

Algemene Ledenvergadering HV Arcade 5 okt. 2020

Vanwege de coronamaatregelen vindt de vergadering online plaats via MS Teams.

Een kleine delegatie van het bestuur is aanwezig op kantoor van Arcade. De andere bestuursleden nemen online deel aan de vergadering.

Aanwezig op locatie: Helmie Bijleveld en Harrie Houtbeckers, Cheryl Vliet (secretariaat doet de verslaglegging).

Bestuursleden thuis: Pier Aldershof, Gerharda van der Meulen, Constant Thomkins en aspirant bestuurslid Saskia Koppelaar.

Marco Jongemans van Benefit doet online de technische ondersteuning.

1. Opening en vaststelling agenda

Helmie Bijleveld opent de vergadering en zit voor. De huishoudelijke mededelingen worden besproken. Microfoon uit en reageren via de chatfunctie

Het bestuur heeft geen vragen ontvangen op het jaarverslag. Het jaarverslag wordt hierbij vastgesteld. Er zijn wel vragen van bewonerscommissies (BC's) over andere punten ontvangen. Die zullen tijdens de vergadering behandeld worden.

2. Mededelingen:

Oproep van BC Mesdag om een redactie samen te stellen. Mocht er interesse zijn om redactielid te worden dan kunnen leden zich hiervoor aanmelden door een mail te sturen naar info@hvarcade.nl. Fijn als er mensen zijn die het team kunnen versterken. We hopen dat Cok Oostveen ook deelneemt aan de redactie.

Huurderscommissarissen: er is tijdens de vorige ALV aangekondigd dat beide huurderscommissarissen aanwezig zouden zijn op de eerstvolgende ALV. Dat is door Corona en de uitgesteld tot er weer een ALV in de oude vorm gehouden kan worden. Er is ook een wisseling van de wacht. Er loopt momenteel een traject voor een nieuwe huurderscommissaris. De bedoeling is dat de huidige en nieuwe huurderscommissaris volgend jaar aanschuiven bij de ALV.

Alite vraagt of leden nog invloed hebben op de nieuwe commissarissen of kunnen meedenken?

Helmie geeft aan dat er een advertentie heeft gestaan in een aantal kranten. Het proces is bijna afgerond en in januari weten we wie de nieuwe HC is. Harrie en Helmie hebben in de sollicitatiecommissie gezeten namens HV Arcade en hebben de voordracht gedaan.

Alite geeft aan dat de sollicitatie commissie (SC) door het nieuwe bestuur is opgeheven. Ze vindt het niet goed dat het allemaal door het bestuur beslist wordt en dat de leden daarop geen invloed hebben. De leden moeten meer invloed hebben op het bestuur van Arcade. Alite vertelt dat zij en Harrie in de vorige SC zaten.

Harrie geeft aan dat de SC uniek was samengesteld voor de nieuwe leden voor het bestuur van Arcade. Het was geen SC voor volgende sollicitatierondes en dus ook niet voor een huurderscommissaris.

Alite merkt op dat nieuwe leden voor het bestuur ook niet meer worden voorgedragen aan een SC.

Helmie legt uit dat als het gaat om bestuursleden dat het bestuur dat altijd doet via ALV. De BC's kunnen dan stemmen. Bij huurderscommissarissen is dat een precair traject waardoor het bestuur dit doet. Helmie vraagt aan Alite of ze behoefte heeft aan een overleg op een ander moment. Anders wordt het een ingewikkelde discussie.

Alite mist een soort democratisch proces en dat heeft ze al eerder aangegeven.

Bob Soers vraagt wie de kandidaat is die Arcade heeft voorgedragen voor HC en die wordt aangenomen?

Helmie geeft aan dat het bestuur niet kan zeggen wie is voorgedragen als HC. Harrie en Helmie zaten

in de SC en hebben iemand voorgedragen aan het bestuur van Arcade. Het bestuur heeft een goed gesprek gevoerd met de kandidaat. Het bestuur was unaniem akkoord met de voordracht. De voordracht wordt nu door De Key bekeken maar voornamelijk door de Autoriteit Wonen. De kandidaat wordt doorgelicht om te kijken of er geen belangenverstrengeling is. Geen andere ingewikkelde zaken die in verbinding zijn met De Key en hierdoor het functioneren van de kandidaat in de toekomst kunnen belemmeren. Als de kandidaat daar doorheen is dan volgt de officiële benoeming en dan kunnen we de leden meedelen wie we hebben voorgedragen. Voor die tijd kunnen we dat niet doen. In het voorjaar zullen de leden kennismaken met de nieuwe HC.

