscommissies hier goed over te informeren, maar dit is nog niet gebeurt. Arcade heeft nu besloten om een notitie te maken voor de bewonerscommissies met de informatie die Arcade heeft over deze reorganisatie. Tevens worden hier richtvragen in opgenomen die de bewonerscommissies aan De Key kunnen stellen.

4. Vaststellen verslag Algemene ledenvergadering van zaterdag 17 december 2018 en behandelen antwoorden op de gestelde vragen.

Tekstueel: geen opmerkingen

De ALV stelt het verslag ongewijzigd vast, met dank aan de notulist.

N.a.v.: geen opmerkingen of vragen.

Antwoorden op de gestelde vragen: geen opmerkingen of vragen.

5. Instellen kascommissie

Chris Peters heeft zich aangemeld als kandidaat en stelt zichzelf voor.

De ALV heeft geen vragen en benoemt Chris Peters unaniem als lid van de kascommissie 2019.

De kascommissie heeft nog twee vacatures. Aanmelden via info@arcade.nl.

6. Bespreken jaarrekening en Jaarverslag 2018

Voortgang over het bezwaar/beroep tegen de vastgoedscheiding DAEB/niet-DAEB: De rechtbank heeft verhinderdata voor de maanden juni, juli en augustus aan Arcade en de betrokken huurdersverenigingen, bewonerscommissies en het Platform Beeldende Kunst gevraagd. Dus zeer waarschijnlijk zal ergens in deze drie maanden de zitting plaats vinden. Via de nieuwsbrief laat Arcade weten wanneer de zitting is zodat iedereen die wil, de zaak kan steunen door op de zitting op de tribune aanwezig te zijn.

De ALV heeft geen vragen of opmerkingen over de het jaarverslag en/of de jaarrekening en stelt het jaarverslag en de jaarrekening van 2018 vast.

7. Werkgroep Jongerencomplexen

Toelichting van Temra Pavlovič, bestuurslid Arcade

Met de statutenwijziging van De Key in 2016 heeft De Key besloten zich te richten op woonstarters (tot 28 jaar). Arcade heeft een werkgroep Jongerencomplexen gestart die bestaat uit Temra Pavlovič en Eva van der Graaf met het doel de belangen van deze woonstarters te behartigen. Jongeren willen immers ook duurzaam in Amsterdam wonen.

Enkele termen uitgelegd:

- Jongerenhuisvesting betreft studenten en niet studerende.
- Campuscontract: verbonden aan de duur van de studie.
- Jongerencontract: contract van vijf jaar zonder mogelijkheid om te verlengen.
- Gemengd Wonen Complexen (Riekerhaven van De Key en Elzenhagen van De Key en Eigen Haard). Gemengd wil zeggen dat 50% van de bewoners statushouders onder de 28 jaar zijn.

De focus van de werkgroep richt zich op het in contact komen met de jongeren; de jongeren informeren over Arcade en hen activeren om mee te doen aan de werkgroep.

Gespreksonderwerpen zijn:

- Veiligheid (grote jongerencomplexen vaak aan de rand van de stad);
- Onderhoud;
- Communicatie (hoe bereiken we de jongeren).

Vragen/opmerkingen

- a. Guido Koster van de bewonerscommissie Oranje Nassau Kazerne merkt op dat er veel jongeren in de Oranje Nassau Kazerne wonen, maar het moeilijk is om hen bij de bewonerscommissie te betrekken. Temra Pavlovič zegt hem toe hierover informatie te sturen.
- b. Guido Koster merkt op dat in de statuten van een jongerenflat in Diemen staat, dat elk jaar het bestuur vervangen moet worden. Hierdoor is er geen continuïteit. Temra Pavlovič zegt dit mee te nemen in de werkgroep.

8. Prestatieafspraken

Toelichting van Helmie Bijleveld

In Diemen en Zandvoort worden de prestatieafspraken jaarlijks gemaakt. In Amsterdam zijn de laatste prestatieafspraken voor vier jaar gemaakt en moet er voor 2020 en verder nieuwe afspraken gemaakt worden.

Traject van Amsterdam:

- 12 december 2018: de raadscommissie Wonen heeft besproken wat de inzet van de gemeente wordt.
- 11 april 2019: startbijeenkomst met de drie partijen (koepels, corporaties en gemeente). De corporaties en koepels hebben verteld wat zij willen. Duidelijk werd dat de corporaties het vooral over geld en stenen hebben en de koepels het accent legt op de mensen.

- 1 juli 2019 moet het bod van de corporaties er liggen.
- September en oktober: overlegtafels in sessies
- 28 oktober: vaststellen van de prestatieafspraken waarna een inspraakronde volgt.
- 15 december: ondertekenen.

