

1. Opening

Helmie Bijleveld opent en zit voor.

2. Vaststelling agenda

Er is een wijziging van de volgorde van agendapunten. Er is geen bezwaar.

3. Mededelingen

- Aspirantkandidaat bestuurslid Kees Koot stelt zich voor. Kees kwam voorheen op voor huurdersbelangen in zijn woonplaats Rotterdam. Dat zet hij na de verhuizing naar een huurwoning van de Key in Amsterdam Noord graag voort. Aandachtspunten zijn: "groen", communicatie en bezien waar zaken blijven liggen.

- het onderzoek naar de communicatie tussen de Key en de BC's is bijna afgerond en het rapport is in de maak en wordt komende ALV in december gepresenteerd.

- Op 2 november organiseert de Woonbond het huurdersfestival. Via Arcade zijn alle BC's uitgenodigd met aansluitend een aangeboden diner. Opgemerkt wordt dat de invulling van het festival meer ontspannen zou kunnen met minder nadruk op workshops etc. In januari kijkt Arcade naar de invulling voor 2020.

- Wouter Wester trekt zich terug als secretaris, blijft aan als bestuurslid. Alice van der Niet doet een stapje terug in haar werkzaamheden als bestuurslid.

- De eerder aangekondigde huurderskrant volgt over 1 á 1,5 maand.

4. Vaststellen verslag van de ALV 13 mei 2019

Pagina 2: "Nassaukazerne" moet zijn "Oranje Nassaukazerne".

Pagina 3: In "Stop splitsen van gebouwen met sociale huurwoningen" mist "en verkoop". Verslag vastgesteld.

5. Bericht uit Zandvoort

- Het overleg tussen de Key, huurdersplatform Zandvoort en de gemeente Zandvoort over de prestatieafspraken 2019 heeft vertraging opgelopen doordat deze door de gemeente niet voldoende SMART werden bevonden.

- Afgelopen zomer zijn workshops gehouden voor een toetsingskader waarbinnen de verkoop van het bezit in Zandvoort zal verlopen. Er zijn een aantal corporaties in the running. Gewaakt wordt over het opknippen en apart verkopen van het woningenbestand. HPZ heeft veto recht.

6. Stand van zaken rechtszaken

Afgelopen donderdag vonden twee zittingen plaats aangaande de statutenwijziging en de vastgoed scheiding DAEB/niet DAEB.

Statutenwijziging:

In 2016 geeft Minister toestemming voor statutenwijziging

- ▶ De Key richt zich voortaan op starters; verhuur aan jonge mensen tot 28 jaar met tijdelijke contracten van 5 jaar in zoveel mogelijk complexen
- ▶ De Key verkoopt woningen voor ouderen en complexen die minder geschikt zijn om starters te huisvesten

Gevolgen voor huurders

- ▶ Sociale cohesie in complexen wordt verstoord
- ▶ Huurders voelen zich niet meer thuis bij verhuurder die starters belangrijker lijkt te vinden

Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties had nooit akkoord had mogen gaan, want zo worden alle zittende huurders en woningzoekenden die geen starter zijn in de kou gezet. Vraag is of de AW had mogen geloven dat de Key de procedure juist had doorlopen toen ze beweerden dat Arcade akkoord was of had de AW zelf een nader onderzoek moeten instellen.

Vraag van BC Oliepad: heeft het oude bestuur toestemming gegeven? Antwoord: Nee, zij hebben tijdig bezwaar ingediend.

Vraag van BC Entrepotdok: zijn er voorbeelden dat zittende huurders in de kou zijn gezet? Antwoord: het is bekend dat de Key zich niet echt inzet voor de regelingen van Hoog naar laag en van Groot naar Beter.

Vastgoed scheiding DAEB/niet DAEB:

- ▶ De scheiding van het vastgoed in sociale en commerciële tak
- ▶ Commerciële tak; vrije sectorwoningen en bedrijfsonroerend goed
- ▶ Lieven de Stad BV; onderdeel van de commerciële tak
- ▶ Bijna 500 vrije sectorwoningen en 600 sociale huurwoningen
- ▶ Grote vrijheid en winstoogmerk

Gevolgen voor huurders

- ▶ Zorg over de onvoldoende waarborgen van hun rechten
- ▶ Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties heeft onterecht toestemming verleend; Arcade heeft niet ingestemd met de vastgoedscheiding.
- ▶ Instemming van de huurders is een wettelijke verplichting en daar is niet aan voldaan.