Vraag via de chat: wie zijn de huidige HC?

Er zijn twee huurderscommissarissen. Ruth Kervezee, zij gaat nog een periode door en Guusje ter Horst, haar termijn loopt af. Voor haar is een opvolger gezocht. De RvC was ook op zoek naar een kandidaat. Er is samen met Arcade naar een opvolger gezocht. Het was een interessant proces.

3. Vaststellen verslag ALV 10 feb. 2020

Er zijn geen vragen hierover ontvangen. De notulen worden hierbij vastgesteld.

4. Voorstellen en benoemen Saskia Koppelaar

De benoeming ging per mail. 22 BC's hebben gereageerd. Alle 22 BC's hebben gestemd op de benoeming van Saskia Koppelaar tot algemeen bestuurslid. Het bestuur is heel erg tevreden over de bijdrage van Saskia Koppelaar over de afgelopen periode.

Saskia reageert op haar benoeming

Saskia bedankt iedereen op het positief stemmen. Ze hoopt al de BC's in de komende jaren te ontmoeten. Ze draait nu ruim een half jaar mee. Ze geniet erg van de kennis die het bestuur heeft. Ze heeft meer inzicht in het beleid van De Key en Lieven De Stad gekregen en ziet hoe Arcade invloed probeert uit te oefenen op het beleid. Het is een klein groepje met hele goeie mensen. Er zijn meer mensen nodig om het team te versterken zodat we meer dingen voor elkaar kunnen krijgen. Saskia roept leden op om zich aan te sluiten.

5. Bericht uit Diemen

Harrie geeft namens Huurders Platform Diemen (HPD) een update. HPD vertegenwoordigt Arcade in Diemen. Zij houden zich vooral bezig met prestatieafspraken in Diemen. Dat heeft afgelopen jaar vorm gekregen en is ook in het jaarverslag te lezen. Ze hebben behoorlijk hard gewerkt en behoorlijk wat resultaat behaald. Als het gaat om de betaalbaarheid van de huren en het voorkomen van verkoop hebben ze betere afspraken weten te maken dan de FAH in Amsterdam. Ze hebben echt goed werk gedaan afgelopen jaar. Robby Jessurun heeft Alex vervangen. We hopen dat dat op dezelfde weg doorgaat. Robby doet dat nu samen met Ria.

6. Verkoop Zandvoort

Pier geeft namens Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) een update. Het belangrijkste voor Zandvoort is de verkoop van het woningbezit van De Key aan een andere woningcorporatie in de regio. Het gaat om 2500 woningen. Tijdens de vorige ledenvergadering was de situatie dat corporaties een bod konden uitbrengen op dat woningbezit. Uiteindelijk is één corporatie overgebleven dat is Pré Wonen uit Haarlem. HPZ is intensief bezig geweest om te kijken wat Pré Wonen voor de huurders zou kunnen betekenen. Ondersteund door Arcade en de Woonbond zijn er vorig jaar toetsing criteria opgesteld en langs die lat is Pré Wonen gelegd en is men tot de conclusie gekomen dat Pré Wonen voor de huurders in Zandvoort een prima corporatie kan zijn. Het voorlopig standpunt van HPZ is voorgelegd aan de huurders in Zandvoort en die konden stemmen vóór of tegen. Er waren vier tegen stemmen. En een aantal vóór stemmen met wat opmerkingen. Op basis van deze uitslag is vastgesteld dat overgrote meerderheid van de huurders in Zandvoort heel graag van corporatie wil wisselen. Er wordt gestreefd naar een afronding nog dit jaar. Dat zou betekenen dat de overdracht in december zal plaats vinden. Dus dat is kortdag. In die zin is dit dus de laatste ledenvergadering die Pier en de andere mensen van HPZ en de huurders van Arcade meemaken. De haast die De Key heeft houdt

verband met het feit dat de overdrachtsbelasting volgend jaar stijgt van 2 naar 8 procent en door de transactie nog dit jaar te laten plaatsvinden wordt er veel geld bespaard.

