

ARCADE WERKPLAN 2022 – VERKORTE VERSIE

In het werkplan 2022 geven we zo goed mogelijk inzicht in de activiteiten en werkzaamheden voor het komende jaar. We beschrijven de missie en de visie van Arcade die we langs een aantal speerpunten en thema's uitwerken. De belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op het handelen van Arcade worden benoemd. We werken uit hoe de organisatie het komende jaar verbeterd en versterkt wordt. Daarnaast geven we aan hoe we het contact met de huurders, de verhuurders, de ander huurderskoepels en de gemeente vorm blijven geven. In de begroting is opgenomen welk budget Arcade daarvoor nodig heeft.

De grote opgaven in 2022 zijn de blijvende inzet aan overleggen welke voorvloeien uit de in 2019 gemaakte 'Samenwerkingsafspraken 2020-2023' en de ondersteuning van de bewonerscommissies. Dit zijn belangrijke opgaven, maar er zal altijd aandacht zijn voor de individuele huurders die onze ondersteuning nodig heeft of nieuwe bewonerscommissies die ondersteuning bij hun start vragen.

De huidige Samenwerkingsafspraken lopen in Amsterdam tot en met 2023. Het komende jaar zal Arcade zich gaan voorbereiden op de nieuw te maken afspraken met Lieven de Key en de gemeente Amsterdam. Daarvoor is goed contact met de bewonerscommissies en huurders van belang, zodat hun bijdrage in de gesprekken meegenomen kan worden. Komend jaar wil Arcade dan ook meer ruimte geven aan huurders om een actieve bijdrage te leveren en zal er dan ook een papieren nieuwsbrief naar alle huurders van Lieven De Key en Lieven de Stad verzonden worden om hen hiertoe uit te nodigen.

Het bestuur van Arcade zet zich samen met de bewonerscommissies en de individuele leden in om deze doelen het komende jaar te verwezenlijken.

DE THEMAS

HUURBELEID

In 2020 heeft Lieven de Key het huuraanpassingsbeleid vernieuwd. Er zal in 2022 een adviesaanvraag over de huurverhoging aan Arcade worden voorgelegd. De werkgroep huurverhoging zal in overleg met het bestuur een advies uitbrengen.

DUURZAAMHEID

Lieven de Key heeft een ambitie: in 2050 is het gehele woningbezit CO₂-neutraal. Een enorme uitdaging die zij alleen kan realiseren met hulp en inzet van anderen. We blijven Lieven de Key uitdagen om dit ook samen met de echte belanghebbenden, de huurders en de bewonerscommissies te doen en ook echt te luisteren naar hun inbreng. In 2022 zetten we de werkgroep Energietransitie voort die deze ontwikkelingen volgt en zorgt dat ook bewonerscommissies toegerust raken om deze opgave te volgen.

LEEFBAARHEID

Woningcorporaties mogen investeren in de omgeving van de woningen die ze bezitten, zoals het onderhoud van het eigen groen rondom hun complexen. Ook mogen woningcorporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismeester in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, spreken ze af met de gemeente en met bewonersorganisaties. Arcade zal bewonerscommissies die daar behoefte aan hebben ondersteunen als zij met dit thema iets willen doen of er in de overleggen met Lieven de Key in vastlopen.

JONGEREN STARTERS

Lieven de Key heeft gekozen voor woonstarters, zoals werkende jongeren, studenten, net afgestudeerden, maar ook jonge stellen, statushouders, jongeren met begeleiding en tienermoeders. Deze beleidskeuze heeft allerlei effecten ook voor de woonstarter zelf. Zij krijgen tijdelijke huurcontracten aangeboden voor vijf jaar en zijn nauwelijks verenigd in bewonerscommissies. In 2021 heeft een werkgroep bijgedragen aan de evaluatie van de jongerencontracten in Amsterdam. Dit zetten we in 2022 afhankelijk van de uitkomst van de evaluatie voort.

OUDERENHUISVESTING

Lieven de Key moet voldoende bijdragen aan haar volkshuisvestelijke taak, ook als het gaat om ouderenhuisvesting. Arcade vindt dat Lieven de Key een actief ouderenbeleid moet voeren op basis van de behoefte van deze groep en niet op basis van wat er wettelijke minimale eisen. Bovendien moet Lieven de Key bijdragen aan de gemeentelijke regelingen “van Groot naar Beter” en van Hoog naar Laag”. Dit lijkt in de knel te komen door de verkoop van benedenwoningen en het labelen van benedenwoningen als jongerenwoning. Hierdoor worden deze niet meer in Woningnet aan senioren aangeboden en zijn ze niet meer beschikbaar voor ouderen. In 2022 gaat Arcade dit thema verder verkennen en misschien een onderzoek starten.

