



Verslag Algemene ledenvergadering 22 feb. 2021

1. Opening en vaststellen agenda

Vanwege de avondklok vindt de vergadering volledig online plaats. De voorzitter opent de vergadering en bespreekt de huishoudelijke mededelingen.

2. Mededelingen

Het bestuur wil starten met een werkgroep servicekosten. De werkgroep zal onderzoeken hoe de servicekosten zijn opgebouwd en hoe het precies met de huismeester zit. Dit is op verzoek van BC Mesdagstraat die al wat langer hiermee bezig is.

Daarnaast wil het bestuur starten met een werkgroep van hoog naar laag. Er komen regelmatig signalen binnen dat dit bij De Key en Lieven de Stad lastig of niet te regelen is.

Leden kunnen zich aanmelden voor deelname aan de werkgroepen via de chat van de vergadering of via e-mail: info@hvarcade.nl

3. Verslag Algemene ledenvergadering van 14 dec. 2020

BC Fiep heeft op 15 dec. na de ALV een reactie gemaaild, maar het staat niet in het verslag.

BC NovaZemblastraat geeft een aantal taalfouten in het verslag door. De BC neemt ook graag deel aan het vervolgonderzoek van Arcade en de RvC van De Key over de dienstverlening van De Key. (zie punt 7).

BC Valkhof 1 & 2 vraagt hoe het met de werkwijzer zit. Het staat niet op de agenda.

Het verslag wordt aangepast en is daarmee vastgesteld.

4. Voorstellen nieuwe kandidaat bestuursleden: Marc Nozeman, Arie Lenoir en Paul te Stroete

Reeds geruime tijd deed Arcade een oproep voor nieuwe bestuursleden. Alex de Joode meldde zich toen aan als secretaris en daarna hebben drie leden zich aangemeld als kandidaat bestuurslid.

Kandidaat Mark Nozeman

Mark is reeds een aantal jaren betrokken bij het werk van Arcade. Hij zat in de werkgroep ateliers en atelierwoningen. Hij wil zich voor bewoners en bewonerscommissies inzetten op verschillende punten. Nadat zijn atelier werkruimte was overgeheveld naar Lieven de Stad is hij zich gaan verdiepen in DAEB en niet-DAEB. Hij woont in wooncomplex Bickerseiland van De Key. Hij wil zich verdiepen in hoe bijvoorbeeld zijn werkruimte van DAEB in niet-DAEB is gekomen.

BC Zomerdijkstraat wil weten of Mark weer zitting zal nemen in de werkgroep atelier en atelierwoningen en of de leden daar ook invloed op hebben? Ze is verrast dat er al een werkgroep atelierwoningen was en dat Mark daarin zat. Ze heeft al meerdere keren aangegeven dat er een hele duidelijke vraag naar is. Ze wil dat de leden daar bij betrokken worden en dat het niet alleen een kwestie van het bestuur blijft.

De voorzitter geeft aan dat als er een concreet vraagstuk is er een werkgroep kan worden opgezet. Het bestuur is druk bezig met atelierwoningen en de vraagstukken die daar leven. Er zijn een aantal werkgroepen samengesteld o.a. werkgroep prestatieafspraken, werkgroep evaluatie jongerencontracten en werkgroep huurverhoging. Zodra er een adviesaanvraag, brief of vraagstuk vanuit de gemeente of van De Key ligt, worden er mensen verzameld om daarnaar te kijken. Er kan ook met een bewonerscommissie naar dingen worden gekeken, maar daar hoeft je geen werkgroep voor op te richten.

Kandidaat Arie Lenoir

Arie zit er sinds kort bij en zal de komende tijd veel energie stoppen in het bijlezen en kennis vergaren. Hij is langer dan dertig jaar ondernemer geweest. Hij woont nu tien jaar in een woning van De Key. Hij wil zijn tijd en energie stoppen in het werk van Arcade en het dienen van de belangen van huurders. Arie heeft een economisch en commerciële achtergrond en is gewend om in een bestuur te functioneren. Het is belangrijk dat je met elkaar kunt samenwerken en elkaar rugdekking geeft en daar waar kan taken verdeeld. Hij is zeer onder de indruk van het werk dat tot op heden gezet is door het bestuur. Hij wil daar graag aan bijdragen om de gaten die er nog zijn dicht te lopen. Het heeft hem verrast hoe matig de relatie tussen De Key en zijn huurders is. In zijn kenniskring heeft hij bestuursleden van andere huurdersverenigingen op andere plekken in het land. Daar liggen de verhoudingen soms veel beter. Er is veel werk te verzetten.