Tweede punt is de relatie tussen HPZ en de Key Zandvoort. Die was tot een diepte punt gedaald begin dit jaar en dat bleef het hele voorjaar wat door emmeren. De Key Zandvoort was erg ontdaan over een perspublicatie gesprek. In het Heemstede Courant stonden dingen in waar De Key zich niet in kon vinden. Het ging over flats die in een slechte staat waren waar er veel aan gerepareerd moest worden. Via Arcade hebben we een beroep gedaan op Leon Bobbe, de voorzitter/directeur van De Key om zich maar eens met de zaak te bemoeien want De Key Zandvoort weigerde met HPZ het kwartaaloverleg te hebben. We vonden dat een brug te ver. Uiteindelijk is vorige week een gesprek met Leon Bobbe geweest en vervolgens nog een aanvullend gesprek. Hierdoor is de kou een beetje uit de lucht gegaan. Het kwartaaloverleg kan weer plaatsvinden. We gaan gewoon op de oude voet verder. En als de boel verkocht wordt in december dan krijgen we een andere situatie.

Derde punt en tevens laatste punt zijn de prestatieafspraken 2022. We hebben voor 2020 prestatieafspraken gemaakt. Daar staat in dat zolang er geen nieuwe afspraken zijn dat de oude van 2020 van kracht blijven en daar ziet het er nu naar uit. Dat we dat doen gelet op die transactie die er toch waarschijnlijk zit aan te komen.

7. Pauze

8. Reactie Arcade op Werkwijzer De Key

Helmie bespreekt de **Werkwijzer**. Hoe gaat De Key om met BC's, met Arcade en de informatievoorziening? Er kwamen al wat vragen voorbij over complexplannen. Harrie gaat daarop in. Judith van Male heeft vorig jaar BC's geïnterviewd. Op basis van de interviews is er een soort zwartboek gekomen over hoe De Key omging/-gaat met BC's. Dat heeft Arcade vorig jaar aangeboden aan Leon Bobbe, de directeur en ook aan de leden van de RvC. Er is afgesproken dat de situatie ontzettend moet verbeteren. De Key heeft daarop een overzicht gemaakt van alle overleg momenten. Dat is een **matrix** geworden waar duidelijk is waar Arcade, de BC's en de huurders op kunnen rekenen wat betreft de communicatie, informatievoorziening en hetgeen waar wel of niet advies om moet worden gevraagd.

Wanneer kan iedereen dat zo een beetje verwachten? Er is nu een start gemaakt en Arcade is hierover in gesprek met De Key. Arcade heeft ook een eigen beeld. Arcade heeft een adviseur van !Woon ingeschakeld om de matrix naast de wetteksten te leggen. Welke informatie moet Arcade, de BC of de huurder krijgen van De Key en waar moet over gesproken worden. Waar kan Arcade of de BC over adviseren en wat kan er geadviseerd worden. Arcade en De Key verschillen hierover van mening. De bedoeling is om elkaar ergens in het midden te gaan vinden, maar in ieder geval wel zo dat Arcade krijgt wat wij vinden dat ons toekomt. Daar is het bestuur op dit moment mee bezig. Als de matrix klaar is wordt het met de leden gedeeld en dan bespreken we dit en zullen er vast weer dingen uitkomen waarmee wij terug moeten naar De Key. Dat hoopt het bestuur op een goede manier af te ronden. Het bestuur vindt het wel een beetje formeel met zo een matrix, maar het is ook heel erg werkbaar. BC's en huurders krijgen een overzicht met alles op een rij. Waardoor iedereen weet wat we kunnen verwachten van de medewerkers van De Key.

Complexplannen

Verschillende mensen hebben hierover vragen gesteld in de chat.

Cok wil weten hoe mensen de gesprekken over complexplannen hebben ervaren?

Harrie geeft aan dat er een aantal pogingen zijn geweest om die gesprekken te organiseren.

Sommige BC's hebben plannen toegestuurd gekregen van De Key. Dat zijn heel andere plannen dan wat Arcade had voorgesteld die in een complexplan zouden moeten staan. Het is heel erg basaal als het gaat over de cijfers en gegevens. Wat in het complexplan komt en hoe daarover gesproken wordt, dat is één van de actoren in de werkwijzer waarover het bestuur het niet eens is met De Key. Zowel op dat niveau, beleidsniveau komt het bestuur daarop terug. Op het niveau van de commissies, zijn

nu een aantal commissies bezig om zelf complexplannen te maken. De Vogeldorp heeft een eigen plan gemaakt op basis van een enquête. De Mesdagstraat heeft een eigen complexplan gemaakt. Zo zijn er nog een aantal. Die plannen moeten verzameld worden waarna er met een aantal BC die willen, het gesprek wordt aangegaan hoe we dat verder vorm zullen geven. Het wordt een vervolg op al de eerdere pogingen om die complexplannen en hoe dat eraan toe moet gaan op de agenda te krijgen. Harrie stuur binnenkort een nieuwe uitnodiging voor een bijeenkomst naar de BC's. Vanwege corona moeten we dit coronaproof aanpakken. Eventueel in hele kleine groepjes en een wat grotere groep digitaal. Het speelt, we zijn ervan op de hoogte, maar we weten onvoldoende wat iedereen vanuit De Key krijgt toegestuurd en wat eraan ontbreekt. Als je dingen hebt toegestuurd gekregen stuur het naar ons door.