Vraag van BC Entrepotdok 3 + 4: Dit was toch een verplichting van de overheid? Antwoord: Er waren twee opties mogelijk, de Key heeft gekozen voor beide opties; een administratieve scheiding én een juridische scheiding.

Vraag BC 10/13: Waarom werd er überhaupt een sociaal deel afgestoten? Antwoord: Er bestond al een deel dat door corporaties commercieel geëxploiteerd werd. Dit moest duidelijker gescheiden worden van het sociale deel ter bevordering van de transparantie. Op 14 november volgt de uitspraak. Bij een gunstige uitspraak wordt gevraagd om vernietiging van het besluit. Zowel Arcade als de Key kunnen in beroep gaan. Of Arcade in beroep gaat hangt af van de formulering van het vonnis en of daar handvaten voor een beroep in staan. Veel dank aan de mensen/BC's die aanwezig waren voor de support.

7. Berichten uit de bewonerscommissies

BC Mesdag meldt dat door de Key inzake een paar adressen is toegezegd dat de zolderkamers bestemming verblijfsruimte hebben. Door blauwdrukken van de gemeente kon bewezen worden dat deze bestemming er oorspronkelijk was. De Key stelt dat voor deze extra kamer een huurverhoging betaald moet worden. De strijd gaat door op de Mesdagstraat en Rooseveltlaan. Hierop volgde door de juridische afdeling van de Key een afwijzend antwoord, BC Mesdag bereidt een antwoord voor. Als dit in andere complexen ook speelt verneemt voorzitter heer Cok Oostveen het graag. Hij is voornemens dit voor alle complexen aan te kaarten.

Sessie kwaliteitsbeleid: BC Oliepad meldt sterk het gevoel te hebben dat ze aangehoord werd voor de vorm maar dat de ideeën toch op de plank zouden verdwijnen. Arcade heeft het verslag gehad van de sessie, dat wordt doorgestuurd. Gevraagd wordt hoe je hiervoor kon aanmelden. Arcade kreeg de uitnodiging last minute van de Key en heeft hem aan de BC's doorgestuurd. Hoe kunnen individuele leden hiervan op de hoogte gesteld worden? Er is een mailinglijst voor individuen in de maak, meld je daarvoor aan als je dat wenst.

BC Fiep meldt gedesillusioneerd te zijn over de afhandeling van reparatieverzoeken. BC Haarlemmerstraat meldt dat er schot zit na 3 maanden in het verzoek graffiti te verwijderen aan de buitengevel.

BC Mesdag meldt een kwestie rond het onderhoudsabonnement. De BC had inspraak gekregen in de adviesaanvraag. Er bleken toch wijzigingen zonder toestemming te zijn doorgevoerd. De Huurcommissie het wel behandeld as een zitting over de overlegwet. De Key beloofde half augustus het oude onderhoudsabonnement weer te hanteren, voor de zitting. Zitting werd daaropverdaagd en BC Mesdag houdt de communicatie in de gaten om zich ervan te blijven vergewissen dat de juiste tekst door De Key gebruikt blijft worden. Vraag: hoe verhoudt het onderhoudsabonnement zich in een gemengd complex? De verdeling is wettelijk vastgelegd in het besluit kleine herstellingen.

BC Ceres tipt om contact op te nemen met Sandro van Dijk van de Key als je er met de complexbeheerder niet uitkomt. Gevraagd wordt hoe je je complexbeheerder de wacht aanzegt. Deze beheerder reageerde niet op uitnodigingen, toen heeft de BC het hogerop gezocht.

BC Heemstedestraat meldt dat de Key en KBK woningopnames doen. Nu blijkt dat toezeggingen van 1,5 jaar geleden niet doorgaan. Er komt een ander type (goedkopere) gevelisolatie waardoor "nisvorming" ontstaat bij de ramen en de lichtinval achteruit gaat. Sommige bewoners hebben al wel voor de oorspronkelijke plannen getekend. Het gevolg is volgens BC heemstedestraat dat je "constant alert moet zijn en alle documentatie grondig moet doornemen en blijven knokken" en "je moet gestudeerd hebben om met de Key in gesprek te kunnen gaan".