Kandidaat Paul te Stroete

Paul is maatschappelijk zeer actief. Hij heeft bij zijn laatste werkgever Philadelphia Zorg tien jaar in de ondernemingsraad gezeten. Hij vond de medezeggenschap daar professioneler geregeld dan bij De Key. Hij heeft de afgelopen tijd veel van en over De Key gelezen. Hij had al niet een verschrikkelijk hoge pet van De Key op en dat is niet beter geworden. Hij had geen mening over het bestuur van Arcade, maar hij vindt dat het bestuur erg veel werk verzet. Paul is tekstueel en cijfermatig vaardig en hoopt ook te kunnen helpen met de energietransitie. Het complex waar hij woont is kortgeleden gerenoveerd en er zitten platte daken op. Hij vindt het een gemiste kans van De Key dat ze geen zonnepanelen hebben geplaatst. De Key vraagt af en toe achteraf instemming aan de huurders terwijl ze dat van te voren moeten doen.

5. Gesprek met huurderscommissarissen Jurenne Hooi en Ruth Kervezee

Het bestuur heeft de Huurderscommissarissen (HC) gevraagd om kennis te maken met de leden van Arcade en hen daarom uitgenodigd voor de Algemene ledenvergadering. Het bestuur spreekt de HC twee keer per jaar en brengt de signalen van de leden over. Het idee kwam ook zelf vanuit de HC om een keer interactiever van gedachten te wisselen.

Ruth Kervezee

Zit in haar tweede termijn als commissaris bij De Key. Ze loopt reeds vier jaar mee. HC is officieel een nevenfunctie. Ze heeft ook een reguliere baan als bestuurder bij een Amsterdamse schoolbestuur. De combinatie tussen enerzijds haar hoofdfunctie onderwijs en anderzijds wonen dat evenals onderwijs ook een maatschappelijke functie is, dat is voor haar een mooie mix en voor De Key ook.

Jurenne Hooi

Is per 1 januari commissaris bij De Key. Ze woont in Amsterdam en is geboren op Curaçao. Ze kwam op haar negentiende studeren in Maastricht en is daar ook gepromoveerd. Hierna verhuisde ze naar Amsterdam. Ze heeft bij de GGD gewerkt en was ook bestuurder bij Madi (organisatie voor maatschappelijk werk in Amsterdam Zuidoost en Diemen). De Key was één van de partners waar Madi mee heeft samengewerkt in verband met huisontruimingen en schuldenproblematiek met huurders. Sinds 2018 is zij zelfstandig/onafhankelijk adviseur op het sociaal domein. Ze is beroepscommissaris en zit in een achttal commissariaten o.a. het Ouder en Kind Team in Amsterdam; ze is voorzitter van de raad van toezicht van het Amsterdam Museum; raad van toezicht Mental Health Caribbean voor de BES-gemeenten, Ons Bank voor jongeren met schulden, SWAZOOM Zuid Oost en ze adviseert een aantal raden op het sociaal domein. De Key lijkt haar een hele interessante organisatie. Ze is voorgedragen door Arcade en is dus ook een huurderscommissaris.

Wat doet de raad van commissarissen?

Als team is de RvC eindverantwoordelijk en houdt ze toezicht op de bestuurders van De Key. Een commissaris is dus een heel formele rol met een specifieke positie. De leden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn daarom gescreend door de overheid en De Key zelf. Ze worden voor maximaal acht jaar benoemd. De RvC beoordeelt de investeringen en geeft ook goedkeuring aan bijvoorbeeld de koers van De Key. Er wordt vijf keer per jaar vergaderd. Eén van de grote

onderwerpen is huurderszaken. De HC brengen daar ook kwesties in en stemmen regelmatig af met Arcade. Er is bilateraal contact met Arcade. Eén keer per jaar is er een ontmoeting van het bestuur van Arcade met de totale RvC.

De RvC is de adviseur en sparringpartner van het bestuur van De Key. Statutair moet de RvC een aantal zaken goedkeuren o.a. de jaarrekening en het meerjarenbeleidsplan. Als er zaken zijn van de huurders die ze moeten meenemen doen ze dat ook. De HC bekijkt zaken vanuit een huurdersperspectief en zijn onafhankelijk.

Vragen van BC/leden aan de huurderscommissarissen:

BC Frankendael vraagt om simpele en concrete voorbeelden van bepaalde speerpunten.

Ruth Kerzee geeft aan dat het gaat om grote en kleine onderwerpen z.a. brandmelders in elke woning. Dit is inmiddels bij wet verplicht, maar ook sloop of renovatie. Wanneer kies je voor renoveren vanuit een huurdersperspectief? Wanneer doe je dat niet? Ook als nieuwbouw soms goedkoper is dan renovatie.

Huurder JVM vraagt of er een portefeuillevreiding is binnen de RvC?

Ruth Kerzee geeft aan dat er drie commissies zijn nl audit, wonen en re-honoratie waar zij de vice voorzitter van is. Samen met de voorzitter gaat zij over de beoordeling van het bestuur en het overleg met de ondernemingsraad. De RvC bestaat uit zes leden.