Alite vraagt of BC's nog invloed kunnen uitoefenen op de werkwijzer?

Helmie vraagt de leden die mee willen denken om dat in de chat te laten weten. Dan kan er een bijeenkomst worden georganiseerd om met die leden door te nemen wat er precies in de matrix staat. Het is iets meer dan alleen de complexplannen. Het zijn eigenlijk twee verschillende dingen. Als er leden zijn die interesse hebben in het beïnvloeden van wat De Key aan de BC's zou moeten laten zien bij het adviesaanvraag, dan kunnen die het aangeven. Zodat dit wordt meegenomen. BC De Punt is bezig met een sociaalplan en met renovatie. Ze zijn de enige BC die daarmee te maken hebben. BC's die zelf een complexplan hebben geschreven kunnen natuurlijk meedoen aan de bijeenkomst en kunnen ook over de matrix meepraten.

Eva (BC De Punt) geeft aan dat zij het heel belangrijk vinden dat n.a.v. die renovatie, doorstroom binnen de wijk mogelijk wordt gemaakt. Zo een renovatie is de juiste gelegenheid, want dan hoeven mensen niet twee keer te verhuizen. Bovendien hou je daarmee de sociale cohesie in stand en voorkom je gentrificatie. De Key promoot van groot naar beter, maar van klein naar groot is een ander verhaal. Daar krijgt men te maken met sociaal naar vrije sector. Dat kan niet iedereen betalen. Eva wil weten of dit vaker voorkomt dat De Key daar moeilijk over doet.

Helmie geeft aan dat De Key het een ingewikkelde vraagstuk vindt. BC De Punt wordt ondersteund door !Woon. Er wordt gekeken naar wat er georganiseerd en geregeld kan worden voor de mensen die er nu wonen. Dit zou eventueel ook in het sociaalplan kunnen worden opgenomen. Want dat is de beste kans. Helmie wilde eigenlijk aan het einde, de vragen die gesteld zijn per mail behandelen en daar zit deze vraag ook tussen maar die zal meer een algemeen antwoord zijn op alle verhuisregelingen.

Harrie geeft aan dat meerdere BC's proberen vooral bij de gesprekken over complex strategieën een ander en beter doorstromingsbeleid voor elkaar te krijgen. De Key beroept zich tot nu toe in alle gevallen bijna op dat er geen afspraken zijn in de stad over van klein naar groter. Voorbeeld je zit in een woning waarbij je uit de woning groeit en wil doorgroeien naar een andere woning. Ze kijken soms naar midden huur toe. Kunnen ze betalen. Dus ze blijven in een kleine woning zitten. Daar zijn veel voorbeelden van. Het enige wat we op dit moment kunnen zeggen is De Key is daar niet toe verplicht om dat soort beleid te maken. Je hebt wel de kans in dit soort situaties van een renovatie en een sociaalplan om daar toch bijzondere afspraken over te maken binnen dat heel groot complex zoals De Punt is. Misschien dat er toch iets bespreekbaar wordt en anders dat er opnieuw, misschien met meerdere BC's tegelijk, dit weer bij De Key aan de orde wordt gesteld. Want dat is eigenlijk wat nodig is. Niet alleen in Noord, maar in heel veel buurten.

Eva vindt dat Arcade ook iets mee kan doen naar De Key toe. Harrie neemt het mee.

Helmie benadrukt dat hoe meer BC's meedoen, hoe daadkrachtiger we staan richting De Key.

9. Verbeterplannen De Key m.b.t. de dienstverlening aan BC's

In november heeft Arcade een vaste afspraak met de RvC van De Key en dan worden de ontwikkelingen van De Key en de dienstverlening naar de BC's meegenomen. Het bestuur hoopt dat er weer stappen gemaakt zullen worden en hoort graag van de BC's of daar verbeteringen merkbaar zijn. Is de situatie verbeterd of verslechterd? De Key geeft aan dat ze met de werkwijzer, ondanks dat het nog niet helemaal uitgewerkt is, wel alvast aan de slag zijn gegaan. Dat het sowieso duidelijkheid heeft gebracht. Is het contact met de medewerkers van De Key verbeterd in de afgelopen maanden? Het bestuur vraagt om input.