WONINGDELEN EN WOONGROEPEN

Eind 2019 is de nieuwe Huisvestingsverordening (HVV) in de gemeenteraad van Amsterdam aangenomen. Daarin wordt onder andere het woningdelen gereguleerd om wanpraktijken tegen te gaan. Zo moet elke huurder een individueel huurcontract hebben en het woningdelen van woningen met 3 of meer personen wordt aan voorwaarden en vergunningen gebonden. In 2021 heeft de gemeente aangegeven dat woongroepen met onzelfstandige eenheden en een gezamenlijk huurcontract zich konden melden. Arcade heeft samen met De Key de woongroepen die betrof hierop geattendeerd zodat hun coöptatierecht gecontinueerd kon worden.

In een aantal woongroepen worden de vrijgekomen woningen aan starters verhuurd. Het contract wat zij krijgen is een 5-jaarcontract. Dit dreigt het karakter van deze woongroepen aan te tasten en het coöptatierecht wordt hierdoor voortdurend onder druk gezet. Als er behoefte is bij de woongroepen aan ondersteuning staat Arcade hen hierin bij.

HUURDERS EN KOPERS

Er is in toenemende mate gesteggel over de VvE-s en de rol van huurders daarin. Lieven de Key heeft eind 2017 al het onderhoud in de VvE-s uitbesteed aan een beheerorganisatie buiten De Key zelf. Voor huurders wordt hun belangenbehartiging en inspraak een lastig verhaal. Het is onduidelijk waar en bij wie ze terecht moeten en welke inspraakmogelijkheden zij hebben. Tegelijkertijd lijken veel VvE-s nauwelijks in staat te voldoen aan hun onderhoudsverplichtingen.

In 2021 heeft De Key de verkoopvijver uitgebreid en is het aantal complexen waar een VvE is opgericht toegenomen. In 2022 gaat Arcade onderzoeken wat de knelpunten voor huurders en bewonerscommissies precies zijn en welke ondersteuning bewonerscommissies in deze situatie nodig hebben.

ATELIERS EN ATELIERWONINGEN

Het aantal betaalbare woon- en werkruimten voor kunstenaars is sinds 2011 schrikbarend afgenomen van ongeveer 1.700 tot minder dan 900. Kunstenaars bepalen mede het culturele gezicht van Amsterdam en hebben ruimten nodig om te kunnen werken. In 2021 is er door huurders van atelierwoningen een beroep gedaan op ondersteuning van Arcade omdat hun tijdelijk contract afliep. Dit lijkt in tegenspraak met het CAWA reglement. Arcade heeft onderzoek gedaan naar de wijze waarop die gemeentelijke regelgeving is toegepast en of de samenwerkingsafspraken, waar de regelgeving onderdeel van uitmaakt, zijn na gekomen. Arcade constateerde dat dit niet volgens

afspraken verliep. De gemeente en Lieven Lieven de Key delen die mening niet. Arcade is hierop samen met de huurders een procedure gestart. Er volgt een zitting in 2022. In 2022 onderzoeken we of er nog behoefte aan de werkgroep Ateliers en atelierwoningen.

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed beheren. Voorwaarde is dat het maatschappelijk vastgoed ligt in gebieden waar de woningcorporatie woningen bezit. In dit maatschappelijk vastgoed zijn in beperkte mate commerciële activiteiten toegestaan, zoals een kapper in een gemeenschapshuis. De Woningwet staat ook toe dat woningcorporaties betaalbare werkruimten, zoals ateliers, als maatschappelijk vastgoed exploiteren.

Lieven de Key heeft bij de Daeb/niet-Daeb scheiding bijna al haar maatschappelijk vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsonroerend goed en in de niet-Daeb tak ondergebracht. Een gedeelte van het bedrijfsonroerend goed wordt of is al verkocht, of wordt getransformeerd naar woningen. In 2020 is er opnieuw getaxeerd en zal dit proces verder doorgaan. Waar mogelijk zal Arcade gebruikers die daar behoefte aan hebben in dit proces ondersteunen. Voor de bedrijfsruimtes van Lieven de Key die worden gehuurd voor sociaal, cultureel en maatschappelijke activiteiten gaat Arcade zich inzetten voor erkenning van die ruimtes als maatschappelijk vastgoed.

HET BELEID VAN LIEVEN DE KEY

De missie en de visie van Woonstichting Lieven de Key in Amsterdam en Diemen is dat zij bijdraagt aan de dynamiek van de stad door binnen en net buiten de Amsterdamse ring A10 mensen de kans te bieden om hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt. In 2022 blijft Arcade zich verzetten tegen een aantal aspecten van deze koers, zoals een eenzijdige focus op woonstarters, voornamelijk jongeren en het onttrekken van grotere woningen aan de sociale voorraad waardoor de doorstroming van huurders in het geding komt. Uiteindelijk zijn de woonstarters daar ook niet bij gebaat. Arcade blijft daarom kritisch ten aanzien van het beleid van Lieven de Key, waarbij de meeste aandacht uit gaat naar:

- Beleid voor de huidige huurders
- Communicatie naar alle huurders
- Klachtenafhandeling
- Transparant verhuurbeleid
- Matiging van de huurverhogingen
- Ondersteunen van huurders bij verbeterplannen en onderhoud

De procedures over de vastgoedscheiding is nog niet afgerond en zetten we in 2022 voort.