Jurenne Hooi zit in de commissie audit en wonen. De audit commissie doet de financiële zaken, maar alle leden van de RvC zijn verantwoordelijk.

BC Woongenot wil weten hoeveel RvC leden huurders zijn?

Jurenne Hooi is huurder. Ruth Kerzee is geen huurder, maar is bekend met huurdersproblematiek.

BC NovaZembla vraagt zich af hoe kritisch de RvC kijkt naar het beleid van De Key. Wat is hun machtsstatus?

Jurenne Hooi geeft aan dat de huurders ook een belangrijke stakeholder zijn van De Key. In het huidige beleid ligt de focus op starters, maar dat wil niet zeggen dat er geen aandacht is voor de zittende huurders. De RvC is kritisch maar ook constructief.

BC RXL vraagt in hoeverre de RvC ook kijkt naar de bewonerscomplexen zelf, om te zien wat in grote lijnen wel of niet wordt uitgevoerd.

Jurenne Hooi is van plan om werkbezoeken af te leggen. Ruth Kerzee geeft aan dat de RvC in het verleden ook werkbezoeken heeft gebracht aan studentcomplexen, maar ook aan Zandvoort i.v.m. de overdracht van de woningen aan Pré Wonen. Ruth Kerzee heeft zelf ook een keer meegelisterd op de servicedesk van De Key om te kunnen ervaren hoe de telefonische dienstverlening verloopt.

Arcade pakt het plan voor de werkbezoeken samen met de HC en BC's op.

Er wordt gevraagd waarom het voor De Key moeilijker is om **COVID proof dienstverlening** aan te bieden. Dit schijnt wel te lukken bij andere organisaties. Hierdoor blijft de dienstverlening achter en ondervinden huurders daar enorm veel last van.

Ruth en Jurenne nemen dit punt mee naar het bestuur/directie van De Key.

Vanuit Den Haag is besloten dat er voor 2021 geen huurverhoging komt voor de sociale huur, maar wel voor vrije sector. **Arcade zal daarover ook een advies aan De Key schrijven.** De corporaties zullen als compensatie een deel van de betaalde verhuurdersheffing terug krijgen van de overheid.

BC Valkhof 1 & 2 benadrukt dat de werkgroepen adviezen schrijven, maar er gebeurt zelden of nooit iets met de adviezen. Kunnen de commissarissen daar wat aan doen?

Ruth Kerzee geeft aan dat het werk van Arcade zeker impact heeft. Het is niet altijd meteen zichtbaar, maar het werk van Arcade is heel erg belangrijk. Soms schuurt het ook, bijvoorbeeld het dispuut tussen Arcade en De Key m.b.t. de nieuwbouw in Ouderkerk aan de Amstel.

Opmerking vanuit Arcade: In heel veel complexen worden grote woningen geliberaliseerd waardoor er geen gezinnen meer in kunnen. Deze woningen worden opgesplitst gehuurd aan jonge starters. De woningen die geschikt zijn voor gezinnen worden op deze manier systematisch ontoegankelijk gemaakt door een andere bestemming aan te geven. Dit stoort de cohesie.

Wat vinden de commissarissen leuk aan het werk als huurderscommissaris?

Ruth Kervezee doet dit werk met passie. Ze wordt blij van wat De Key wel bereikt in deze stad en wat het wél kan betekenen voor ons. Natuurlijk kan het veel beter. Ze weet wat er schuurt bij Arcade. Als HC hoopt ze een bijdrage te kunnen leveren en het verschil te kunnen maken in wonen in Amsterdam. Daar zet zij zich graag voor in.

Jurenne Hooi haar persoonlijke drijfveer is dat ze houdt van deze stad. Amsterdam is ook haar stad. Ze heeft liefde voor het sociaaldomein en ook zeker voor de kwetsbaren in de samenleving. Daarom zit ze in juist die raden waar dit een belangrijk onderdeel van is. Ze vindt het belangrijk dat zij vanuit haar rol het bestuur goed kan adviseren en ze vanuit een ander perspectief kan meenemen in een onderwerp dat van belang is op dat moment.

Actiepunt voor Arcade, de HC en BC's: plannen van de werkbezoeken. Arcade zou het fijn vinden als de HC zouden aangeven of ze specifieke wensen hebben. Bijvoorbeeld naar een ouderen- of jongerencomplex of juist een mix of dat ze bepaalde vragen hebben over woongroepen, atelierwoningen, ateliers. Arcade kan de HC koppelen aan de juiste BC's. Wat is de behoefte van de HC? **De HC zullen dit afstemmen met De Key en kijken hoe ze een goede combinatie kunnen maken.** Arcade voegt toe dat het samen met de nieuwe bestuurder mag zijn.

