

**Een complexplan in de ogen van Arcade**

Basis ingrediënten zijn waarschijnlijk en horen dat op zijn minst te zijn( maar elke cBC-bepaalt zelf wat voor hen belangrijk is en wat dus wel/niet in hun complexplan komt):

* Basisgegevens complex: hoeveel woningen, koop/huur/maatschappelijk onroerend goed(MOG)/bedrijfsonroerend goed(BOG), alleen studenten, jongeren, of verschillende woningtypes, ateliers(woningen) getallen, bouwjaar, leeftijdsopbouw huurders, geschiedenis complex, etc.
* Complexstrategie-Doelgroepenbeleid en woningverdeling per complex in relatie tot de Koers van de Key(die we nog steeds afwijzen en waarover we op zijn minst andere afspraken per complex willen). Van De Key krijg je hier steeds brieven over als het goed is) Bv: verkoop, minder verkoop, geen of wel liberalisering, doorstromingsafspraken per complex, woongroepenbeleid en coöptatie, atelierfunctie woningen, regulering hoeveelheid starterscontracten, samenwerking studenten en statushouders, gangmakers, etc.
* Groot onderhoud
  + Wanneer behoeven het dak, de gevels, de elektrische installatie, de trapportalen, de garage, etc. groot onderhoud: planning voor 5 jaar, planning voor langer? Verwachtingen voor langere termijn
  + MJOB: MeerJarenOnderhoudsBegroting voor complex
* Klein onderhoud
  + Afspraken per 5 jaar over bv deurbellen bord, led-lampen, onderhoud trapportalen etc.
* Servicekosten: vastgelegde beleidsafspraken m.b.t. de servicekosten voor het betreffende complex: binnentuinkosten, energiekosten, schoonmaak, glazenwassen van m.n. die ramen waar bewoners niet bij kunnen, al of niet (gedeeltelijk)zelfbeheer voor dagelijks onderhoud, schoonmaak, tuinen etc.: inzicht in contracten met uitvoerders van dagelijks onderhoud.
* (Brand)(veiligheid)
  + Schouw met brandweer, wel-niet-wanneer
  + Vluchtroutes
  + Sluitplan( kerntrekbeveiliging bv)
* Duurzaamheid, energietransitie
  + Wanneer van het gas of en hoe
  + Energielabel(klopt dat wel: is vaak niet juist, op basis van welke info en onderzoek?)
  + Zonnepanelen, wensen BC, mogelijkheden…..
  + Staat van isolatie: deurposten, kozijnen, daken, gevels, vloeren etc.
  + Noodzaak isolatie en wensen BC daarin
  + Gebiedsafspraken energietransitie en samenwerking met gemeente hierin
* Sociale cohesie en leefomgeving
  + Samenwerking gemeente, gebiedsplannen, overlast, buurtregisseur politie, huisvesting kwetsbare groepen, omgang kwetsbare groepen
* VVE: wanneer er in het complex sprake is van een (gemengde) VVE worden in het complexplan afspraken vastgelegd over de samenwerking in en met de VVE vanuit de BC
  + Deelname en inspraak in de VVE-vergaderingen
  + Wijze van informatieverstrekking over dagelijks onderhoud
  + Participatie in commissies van een VVE
  + Aanspreekbaarheid VVE-bestuur
  + Opstelling De Key als meerderheidsbelang van huurderseigenaar in een VVE
  + Uitwerking van de andere punten zoals duurzaamheid, energietransitie, zonnepanelen en het overleg daarover met een VVE
* Afspraken over klachtenafhandeling(verschil De Key/VVE-beheer Amsterdam), communicatie, “wijkteams” van de Key, spreekuren, contact (gebieds)beheer etc
* Afspraken met BC
  + Samenvatting van alle tot nu toe gemaakte afspraken over het complex en over de relatie BC-De Key-gebiedsbeheerder: dus overdracht van oude afspraken van gebiedsbeheerder naar wijkteam-beheerder.
  + Wie notuleert, hoe worden afspraken vastgelegd en gemonitord.

**Wat is volgens De Key waarschijnlijk een complexplan**( er is na 3 jaar nog geen enkel voorbeeld bekend): een uittreksel uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aangevuld met wat De Key tot nu toe “de wensen” van een BC heeft genoemd. Veel gebiedsbeheerders vertelden daarbij dat klachten over gebreken daar zeker niet in thuis hoorden of zeiden dat ze het ook niet wisten hoe dat eruit zou zien, terwijl ze wel de wensen kwamen ophalen. Wij willen De Key graag laten weten wat wij onder een goed complexplan verstaan.

Harrie Houtbeckers

Bestuurslid Arcade