Overleg met RvC in november

Tijdens het sollicitatieproces voor de huurderscommissaris en voor een nieuwe commissaris voor financiën en controle kwam de mededeling dat Leon Bobbe als bestuurder zou vertrekken. In de advertentie voor een nieuwe bestuurder stond letterlijk dat de nieuwe bestuurder meer werk moest maken van de contacten met de huurders en de huurders organisaties. Dat is een vrij unieke advertentie als het gaat over bestuurders van corporaties. Dat betekent dat De Key en de RvC wel degelijk de druk voelen om de relatie met huurders en huurdersorganisaties te verbeteren. In het sollicitatieproces en in de gesprekken met de sollicitanten heeft Arcade het er voortdurend over gehad en over de noodzaak ervan. Dat staat nu op de agenda. Het is heel goed als wij zoveel mogelijk berichten blijven krijgen van huurders of bewonerscommissies of dingen wel of niet goed lopen. Dat maakt ons dossier alleen maar sterker. Blijf dat doen. Het bestuur blijft zich inzetten. Het vertrek van Leon Bobbe betekent niet dat het beleid van de Key meteen veranderd. Het is belangrijk dat Arcade verhaal blijft doen totdat het beleid wordt verbeterd.

10. Vrijwilligersvergoeding voor de BC's:

Cok Oostveen heeft dit punt ter sprake gebracht. De vrijwilligersvergoeding voor BC's is al jaren niet geïndexeerd. Het bestuur gaat dit onderzoeken en zal de uitkomst in de algemene ledenvergadering van december voorleggen aan de leden. Het bestuur maakt een voorstel en tijdens die vergadering zal ook het werkplan voor 2021 worden besproken. Dan zien de leden ook meteen hoe het geld dat Arcade van De Key ontvangt wordt besteed. De BC's kunnen voor of tegen het werkplan stemmen.

11. Stand van zaken procedures/rechtszaken

Helmie geeft het woord aan **Gerharda van der Meulen**. Zij is degene die zich het meest bezighoudt met de rechtszaak en alles daarom heen. Gerharda geeft aan dat er niet heel veel nieuws is over de rechtszaken. Die liggen allebei bij de Raad van Staten ter behandeling. Arcade wacht op een uitnodiging voor de behandeling. Het gaat tegenwoordig bij de Raad van Staten ook allemaal vanwege corona wat anders. Als je aanwezig mag zijn dan mag er maar één advocaat per partij en één vertegenwoordiger. Je mag maar met z'n tweeën er naar toe of het gaat digitaal. Zoals we dat gedaan hebben verleden jaar met een grote opkomst bij de rechtbank. Dat zal deze keer niet lukken. Arcade heeft begin dit jaar gereageerd op de consultatie Woningnet en daar wordt gemorreld aan het instemmingsrecht van huurdersorganisaties met betrekking tot fusies en splitsingen. Dat kan in principe de uitkomst van onze rechtszaak beïnvloeden. De reactie van Arcade heeft in die zin effect gehad dat het instemmingsrecht bij interne juridische scheiding wat hier toch overeind blijft. Dat is op zich goed nieuws, want De Key gaf aan dat als we ook bij de Raad van Staten worden afgeschoten De Key door zou gaan met de interne juridische scheiding. Zoals het voorstel er nu uit ziet moet De Key toch instemming vragen van Arcade. Zijn alle zorgen voorbij? Nee. Arcade heeft brieven geschreven naar Tweede Kamerleden. Het wetsvoorstel is nu naar de Tweede Kamer ter behandeling gestuurd. Arcade heeft naar een paar partijen brieven gestuurd over dat vervallen instemmingsrecht voor huurders bij interne fusies en splitsingen en over de maatschappelijk onroerend goed en verhuur van ateliers aan natuurlijke personen. Dus eigenlijk bedrijfsruimtes die een maatschappelijke functie hebben. Daar zit De Key ook enorm aan te morrelen.

13. Rondvraag en bewonerscommissies aan het woord

BC Woongroep Ouderen Buitenveldert: dhr Egon Hogenboom

Kan Arcade een inhoudelijke discussie/opheldering over het huurbeleid met de Key tot stand brengen? Verschillende pogingen van onze BC daartoe leidden van het kastje naar de muur.