BC Frankendael wijst de HC erop dat ze ook kunnen aansluiten bij de digitale vergaderingen van de BC's. Vanwege corona zal het een tijd duren voordat fysieke ontmoetingen plaats kunnen vinden.

6. PAUZE

7. Uittreden Arcade uit de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

Het bestuur heeft eind december 2020 besloten geen deel meer uit te willen maken van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). Het bestuur licht haar voorgenomen besluit toe aan de leden.

Het komt erop neer dat het bestuur van Arcade in 2017 en 2018 heel lang met de andere huurderskoepels heeft samengewerkt om allerlei afspraken te maken. Daar leek een goede relatie geboren. In 2019 is Arcade gaan samenwerken met de FAH richting de prestatieafspraken. Inhoudelijk waren Arcade en de FAH het grotendeels met elkaar eens. Echter, hoe Arcade belangenbehartiging vormgeeft verschilt met dat van de andere koepels. Arcade voert een stevige belangenbehartiging. Dit komt voort uit het handelen van De Key vanwege de gewijzigde statuten, de wisseling van het bestuur en de rechtszaken die Arcade voert tegen De Key. Andere koepels zijn daar wat terughoudender en voorzichtiger in. Dit maakte de samenwerking soms lastig. De afgelopen periode is ook gebleken dat de inbreng van Arcade niet altijd door de FAH werd gewaardeerd. De FAH is een samenwerking van zes koepels die het met elkaar eens moeten zijn over de input naar de gemeente en het AFWC. Zonder afstemming of overleg met Arcade werden er beslissingen genomen. Arcade ervaart dit als zeer kwalijk. De bijdrage van de werkgroepen van Arcade, o.a. de werkgroep monitor prestatieafspraken, daar heeft Arcade heel veel tijd en werk in gestoken, werden niet meegenomen. Het begon daarmee een structureel karakter te krijgen. De monitor is het enige goede instrument waarmee huurders kunnen controleren of de prestatieafspraken worden nagekomen. Arcade heeft zich een jaar ingezet om de wijze van samenwerken aan te kaarten en daar verbetering in aan te brengen. Het is voor Arcade niet meer werkbaar. Het bestuur heeft daarom een besluit genomen en vraagt de leden om dit te bekrachtigen.

Vragen van leden:

Huurder N vraagt wat prestatieafspraken zijn? De voorzitter legt uit dat het afspraken zijn die de gemeente maakt met alle corporaties en huurders over nieuwbouw, sloop, verhuisregelingen en jongerenhuisvesting. Over heel veel dingen die gaan over wonen in de gemeente Amsterdam. Dit proces heeft een jaar geduurd. Elders gelden deze afspraken één jaar. In Amsterdam gelden deze afspraken vier jaar en worden ze samenwerkingsafspraken genoemd.

BC Zomerdijkstraat wil weten hoe er nu gemonitord zal worden en hoe het proces verder zal verlopen? Gaat Arcade alleen maar met De Key onderhandelen?

Arcade zal blijven deelnemen aan de bestuur overleggen. Op het moment dat er een overleg is dat voortvloeit uit de gemaakte samenwerkingsafspraken dan zit Arcade ook aan tafel. Arcade

heeft de samenwerkingsafspraken ook apart ondertekend. Voor Arcade verandert er in principe niets maar er zijn wel een aantal werkgroepen die zijn ontstaan omdat zaken veranderen of dat er nog wat moet gebeuren. **Helmie zit bijvoorbeeld wel namens Arcade in de werkgroep evaluatie jongerencontracten.** Als de leden zeggen dat het uitstappen uit de federatie een goede beslissing is gaat Arcade met de gemeente, de AFWC en De Key in gesprek om te kijken wat dit voor Arcade betekent en hoe we in de toekomst de juiste informatie kunnen krijgen.

BC Zomerdijkstraat geeft aan dat er nog overleggen worden gevoerd o.a. over eventueel de stop van de verkoop in relatie tot niet reguliere woontoewijzing. Zit Arcade daar nog bij? Is de monitor het instrument om beter te sturen in die samenwerkingsafspraken?

Arcade zit bij de bestuurlijke overleggen. Arcade zal zich ook aansluiten bij de werkgroepen die daarover gaan. Het bestuur benadrukt dat het niet om sturen gaat maar om controleren of er wordt uitgevoerd wat er is afgesproken. Arcade heeft in de monitor duidelijke vragen opgesteld waardoor Arcade gedetailleerde informatie kan ontvangen over wat er in het afgelopen jaar is gebeurd. Op die manier kan Arcade aan de bel trekken op het moment dat dingen niet volgens afspraak gaan.

BC RXL is enorm verbaasd over dit nieuws. Wat was de reden voor de FAH om de input van Arcade niet mee te nemen of te schrappen ?