HET BELEID VAN LIEVEN DE STAD BV

Lieven de Stad BV bezit en beheert een deel van het voormalig niet-DAEB bezit van Lieven de Key. Lieven de Key is 100% aandeelhouder van Lieven de Stad BV. De Raad van Commissarissen van Lieven de Key is ook de Raad van Commissarissen van Lieven de Stad BV.

De missie van Lieven de Stad BV is het verhuren woningen met een optimaal financieel resultaat. Voorgaande jaren heeft Arcade er bij Lieven de Stad op aangedrongen om beleid inzichtelijk te maken voor haar huurders. Helaas zonder resultaat. In 2022 blijft Arcade zich inzetten voor:

- Beleid voor de huidige huurders
- Communicatie naar alle huurders
- Verbetering van de dienstverlening aan de bewonerscommissies
- Klachtenafhandeling
- Transparant verhuurbeleid

OVERLEGGEN MET DE GEMEENTEN

AMSTERDAM

In de periode 2020 tot en met 2023 gelden de Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Volgens deze afspraken werken de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Huurderskoepels samen aan de volkshuisvesting in Amsterdam. In 2022 zal Arcade hieraan blijven bijdragen. Deze bijdragen worden gevoed door inbreng van de werkgroep Prestatieafspraken.

DIEMEN

In 2021 heeft het HPD overleg gevoerd in het traject om te komen tot de prestatieafspraken. In 2022 zal Arcade blijven bij dragen aan de overleggen die hieruit voortvloeien en de leden van het HPD ondersteunen. We werken de inhoudelijke afstemming van Arcade en de leden van het HPD verder uit. Hierbij zoeken we naar een betere verbinding met de huurders in Diemen. Ook in 2022 zal Arcade een huurdersbijeenkomst/raadpleging organiseren om de wensen en behoeftes van huurders in Diemen te peilen en de standpunten van het HPD aan hen voor te leggen.

ORGANISATIE VAN ARCADE IN 2022

In 2022 blijft Arcade de belangen van alle huidige huurders van Lieven de Key en van Lieven de Stad BV behartigen. Daarnaast:

- zal de Algemene Leden Vergadering minimaal drie maal bij elkaar komen.
- gaan we werven om het aantal bestuursleden weer op volle sterkte brengen.
- richten we een werkgroep in die het ondersteunen van bewonerscommissies op zich kan nemen.
- continueren we de samenwerking met !Woon en werken we de afhandeling van de klachten en het beantwoorden van vragen door het secretariaat verder uit.
- blijven we lid van de Woonbond en zal Arcade zijn vertegenwoordigd bij de Provinciale vergaderingen van Noord-Holland en daar zo nodig haar standpunten over het voetlicht brengen.
- bezoeken bestuursleden bijeenkomsten van de Woonbond waarvoor zij ook alle bewonerscommissies wederom uit om deel te nemen aan het aanbod van workshops, collegereeksen en cursussen.

CONTACTEN MET DE LEDEN EN HUURDERS

Arcade heeft een groot belang bij een goed contact met de achterban, de bewonerscommissies en de leden. Daarmee wordt het Algemeen Bestuur gevoed om de belangen, de opvattingen en de ideeën door te kunnen laten klinken. De Algemene Ledenvergadering is een orgaan waar dit plaatsvindt, maar er zijn ook directe contacten met bewonerscommissies en leden.

In 2022 zal Arcade vijf periodieke digitale nieuwsbrieven aan haar abonnees en leden uitbrengen en een papieren uitgave die naar alle huurders zal worden verzonden.

In 2022 blijft Arcade het aanbod van de Woonbond actief aan de bewonerscommissies aanbieden. Als er aanvullend aanbod nodig is dan kan daarvoor een verzoek ingediend worden bij het bestuur.

In 2022 kan op basis van behoefte een werkgroep worden gestart mits er door het Algemeen Bestuur akkoord gegeven is op basis van een plan van aanpak.