Helmie: Elk jaar wordt Arcade om advies gevraagd. Vorig jaar heeft De Key gemeend om voor het huurbeleid een soort aanpassingsbeleid ervan te maken. Dat er een systematiek is die zij een aantal jaren willen toepassen. Arcade vindt heel wat van de systematiek, maar eigenlijk moet De Key elk jaar advies vragen aan Arcade. Op het moment dat het advies komt dan proberen wij met een aantal leden en bewonerscommissies, daar zou bewonerscommissie Buitenveldert ook aan kunnen bijdragen. Zo formeren we een werkgroep die dat gaat bekijken. Het probleem is alleen dat we dit jaar geen adviesaanvraag krijgen omdat De Key heeft gezegd dat ze de systematiek een aantal jaren willen toepassen. Het is even afwachten hoe het dit jaar zal gaan. Maar als dhr Hogenboom of de mensen uit de BC Buitenveldert het interessant vinden aan te haken bij de werkgroep stuur dan een mail naar info@hvarcade.nl met waar u zich voor aanmeldt. Het moment dat we het advies krijgen dan nemen we contact. Dat is het moment om invloed uit te kunt uitoefenen op de huurverhoging of in ieder geval wat wij daarvan vinden. Wij kunnen dan wel een advies met meer mensen schrijven.

Op de website van Arcade staat allerlei informatie over de adviezen die we hebben gegeven over huurverhoging en ook de reacties van De Key daarop.

BC De Punt : Eva Bollen

De doorstroom binnen een wijk, zowel van groot naar klein als van klein naar groot. Actueel bij ons i.v.m. de komende renovatie.

Helmie geeft aan dat de vraag van Alite daar ook over gaat. Het is i.d.d. zo dat op gemeentelijk niveau een aantal doorstroomregelingen zijn beschreven. Zo is er de regeling van groot naar beter, dat is eigenlijk van groot naar kleiner, en van hoog naar laag. Die worden al een aantal jaren toegepast. Vorig jaar zijn deze geëvalueerd. Wat gaat er goed en wat gaat er minder goed. Op dit moment ligt er een nieuw voorstel voor de regelingen dat is gemaakt door de corporaties, de gemeente en ook de huurders hebben mee mogen praten. De Federatie Amsterdamse Huurderskoepel (FAH) waar Arcade ook een onderdeel van is, heeft ook mee gesproken over die regelingen. Bij het eerst volgende bestuurlijk overleg wat weer plaats vindt in het kader van de volgende prestatieafspraken gaat Arcade er dan wel of niet een klap op geven. Het is goed voor de huurders, maar we zijn nog niet over alles tevreden. Het moment dat daar iets uitkomt zullen we het communiceren aan de leden.

BC Mikado: Willem Staffeleu

Voortgang actie: Weiger de huurverhoging in tijd van corona.

Helmie deelt mee dat er een groep huurders is geweest die heeft geweigerd om de huurverhoging te betalen. Ze hebben een soort stappenplan bedacht en zijn het aan het uitvoeren. Ze komen in de volgende ALV hun bevindingen met ons delen. Wat zijn de mogelijkheden en de rechten. Er zijn ook een aantal video's gemaakt met verhalen over huurders die hebben aangegeven dat ze met De Key hebben gesproken om een persoonlijke regeling te treffen. Die mensen wilden het allemaal verder niet op de camera uitleggen, maar we krijgen van De Key terug dat de mensen die vragen om een persoonlijke regeling voornamelijk ZZP-ers zijn. Er zijn verrassend weinig huurders die een maatwerk oplossing zoeken voor huurproblemen.

Helmie neemt de opmerking van **Alite** mee dat Arcade beter moet communiceren over de regelingen. We zullen dat ook zeker doen op het moment dat de nieuwe regelingen er zijn, als het besluit is genomen, zullen we dat plaatsen op de website van Arcade en meenemen in de Nieuwsbrief.

BC De Fiep: Adri Tognetti-Burgers

Ons probleem met de Key is bij Hr. Houtbeckers bekend. Moeilijke communicatie en trage afhandelingen van de problemen op complexniveau.

Harrie geeft aan dat BC Fiep niet de enige is die zo een slechte ervaring heeft met De Key. Er zijn

veel meer commissies die dat hebben. Dit is een steeds terugkomend probleem. Slechte toezeggingen, het niet na komen van toezeggingen. Dat is allemaal wat erbij komt kijken. Harrie kan alleen maar adviseren om te blijven volhouden. Blijf het aan de kaak stellen op een eerlijke en nette manier. Harrie weet hoe dat gaat in dat complex. Hij heeft bewondering voor BC Fiep dat ze blijven volhouden.