Het is nog niet duidelijk of de afspraken voor Amsterdam weer voor vier jaar worden afgesloten. De koepels hebben aangegeven dat hun voorkeur naar jaarlijks uitgaat, om zo nodig de afspraken bij te kunnen sturen of te bevestigen.

Arcade heeft de volgende wensen:

Beschikbaarheid:

- Meer sociale en midden huurwoningen;
- Stop splitsen en verkoop van gebouwen met sociale huurwoningen;
- Extra aandacht voor tekorten in woonvormen en ontbrekende woonvormen (wooncoöperatie);
- Bouw sociale huurwoningen en middenhuurwoningen;
- Regulieren middensegment;
- Bouw grote woningen, zorgwoningen en maatschappelijke gewenste woonvormen;
- Huurbeleid na renovatie en energietransitie.

Betaalbaarheid:

- Huurbeleid volgt inflatie;
- Woonlastenakkoord, regeling passend wonen;
- Verlaag de huur bij een laag energielabel en slecht onderhoud;
- Bij geen goede onderhoudsverbetering in de afgelopen 12 jaar geen jaarlijkse huurverhoging.

Toegankelijkheid:

- Fraudebestrijding;
- Toeristisch verhuur (Air B&B) beteugelen;
- Eigen gebruik particuliere woningen;
- Geen tijdelijke huurcontracten;
- Behoud van rechten voor alle woningzoekenden;
- Actieve samenwerking en aanpak overtredingen;
- Versterken van de positie van huurders binnen een VvE;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van woningen in de hele stad voor kwetsbare groepen.

Duurzaamheid

- Alle woningen minimaal energielabel B in 2025/2030;
- Alle nieuwbouw, renovatie en verbetering gasloos en CO2 neutraal;
- Leefbare buurten;
- Heldere routekaart (waar, wanneer en hoe) per corporatie;
- Actieve samenwerking gemeente-corporaties;
- Duurzaam vaste waarden in grondbeleid van gemeente Amsterdam;
- Investeren in groen en tegengaan verstening.

Gerharda van der Meulen vertelt dat de FAH een brief naar de Amsterdamse Federatie van WoningCorporaties (AFWC) heeft geschreven waarin staat dat de FAH inzichtelijk wil hebben welke corporatie wat biedt. Dit wil de gemeente ook. De AFWC is hier geen voorstander van.

Prestatieafspraken Diemen

Het Huurders Platform Diemen (HPD) zit in het overleg van de prestatieafspraken in Diemen. De belangrijkste punten van HPD zijn: duurzaamheid en sociaal. In Diemen speelt momenteel dat De Key de zorgcomplexen wil verkopen en inzet op jongerenwoningen.

Arcade wil een werkgroep prestatieafspraken instellen. Aanmelden voor de werkgroep via info@arcade.nl.

De voorzitter vraagt de ALV om in de pauze op post it's aanvullingen te schrijven en op de themavellen die in de zaal hangen aan te geven wat je belangrijk vindt. De plakkertjes worden uitgeschreven en vervolgens naar de bewonerscommissies gestuurd, die dan daar nog op kunnen reageren.

9. Pauze

10. Bericht uit Zandvoort

Toelichting van Pier Aldershof

De Key wil haar bezit van 2540 woningen in Zandvoort aan een andere corporatie verkopen. Er zijn ongeveer 6 corporaties uit de omgeving van Zandvoort die hier interesse in hebben. Het Huurders Platform Zandvoort (HPZ) heeft vetorecht.

Het proces gaat als volgt: dit voorjaar zijn er drie workshops met De Key, Arcade en HPZ die gegeven worden door Delta Lloyd. HPZ wordt ondersteund door de Woonbond. In de loop van dit jaar wil De Key tot een afronding komen.

Prestatieafspraken:

Uitgangspunt is dat de huurder van De Key zich in de thema's moeten kunnen vinden. Onder andere is het achterstallig onderhoud een groot probleem. HPZ heeft niet het mandaat om namens alle huurders te spreken. HPZ voert de gesprekken namens Arcade.

11. Werkgroep Huurverhoging

Toelichting van Wouter Wester

De kern van het advies van Arcade aan De Key en Lieven de Stad is:

- Duidelijkheid en betaalbaarheid;
- De huur verhogen met de inflatie;
- Respecteren van de liberalisatiegrens:

Met betrekking tot de liberalisatiegrens heeft De Key het advies niet overgenomen. Het is namelijk voor een corporatie voordelig om huurwoningen boven de liberalisatiegrens te verhuren, want over deze woningen hoeft geen verhuurdersheffing betaald te worden.