BC Oranje Nassaukazerne: in woongroep Soroti is na een overlijden een woning vrijgekomen die door de Key aangeboden wordt voor €1907,-. De Key wijst ieder overleg af. De BC ondersteunt de woongroep. Het coöptatierecht is lastig toepassen in deze want waar vind je een passende huurder die dat bedrag kan betalen? Opgemerkt wordt door Alice van der Niet dat als er nog één woongroep lid coöptatierecht heeft in zijn/haar contract dit recht in stand blijft.

8. Prestatieafspraken

Op 15 december tekent Arcade met de andere koepels de prestatieafspraken. Voor die tijd is er nog een ALV waarin Arcade het resultaat zal delen. Gevraagd wordt waarom er geen werkgroep "prestatie afspraken" is, het lijkt nu op een gesloten wijze binnen het bestuur gehouden. Na een aanmelding voor deze werkgroep vernam bewoonster niks meer. Helmie Bijleveld maakt hiervoor excuses en antwoordt dat Arcade ervoor vecht de input van de huurders in de afspraken te krijgen, maar dat huurderskoepels en corporaties wettelijk gezien in dit stadium er niet naar buiten over mogen treden. Tevens wordt vanuit de aanwezigen opgemerkt dat het niet vreemd is dat Arcade als vertegenwoordiger van huurders niet alle details deelt.

Vraag: Wat gebeurt er als er niet getekend wordt? Antwoord: daar komen we in de volgende ledenvergadering op terug.

Vraag: Wordt er gekeken naar het nakomen van de vorige prestatieafspraken? Antwoord: Arcade heeft het voornemen daar beter op toe te zien, wellicht door consequenties te stellen. Vraag: Als een prestatie niet behaald wordt, volgt er dan een compensatie met terugwerkende kracht? Antwoord: Arcade gaat het proberen.

Vraag: Welke bewegingsvrijheid heeft een koepel bij de verkoop van de bestaande sociale woningvoorraad? Antwoord: Dat is moeilijk, maar als Arcade akkoord gaat moet er elders een voordeel voor huurders uitkomen.

Vraag: Speelt de stikstof problematiek bij de corporatiebouw? Antwoord: Helmie geeft aan dit uit te moeten zoeken.

Rondvraag:

- Via Sandra Gerber heeft de Key een inventarisatie gedaan naar de status van bewonersgroepen; naar een BC heeft de Key informatieplicht. De Key heeft een schifting aangebracht waardoor sommige bewonersgroepen niet meer ingelicht worden. BC Mesdag merkt op dat het lijkt of de Key uitmaakt of een BC wel of niet functioneert terwijl Arcade hier over gaat. Als er behoefte is aan ondersteuning betreft bv het organiseren van een vergadering, vraag het Arcade. In de wet staat dat een corporatie een BC wel mag diskwalificeren als men het gevoel heeft dat de BC de bewoners niet vertegenwoordigt. Opgemerkt wordt dat het zinvol is om een keer per jaar per email aan de bewoners te vragen of men nog steeds akkoord is dat de BC het mandaat voor hen voert. Het is een BC overkomen dat zij niet langer erkend werden door de Key omdat er nooit een ALV werd gehouden.
- Dijk69 meldt onlangs van de Key het aanbod gekregen te hebben de woning te kopen met als uitgangspunt de WOZ waarde. De Key had nog een verkoop quotum openstaand. Dijk69 zal de brief aan Arcade mailen voor nader advies. BC Mesdag zegt dat in het complexstrategie overleg was vastgelegd dat er geen sprake zou zijn van verkoop, toch lag ook bij hen een brief op de mat met een aanbod voor koop.
- Vraag: Wordt de verhuurdersheffing teruggedraaid? Antwoord: Deze was ooit als tijdelijk bedoeld maar is nu permanent. De koepels kunnen er weinig tegen beginnen maar de corporaties samen en de woonbond proberen zich er tegen te weren.
- BC HWH: in de vorige notulen werd genoemd dat de interne organisatie van de Key gewijzigd zou worden. Arcade had gehoopt antwoorden te krijgen over Wonen 2.0, wordt vervolgd.
- Een atelierwoning staat al ruim een jaar leeg, mag dat? Mail het svp dan bespreekt Arcade het op het regulier overleg met de Key.

Sluiting**Acties Arcade:**

- Arcade stuurt verslag sessies kwaliteitsbeleid door
- Antwoord Arcade op vraag gevolgen stikstof problematiek bij bouw de Key
- Antwoorden over Wonen 2.0