Helmie is het met Adri eens dat Arcade in de werkwijzer moet meenemen wat de afhandeltermijn is van bepaalde zaken en de reactiesnelheid bij vragen. Arcade neemt dit mee.

BC Woongroep Ouderen Buitenveldert : Dhr Egon Hogenboom
Is het liberaliseren van een woning bij een nieuwe huurder met een inkomen boven de toelatingsgrens ooit een beleidswijziging geweest waarover (aan Arcade?) advies is gevraagd?

Gerharda geeft aan dat het liberaliseren van woningen is enerzijds onderdeel van de portefeuillestrategie. In 2016 heeft De Key een overzicht gemaakt met de woningen die ze wilden liberaliseren en verkopen. Verder worden er op stadsniveau samenwerkingsafspraken gemaakt die het aantal woningen dat alle corporaties samen mogen liberaliseren en verkopen, dat wordt wel beperkt. Verder kun je als bewonerscommissie in de complexstrategie invloed uitoefenen. In de complexstrategie staat opgenomen hoeveel woningen in de sociale verhuur of in vrije sector zijn. Ook de aantallen staan daarin vermeld. Op het moment dat daarin een wijziging plaatsvindt dan moet er aan de bewonerscommissie advies worden gevraagd. In 2017 zaten alle woningen in dit complex op sociale verhuur. Als De Key nu woningen aan het liberaliseren is zouden ze eerst de bewonerscommissie moeten informeren.

Egon geeft aan dat in het verleden alle woningen sociale verhuur waren. Komt er een huurder met een hoger inkomen dan wordt de huur verhoogd naar vrije sector huur. Komt er een nieuwe huurder met een laag inkomen dan wordt het weer sociale huur.

Gerharda benadrukt dat Egon het niet moet verwarren. Als iemand te veel gaat verdienen dat de huur boven de liberalisatiegrens wordt getild. Daarmee wordt de woning geen vrije sector woning. Dat is geen liberalisatie. Het huurcontract is sociaal en blijft sociaal.

Egon geeft aan dat het gebeurt bij de aanvang van het huurcontract.

Gerharda geeft aan dat als de prijs bij de aanvang van het huurcontract al boven de liberalisatiegrens ligt, dan is het een vrije sector contract. In 2017 stond één woning op vrije sectorwoning en die gaat terug in de sociale verhuur. Dat betekent dat alle tweeëntwintig woningen op papier op door exporteren in sociale verhuur stonden.

Egon wil weten of er expliciet om een advies is gevraagd? Mag De Key een sociale huurwoning in de vrije sector brengen bij een nieuwe huurder?

Gerharda legt uit dat De Key dat in principe bij een nieuwe huurder mag, maar ze zijn beperkt door de afspraken met de stad. Het probleem is dat op het moment dat de woning geliberaliseerd je nauwelijks meer invloed hebt als zo een woning in de verkoop komt. Het complex staat in de etalage voor complex gewijsde verkoop. Het is dan gek dat De Key daar woningen aan het liberaliseren is.

Egon geeft aan dat het afhankelijk is van de huurder die zich aandient. Ze hebben een coöptatie en mogen een huurder voordragen. Als die huurder een te hoog inkomen heeft krijgt die een hoger huur. Gerharda geeft aan dat De Key niet verplicht is om iemand met een hoog inkomen een vrije sector contract te geven. Er is een complexstrategie gemaakt voor tweeëntwintig woningen in de sociale verhuur. Deze woning moet in de sociale verhuur, want dat zijn de afspraken. Er is geen wijziging van beleid aan Arcade voorgelegd. De Key heeft de mogelijkheid om iemand met een te hoog inkomen toch een sociaal contract te geven. Daar zitten ook beperkingen aan van 5 tot 10%, maar het is mogelijk. De Key mag dit wel doen, maar ze doen het zelden.

BC Mikado : Willem Staffeleu

Voortgang rechtszaak gluurverhoging 2013 – 2016 van de Woonbond

Gerharda geeft aan dat de Woonbond verschillende zaken voert. Een bestuursrechtszaak en een civiele rechtszaak. De bestuursrechtszaak was tegen de Belastingdienst. De Woonbond heeft een schadevergoeding gevraagd. De Woonbond heeft de zaak gewonnen bij de rechtbank. De

Belastingdienst is hiermee naar de Raad van State gegaan. Die heeft geoordeeld dat de bestuursrechter hier niet over gaat. De Woonbond is in afwachting op de uitkomst van de civiele zaak. Daar is de Belastingdienst ook gedagvaard. Ook De Key is gedagvaard. Op de website van de Woonbond staat veel meer informatie hierover.