Aedes en de Woonbond hebben een sociaal huurakkoord gesloten. Er moet nog een wetswijziging komen dat corporaties dit akkoord moeten volgen, maar de minister heeft de corporaties wel gevraagd om vooruitlopend op deze wet dat dit jaar al te doen. De Key heeft hier geen gehoor aangegeven. In het akkoord staat bijvoorbeeld dat tot 1 procent boven de maximale huurverhoging wordt toegestaan op voorwaarde dat het gemotiveerd wordt aan onder andere de huurdersvereniging. De Key heeft 1% voor uitzonderlijke gevallen toegepast, maar dit niet aan Arcade gemotiveerd.

Arcade heeft ook geadviseerd om bij de aanzegging van de huurverhoging een bijsluiter bij te voegen over hoe men bezwaar kan bij de geschillencommissie en wat te doen bij betalingsproblemen. Dit is niet gebeurd.

De geschillencommissie is op het moment ook niet actief, omdat de vacatures vanuit De Key niet vervuld zijn. De Key wil nu werken met een geschillenreglement van Aedes, maar dit reglement is niet naar de zin van Arcade, omdat er geen bindend advies kan worden gegeven. Ook staat in het reglement dat de voordracht van de leden vrijblijvend is waardoor Arcade zich afvraagt wat dan

de onafhankelijkheid van de geschillencommissie is. Arcade vindt een geschillencommissie belangrijk, omdat de wachttijd bij de huurcommissie twee jaar is.

Conclusie: De Key heeft weinig met de adviezen van Arcade gedaan. Voor Lieven de Stad geldt hetzelfde verhaal.

Vragen en opmerkingen

- Uit de praktijk blijkt dat bij zeer slecht onderhoud De Key geen huurbevrozing toepast als je erom vraagt. Gerharda van der Meulen neemt hierover contact op met de Woonbond.
- De minister heeft dringend geadviseerd om het sociaal huurakkoord toe te passen. Nota bene staat op de website van de directeur van De Key dat er in individuele gevallen bevrozing of verlaging van de huur wordt toegepast.
- Suggestie: het advies over de huurverhoging op de website plaatsen onder het kopje adviezen. Deze suggestie neemt Arcade over.

12. Bewonerscommissies aan het woord

HP Diemen

- De Key schrijft een tender uit voor de verkoop van de zorgcomplexen. HP Diemen en de bewonerscommissies worden niet op de hoogte gehouden.
- De Key komt toezeggingen over onderhoud, verbeteringen en prestatieafspraken niet na. Samen met Arcade stuurt HP Diemen een brief naar de gemeente.

BC Kalderingestraat

- N.a.v. Wonen 2.0: geen vast aanspreekpunt en van de ooit gemaakte afspraken weet niemand binnen De Key.

BC Zomerdijkstraat

- N.a.v. Wonen 2.0: de gebiedsbeerder is er niet meer, maar de beheerder stuurt nog wel alles naar hem door.

Valkhof 1&2

- N.a.v. Wonen 2.0: deze week het voorjaarsoverleg met de nieuwe beheerder en de programmamedewerker complexplan gehad. Het begint weer helemaal opnieuw.
- De Key vraagt of je contactpersoon of vertegenwoordiger bent. Helmie Bijleveld reageert dat De Key bezig is om bij alle bewonerscommissies te checken of zij mandaat hebben. Zij adviseert om jaarlijks een bewonersavond te organiseren en het mandaat dan vast te stellen. Zo nodig kan Arcade hierin ondersteunen. Nota bene als je zegt dat je contactpersoon bent, hoeft De Key geen informatie meer te geven.
- Hoe krijgen bewoners zonder mailadres de nieuwsbrief? Helmie Bijleveld antwoordt dat je telefonisch aan Arcade je adres kan doorgeven en dat wordt de nieuwsbrief per post toegestuurd.

Nova Zembla

- Mist een contactpersoon van De Key.
- Er zijn veel afspraken gemaakt waar De Key zich niet aan houdt. Je moet dus uiteindelijk naar de rechter.

BC De Noordkaap:

- Tevreden over De Key, problemen worden opgelost.
- Angstig over de vraag of je contactpersoon of vertegenwoordiger bent.

BC Mesdagstraat

- Het probleem van de zolderkamers heeft een positieve wending gekregen. De advocaat van Arcade heeft de blauwdrukken van Bouw- en Woningtoezicht naar De Key gestuurd. Hierin staat dat de zolderkamers geregistreerd staan als slaapkamers.
- Onderhoudsabonnement: de huurcommissie wilde dit onderwerp niet behandelen. De bewonerscommissie is naar de ombudsman gegaan en werd vervolgens door de huurcommissie gebeld dat ze de zaak toch gaan behandelen. De advocaat van Arcade heeft zich gevoegd in deze zaak.

N.a.v. het rondje stelt Harrie Houtbeckers voor een aparte bijeenkomst over Wonen 2.0 te houden. De ALV steunt dit voorstel.

13. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt

14. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en nodigt hen uit om met een drankje nog na te praten.

Sluiting 22.30 uur.