Het ging om zaken die ateliers en atelierwoningen betrof. Het ging concreet om het woord CAWA. CAWA is het toetsingsorgaan dat kunstenaars toets of die in aanmerking komen voor een atelierwoning. Het woord is uit de monitor verwijderd omdat men het woord CAWA niet kende. Er is hierover geen contact geweest met Arcade om eventueel toe te lichten waarom het relevant is dat het woord CAWA wel opgenomen moest worden in de monitor. Dit soort zaken gebeurden vaker. De bedoeling van de FAH was dat de koepels een optel som zouden zijn van elkaar. De koepels zouden elkaar versterken. Samen een sterke FAH. Dat gebeurt in de praktijk niet.

BC Aquinohof wil weten of Arcade in het bestuur zat van de FAH en of het mogelijk is om een motie van wantrouwen in te dienen? Voorzitter Helmie Bijleveld en bestuurslid Gerharda van der Meulen zaten namens Arcade in het bestuur van de FAH. De FAH heeft geen dagelijks bestuur. Arcade heeft ervoor gekozen om dit via de koninklijke weg af te handelen.

BC NovaZembla wil weten hoe de FAH heeft gereageerd op het besluit van Arcade? Hebben andere partijen ook moeite met de gang van zaken binnen de FAH?

De Key, de gemeente en de AFWC vinden dit heel erg jammer. Ze gunnen de huurders een goede club. Het is geen positief signaal als er een lid eruit stapt. Arcade heeft een brief van de FAH ontvangen om te bespreken hoe het in de toekomst moet gaan met de samenwerking.

BC Woongroep Buitenveldert wil weten wat de consequenties zijn van het niet meer aan tafel zitten?

Arcade heeft de prestatieafspraken ook ondertekend. Het bestuur is van mening dat het geen consequenties hoeft te hebben, omdat in het bestuurlijk overleg per koepel wordt gestemd.

BC 1030 merkt op dat het voor de komende vier jaar dus geen probleem is, maar vraagt zich af hoe het hierna verder gaat. Wordt Arcade weer uitgenodigd om mee te denken over de prestatieafspraken?

Het is bij wet geregeld dat de huurdersbelangenorganisaties daarbij betrokken zijn. Daar is de federatie niet voor nodig.

BC Zomerdijkstraat vindt het alarmerend hoe er met huurdersbelangen wordt omgegaan.

De voorzitter benadrukt dat huurdersbelangenbehartiging belangrijk is. Het is nodig om medehuurders hierop te wijzen.

De leden gaan akkoord met het besluit van het bestuur om uit de FAH te stappen. De voorzitter bespreekt de vervolgstappen. **Arcade stuurt een brief naar de gemeente, de corporaties, de AFWC, De Key en de FAH, waarin de beslissing van het bestuur, ondersteunt door de leden wordt meegedeeld. Het bestuur komt hierna met een update naar de leden.**

8. Voortgang werkgroep huurverhoging 2021

De werkgroep huurverhoging heeft een adviesaanvraag ontvangen. Daar ging ook een werksessie vooraf. De werkgroep was driftig aan het schrijven toen Den Haag aankondigde dat er geen huurverhoging kwam voor sociale huurders. De vrijesector huurders kunnen helaas wel een huurverhoging verwachten. Arcade zal ook voor deze huurders een lans proberen te breken. Het idee is om ook voor die groep huurders wat coulance te vragen. Arcade verwacht ook een aangepaste brief. Arcade vindt de communicatie bij De Key nog steeds een aandachtspunt. Arcade heeft ook vragen over de eenmalige huurverlaging.

BC Zomerdijkstraat geeft aan dat er ook mensen zijn die met een sociaal huurcontract boven de

752 euro zitten omdat de huur de afgelopen periode zo is gestegen. De voorzitter geeft aan om dit in de werkgroep te bespreken.
Het bestuur zal het advies van de werkgroep delen op de website en in een volgende nieuwsbrief.

9. Voordracht Alex de Joode als secretaris

Het bestuur is zeer verheugd dat Alex de Joode heeft besloten om als secretaris door te gaan. Er is namelijk veel te doen. Twintig bewonerscommissies hebben hun stem uitgebracht. Ze zijn akkoord met Alex als secretaris. Alex bedankt de leden voor het stemmen. Hij is blij dat hij taken kan oppakken om de voorzitter te kunnen ontlasten.

10. Voortgang verbeteringen dienstverlening aan bewonerscommissies

Arcade heeft aardig wat zaken die bij bewonerscommissies spelen opgepakt en bij De Key aan de orde gesteld.

Zuiderzeeweg: een studentencomplex op Zeeburgereiland. Uit de rioolputten kwam een stroom met stront. Het was op AT5 te zien. Dit was niet de eerste keer. Arcade heeft de bewonerscommissie ondersteund om bij De Key verhaal te halen. Er komt een gesprek over dit probleem. Het is een voorbeeld van zeer slechte dienstverlening van De Key. Arcade zal deze zaak onder de aandacht brengen van de RvC.