Voortgang rechtszaak jongeren met 5 jaarcontracten

De vraag is niet helemaal duidelijk. Niemand van BC Mikado is aanwezig om de vraag toe te lichten. Gerharda geeft antwoord op 5 jaarcontracten. We kennen tegenwoordig een wettelijke grondslag. De Key heeft ook een tijd 5 jaarcontracten gebruikt zonder een wettelijke grondslag. Toen konden huurders zich nog daar tegen sommen. Tegenwoordig hebben huurders weinig middelen om contracten aan te vechten, tenzij de verhuurder een fout maakt. Bijvoorbeeld dat de verhuurder niet tijdig opzegt. Dat zou ook kunnen als het gaat om de rechtszaak die Arcade voert om de statutenwijziging. De statutenwijziging gaat niet over 5 jaarcontracten. De Key heeft in de statuten opgenomen dat de belangen van toetreders voorop staat. Dat houdt in dat de belangen van de zittende huurders ondergeschikt zijn. Daar gaat de rechtszaak over. Het gaat niet over het wel of niet toepassen van 5 jaarcontracten. Bijna alle corporaties in Amsterdam passen die 5 jaarcontracten nu toe.

Vraag via de chat:

Op welk punt hebben ze een wettelijke grond? Is dat dringend eigen gebruik?

Gerharda: in het Burgerlijk Wetboek is het opgenomen dat een corporatie verplicht is om in het contract op te nemen dat de woning na afloop van de vijf jaar opnieuw verhuurt wordt als tijdelijke woning. Ze zijn verplicht om zes maanden van te voren het contract op te zeggen. Als de huurder aangeeft dat hij niet akkoord gaat dan moet de verhuurder naar de rechtbank met als reden dringend eigen gebruik.

Vraag van BC Ceres via de chat:

Recent begreep hij van zowel de gemeentelijke dienst wonen als De Key dat voortaan alle MIVA moeten worden toegewezen aan woningzoekende met een indicatie voor de MIVA woning. Is het bij Arcade bekend dat toewijzing gaat via Woningnet en dat het betekent dat er altijd een sociale huur moet worden gevraagd door De Key. **Gerharda** gaat dit uitzoeken.

Wvttk:

Vragen/Opmerkingen via de chat:

Oproep Egon aan BC's om hun contactgegevens door te geven zodat dit volledig staat op de Arcade website. Waardoor BC's makkelijker vindbaar en benaderbaar zijn.

Erna de Kleijn zoekt contact met **dhr Hogenboom**.

Opmerking Alite: het bestuur moet eerder uitvragen bij de leden wat zij vinden van zaken.

Helmie komt terug op de evaluatie van de verhuisregelingen. Die was al door de gemeente en corporaties in gang gezet en bijna klaar voordat het proces over de prestatieafspraken was begonnen. Op dit moment is Arcade binnen FAH verband, de Federatie Amsterdamse Huurders, continu bezig als huurder aan de voorkant te zitten. Op het moment dat er iets is waarover huurders geïnformeerd moeten worden kan Arcade gelijk meedenken en ook de ruimte claimen.

Cok Oostveen: in hun complexstrategie staat dat de woningen in de sociale sector blijven, maar op de website van De Key heeft hij gemerkt dat voor een woning van 47 vierkante meter een huur van 1450 euro per maand wordt gevraagd. Dat is een geliberaliseerde woning. Ze hebben De Key om een opheldering gevraagd. De kwestie van de zolderkamers loopt nog steeds. De Key beroept zich op afspraken die totaal onbekend zijn en nooit gemaakt zijn. Het is echt schandalig.

Helmie merkt op dat De Key Cok nog steeds erg bezig houdt. Dat is heel erg jammer, want dat betekent dat dingen niet goed gaan. Ze hoopt dat hij ook een keer aan zijn rust toekomt. Dat er positieve stappen gemaakt worden.

Helmie vraagt aan de deelnemers wat zij van de eerste online vergadering vonden en vraagt ze om hun reacties te mailen.

De volgende ALV is op 14 december 2020

De voorzitter sluit de vergadering af om 21.16 uur.