CONTACTEN MET LIEVEN DE KEY EN LIEVEN DE STAD

Huurdersvereniging Arcade en Woonstichting Lieven de Key of Lieven de Stad BV hebben gedurende het hele jaar, als vertegenwoordiging van de huurders en verhuurder vanzelfsprekend regelmatig zowel formeel als informeel contact. De formele contacten zijn er vanuit Arcade op gericht om het beleid en de beleidsuitvoering van Lieven de Key of Lieven de Stad BV te beïnvloeden en mede vorm te geven. Uiteraard staan daarbij de huurdersbelangen op korte en lange termijn voorop. Zo vindt een keer per vier weken een Regulier Overleg (RO) plaats en brengt Arcade adviezen uit op de meest uiteenlopende beleidsvoornemens van Lieven de Key of Lieven de Stad BV.

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de Raad van Commissarissen (RvC) van Lieven de Key en Lieven de Stad BV hebben twee leden zitting die zijn voorgedragen door Arcade, de huurderscommissarissen. Er vindt periodiek overleg plaats over de algemene gang van zaken binnen Lieven de Key. Daarnaast heeft Arcade een maal per jaar een overleg met de voltallige Raad van Commissarissen van Lieven de Key. In deze overleggen komen onderwerpen aan bod die de huurders raken. In 2022 zal Arcade in overleg met de huurderscommissarissen zoeken naar een manier om een betere verbinding tussen de huurderscommissarissen en de huurders tot stand te brengen.

DE GESCHILLENCOMMISSIE

Huurders van Lieven de Key in Amsterdam en Diemen kunnen bij Geschillencommissie Lieven de Key terecht. Twee van de leden van deze commissie zijn benoemd op voordracht van Arcade, mevrouw J. Siemons en de heer H. Wolring. Arcade heeft twee keer per jaar een overleg met de geschillencommissie. In 2022 loopt de termijn van een van de leden af en gaat Arcade op zoek naar een opvolg(st)er.

DE WERKWIJZER

In 2020 is Lieven de Key samen met Arcade gestart met het opstellen van een werkwijzer die de samenwerking op alle niveaus zal ondersteunen. Hierin is beschreven waarop huurders, bewonerscommissies en Arcade kan rekenen als het gaat om informatie, beleidsstukken en adviesaanvragen. Bij deze onderdelen wordt waar mogelijk aangegeven op welk moment in het jaar deze te verwachten zijn. De werkwijzer is in nog niet afgerond. Zodra dit gereed is wordt deze omgezet in een format die voor bewonerscommissies en de medewerkers van Lieven de Key hanteerbaar is en helpt bij hun overleg. Arcade zal samen met Lieven de Stad werken aan eenzelfde opzet voor de huurder en bewonerscommissies van Lieven de Stad.

FINANCIËN

De leden van Arcade dragen € 0,60 per maand bij. Die afrekening vindt automatisch plaats via de huur. Arcade wordt gefinancierd door de verhuurder. Arcade stelt een begroting op. Deze wordt voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering en daarin vastgesteld. De vastgestelde begroting wordt voorgelegd aan Lieven de Key.

BEGROTING 2022 ARCADE

Gevraagde bijdrage Lieven de Key en Lieven de Stad	€	326.765
1. Huisvesting		
Huur pand	€	22.600
Gas, water, elektra	€	2.500
Belastingen en heffingen	€	380
Schoonmaak	€	2.325
Onderhoud pand	€	3.000
subtotaal	€	30.805
2. Personeel & vergoedingen		
Administratief medewerkers	€	66.000
Communicatie medewerker	€	10.000
Notulist	€	600
Vrijwilligers vergoeding HPD	€	5.500
Vrijwilligersvergoeding Arcade	€	3.300
Bestuur vergoedingen	€	62.000
Bijdragen BC	€	6.000
Reiskosten	€	500
Presentiegelden vergaderingen	€	2.400
subtotaal	€	156.300
3. ICT, Software & licenties		
Onderhoud ICT	€	12.000
PC licenties, onderhoud randapparatuur	€	7.000
subtotaal	€	19.000
4. Advies & lidmaatschappen		
Lidmaatschap Woonbond	€	23.000
Externe beleidsadvies	€	12.000
Accountantskosten	€	1.500
Juridische kosten	€	20.000
subtotaal	€	56.500
5. Publiciteit, communicatie en participatie		
Website	€	1.000
Drukwerk en verzending	€	23.000
Cursussen en themabijeenkomsten	€	5.000
BC dag 2022	€	7.500
Advertenties	€	150
subtotaal	€	36.650
6. Kantoorkosten		
Telefoon, internet	€	1.510
Portokosten	€	100
Kantoorbenodigdheden	€	7.000
subtotaal	€	8.610
7. Algemene kosten		
Vergaderkosten	€	8.000
Kantinekosten	€	250
Documentaties & vakliteratuur	€	5.500

Verzekeringen	€	720
Bankkosten	€	205
Diners & geschenken	€	2.500
Onvoorzien	€	1.725
subtotaal	€	18.900
Totale begrote uitgaven	€	326.765