Eisenhagen: ook een studentencomplex in Amsterdam Noord. Daar heeft Arcade helaas geen tot weinig contact met de bewonerscommissie. Anders hadden we die ook bij kunnen staan.

Complexplannen: verschillende bewonerscommissies hebben complexplannen geschreven. Er moet een overleg worden ingepland om dit met de bewonerscommissies door te nemen. Er moet gekeken worden hoe we de complexplannen onder de aandacht kunnen brengen van De Key. De beheerders weten niet hoe ze op de complexplannen moeten reageren. Ze negeren het zoveel mogelijk en vinden het maar niks.

Werkwijzer: Arcade is nog bezig met de werkwijzer. Dat was naar aanleiding van het onderzoek over de dienstverlening van De Key. De ene beheerder neemt de complexplannen serieus en de andere niet. Er wordt gewerkt aan een enorme matrix van afspraken met De Key. Hierin staan afspraken die De Key heeft met Arcade, bewonerscommissies en de huurders. Het is nu nog een technisch verhaal. Een soort Excel bestand waar je misschien nog van gaat duizelen. Arcade is dit aan het doornemen en controleert of het klopt volgens de wet en de afspraken die daarin staan. Zodra het bestuur dit heeft afgerond zullen de leden worden geraadpleegd om te kijken hoe de leden dit zien. Wat is voor de leden een werkbare opzet? Hoe gaat De Key hiermee werken? Het is een enorme hoeveelheid aan regels. Het is heel boeiend en interessant, maar misschien niet de meest werkbare oplossing.

Vragen van leden:

BC Mesdagstraat geeft aan dat er drie jaar geleden een complexstrategie bij hun is vastgesteld. De Key heeft nog steeds niets op papier gezet en ook nooit mondeling iets laten weten. De BC heeft dit nu zelf gedaan. De Key heeft hierop heel slecht gereageerd.

Arcade had De Key om een format gevraagd, maar die is er nooit gekomen. Het bestuur heeft toen maar zelf een format gemaakt. Arcade vindt het bijzonder dat De Key hiermee niets doet. De voorzitter stelt voor dat de BC contact maakt met bestuurslid Harrie Houtbeckers die zich hiermee bezig houdt.

BC NovaZembla heeft ook zelf een complexplan geschreven. Ze zouden graag complexplannen van andere BC's willen inzien voor meer input. Op de website van Arcade konden ze geen voorbeelden vinden. Ze hebben namelijk binnenkort een gesprek met een beheerder.

Harrie geeft aan dat er eerst een bijeenkomst moet komen om samen naar de complexplannen te kijken. Daarna zullen de geschikte complexplannen op de website worden geplaatst.

BC Zomerdijkstraat heeft ook een complexplan versneld ingediend bij de gebiedsbeheerder. Ze wisten dat er een jongeren- of een atelierwoning vrij kwam. Ze wilden heel snel hun mening geven. Ze hebben geen goede reactie ontvangen van De Key. Ze weten nu ook via Arcade dat woningen naar de vrijesector zijn overgeheveld. De Key hanteert dat als er minder dan 20% wijzigingen voortdoen dat ze dat niet hoeven te communiceren met de BC. Ze vragen zich af hoe De Key aan die 20% komt. **Kan Arcade dit uitzoeken?**

Dat is een vervelende constatering die ook door het bestuur wordt gedeeld. Het bestuur vindt de 20% ook een te hoog getal. Op het moment dat er iets wijzigt moet de BC geïnformeerd worden. Het moet niet afhankelijk zijn van een percentage woningen. De BC heeft meteen gereageerd, maar de gebiedsbeheerder heeft nog steeds niet gereageerd.

Huurder N geeft aan dat in haar complex heel veel woningen worden verkocht als mensen verhuizen. Het valt de bewoners op dat De Key geen behoefte heeft om iets te doen voor de huurders. Bewoners met achterstallig onderhoud worden niet serieus genomen. Ze worden onbeschoft behandeld. Ze wordt als een zeurpiet neergezet.

BC 1013 heeft de ervaring dat er wel wat gebeurd als je dit doet via stichting Woon. Die hebben bij de bewoners geïnventariseerd wat de klachten waren. Woon heeft heel veel klachtenbrieven verstuurd. In eerste instantie reageerde De Key niet totdat ze over die zes weken heen kwamen. Dan komt er een zes weken melding en dan komt er meteen een mannetje langs die het allemaal wil fiksen als de bewoner maar geen procedure start. Ze zijn de procedure toch gestart en daarna kwam er actie. Ze raden het iedereen aan om via stichting Woon de klachten te laten inventariseren en die naar De Key te sturen.

De voorzitter denkt dat het goed is om de methodiek in een volgende nieuwsbrief op te nemen. Dat BC 1013 in gesprek gaat met een van de redacteurs van de nieuwsbrief. Arcade gaat hierover een stuk schrijven voor op de website en voor de nieuwsbrief zodat het breed gedeeld kan worden.

BC NovaZembla vraagt of het om concrete klachten gaat of als het ook wensen mogen zijn. Zij hebben in hun complexplan ook wensen genoteerd die ook als klacht gezien kunnen worden? BC 1030 geeft aan dat het niet om wensen ging maar echt om klachten o.a. poreuze muren en slechte koude bruggen waardoor er veel schimmel is die niet zomaar verholpen kan worden. Door de procedure kwamen ze wel de kleine dingen oplossen. De grote klachten/problemen zijn meer voor een complexplan.

11. Berichten uit Diemen

Geen berichten.

12. Rechtszaken Arcade

Arcade voert twee rechtszaken tegen besluiten van de minister. De een gaat over de statutenwijziging van De Key en de ander gaat over de toestemming voor de vastgoedscheiding. Daar komt het woord DAEB, niet-DEAB. DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. Het is een term die verband houdt met de Europese Unie en de regels over staatssteun. Woningcorporaties moeten zich vanaf 2015 vooral richten op de DAEB tak, de sociale sector, daar zit staatssteun op. Dat had tot gevolg dat in de boekhouding die twee takken DAEB en niet DAEB gescheiden moesten worden. De Key heeft een route gekozen waarbij ze administratief zijn gaan scheiden in de boekhouding, maar daar onder een dochteronderneming is gehangen. Daar zijn zes honderd sociale woningen naar overgeheveld. Daar heeft Arcade bezwaar tegen gemaakt. Gedurende de procedure kwam Arcade erachter dat ze instemmingsrecht had. Arcade is hiervoor naar de rechter gestapt. Arcade heeft die rechtszaak in 2019 gewonnen.

De andere zaak betreft de statutenwijziging van De Key in 2016. De Key heeft toen besloten om in de statuten op te nemen dat de belangen van toetreders op de woningmarkt voorop staan. Dat heeft tot gevolg gehad dat De Key zich op jongeren en studenten ging richten met als gevolg dat de geldstroom richting nieuwbouw ten behoeve van studenten en jongerenwoningen is gegaan. Hierdoor is er ook weer minder geld voor onderhoud, verbetering, duurzaamheid en huurmatiging. Al die klachten die we nu langs horen komen zijn hiervan het gevolg. De Key geeft constant aan dat ze geen geld hebben voor onderhoud. Alle geldstromen gaan naar de bouw van die jongerenwoningen. Daar schijnt wel geld voor te zijn. Arcade heeft in 2019 die rechtszaak verloren. Op 20 april a.s. komen beide rechtszaken voor bij de Raad van Staten.

Vragen van leden:

BC Woongenot merkt op dat drie woonwerkpanden waarbij heel onduidelijk gescheiden is DAEB niet DAEB, in de rechtszaak een stukje eigen verweer gaan voeren om hun positie als bedrijfspand dat ze dan nu inmiddels als commercieel hebben aangemerkt terug te krijgen naar sociaalmaatschappelijk. Het betreft hier De Inktfabriek en het Seepeart. Ze deden eerst mee met de rechtszaak van Arcade om hun een betere positie te geven. In de uitspraak van de rechter is niet zoveel over hun positie meegenomen. Dat heeft met het instemmingsrecht te maken. De zaak was toen over en uit voor de minister. Arcade heeft toen bedacht dat het beter was dat De Inktfabriek en het Seepeart een eigen positie krijgen.

BC NovaZembla merkt op dat n.a.v. de koerswijziging, de twee rechtszaken en de gevolgen van het geld tekort voor andere zaken dan nieuwbouw ect. Ze krijgt nog steeds de indruk dat de twee commissarissen erg positief over De Key denken en dit probleem niet genoeg onderkennen.

BC Frankendael vraagt of de rechtszaak online te volgen is of als het een fysieke rechtszaak is? Het is een fysieke bijeenkomst. Er zitten drie partijen aan tafel nl. het ministerie, De Key en Arcade. Allen vertegenwoordigd door twee advocaten. Vanuit Arcade gaan Helmie en Gerharda mee. We weten niet of er een journalist aanwezig mag zijn die namens Arcade een verslag zou kunnen maken. **Arcade (Gerharda) gaat uitvragen wat voor ruimte er is en of dat mogelijk is.**

13. Rondvraag en Bewonerscommissies aan het woord

- **Cok Oostveen BC Mesdagstraat:**
 - **Zolderkamers:** Er wordt nu gewerkt aan een rechtszaak. De laatste brief van De Key was ver beneden pijl.
 - **Huismeester:** Cok heeft een nieuwe analyse geschreven en die stuurt hij naar het bestuur.
 - **Filmpje van Lidy:** Er zou nog een gesprek volgen met De Key. Het gaat voorlopig niet door omdat het voor de BC niet digitaal kan. Er is laatst bij een verbouwing van een woning van een koper puin in het rookkanaal van de benedenwoning terecht gekomen. Er is iets heel verkeerd aan de gang. Ze zijn het aan het uitzoeken. Cok heeft de stadsdeelcommissie aangeschreven over woontoezicht, want die hebben al meer fouten bij hen gemaakt.

- **Woongroep Buitenveldert:**
 - **Coöptatierecht:** Amsterdam werkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Daarin wordt het coöptatierecht van woongroepen verboden. In december zijn een aantal woongroepen hiermee al geconfronteerd. Hierdoor is het proces een jaar uitgesteld. Ze hebben met een aantal werkgroepen voor ouderen contact gelegd met de gemeente om te zien hoe ze de coöptatierecht terug kunnen krijgen en de argumenten van de gemeente juridisch kunnen ondervragen. Ze hebben bij De Key nagevraagd wat die ervan vinden. De Key was hiervan niet op de hoogte dat dit speelde. Arcade is verbaasd dat De Key aangeeft niet op de hoogte te zijn. De Key heeft hierover contact gehad met Arcade. De Key gaf aan dat ze zich zorgen maakten over de nieuwe huisvestingverordening en de positie van de woongroepen. De Key zou kijken hoe ze dit elegant konden oplossen zonder de huurders te schaden. Egon denkt dat het afhangt met wie je contact hebt. Dat bepaalt welk antwoord je krijgt. Helmie vindt dat nog zorgelijker. Dat betekent dat iemand die geen kennis van zaken heeft antwoord geeft. Arcade heeft met het hoofd beleid gesproken. Egon gaat verder met de gemeente in gesprek.

- **Marianne BC NovaZemblastraat:**
 - **Mandaat:** in de vorige vergadering had Daphne van BC Frankendael het over het probleem van het mandaat in coronatijd. Arcade zou daar nog op terugkomen. Arcade zou uitzoeken hoe BC's aan hun mandaat kunnen blijven voldoen. Ze stuurt nieuwsbrieven naar de bewoners, maar krijgt geen reacties. Helmie adviseert Marianne om de huurders te blijven informeren. Ze zou ook telefonisch contact kunnen maken met de bewoners in haar complex. Daarmee is ze al op de helft van haar mandaat. Arcade is aan het uitzoeken hoe ze de BC's kunnen ondersteunen met digitaal vergaderen. BC's kunnen ook zelf iets met Zoom, Jitsi of Teams doen. Marianne geeft aan dat digitaal vergaderen voor haar complex niet haalbaar is.

- **Erna de Kleijn BC Valkhof 1 & 2:**
 - **Servicekosten:** ze hebben een probleem met De Key over een onderdeel van de servicekosten. Ze is blij dat er een werkgroep over komt. Ze hebben boxen onder in de flat. Daarin zijn in het verleden i.h.k.v. de wet maatschappelijke ondersteuning elektra aangelegd voor b.v. het opladen van scootmobiels. De afrekening van die privé meters in die boxen. Het wordt afgetapt van het hoofdnet. Die afrekening is niet zichtbaar. Ze hebben dat in het verleden voor de WMO laten varen, maar nu worden de woningen verkocht en de meters blijven hangen. Nu zitten er eigenaren en mensen gaan fietsen

opladen. Er is geen afrekening. De BC wil graag dat dat zichtbaar wordt hoe die privé meters afgerekend wordt. De Key houdt de boot af. Die heeft geen zin om daarmee aan de slag te gaan. Ze zitten daarmee. Hoe moeten ze hiermee omgaan?

Helmie adviseert Erna om eerst contact op te nemen met Woon. Arcade is hierin niet gespecialiseerd. Bij Woon hebben ze meer kennis. Arcade wil weten hoe dit wordt opgelost. Als het Woon niet lukt dan wil Arcade kijken hoe dit opgelost kan worden.

- **Alite (BC Zomerdijkstraat)**

- Heeft vragen over de huisvestingverordening. Ze dacht dat het binnenkort in de raad kwam. Gerharda reageert hierop. Wat in de raad komt is de nieuwe woonruimte verdeling. Dat is wat anders dan de coöptatie die in de huisvestingverordening komt. De woonruimteverdeling is een nieuwe systematiek met die punten. Daar komt nog een stap achteraan. De woonruimteverdeling is aangenomen. Daarna komt het nog in een nieuwe huisvestingsverordening. Gerharda geeft aan dat Arcade hiermee bezig is.

14. Afsluiting : de voorzitter sluit de vergadering af om 22.45 uur.

HV Arcade: Berkenplein 100; 1112 CM Diemen; tel: 020-6233628; e-mail: info@hvarcade.nl; www.hvarcade.nl