

Verenigd Vogeldorp

info@verenigdvogeldorp.nl

Woonstichting De Key
Directeur Wonen
Lidy van der Schaft
Postbus 2643
1000 CP AMSTERDAM



Verenigd Vogeldorp

www.verenigdvogeldorp.nl

Amsterdam, 29 november 2021

Betreft: aanbieden complexplan Vogeldorp ter ondertekening

Geachte mevrouw Van der Schaft,

Op 31 januari 2020 hebben wij op uw uitnodiging een bespreking gehad bij De Key met u en uw collega de heer Van den Berg. Wij bespraken toen de voorzet van de huurderscommissie voor een complexplan voor Vogeldorp. Over veel punten bleek al overeenstemming te zijn.

Die voorzet hebben wij verder uitgewerkt tot een volwaardig plan. De Key heeft daarbij steeds meegelezen en op onderdelen aanvullingen of aanpassingen aangedragen. Dat heeft geleid tot een eindversie die wij u hierbij met veel trots en plezier aanbieden ter ondertekening.

Dit plan sluit goed aan op de gemeentelijke ambities voor de ontwikkelbuurten zoals Vogeldorp, in het bijzonder op het vlak van participatie en democratisering. Daarom sturen wij een kopie van deze brief aan Mohammed Bensselam van de gemeente. Alsmede aan HV Arcade en !WOON.

Uw positieve reactie zien wij met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,


Marjk
huurderscommissie Vogeldorp

Hetty
huurderscommissie Vogeldorp

Jolanda
huurderscommissie Vogeldorp


Wil
huurderscommissie Vogeldorp

Martin
Verenigd Vogeldorp

Woonstichting De Key
Turbinestraat 6 • 1014 AV Amsterdam • Postbus 2643 • 1000 CP Amsterdam
T (020) 621 43 33 • www.dekey.nl

The logo for 'deKey' features the text 'deKey' in a bold, sans-serif font. The 'K' is significantly larger than the other letters. A thin, grey, curved line arches over the 'Key' portion of the text. The logo is positioned in the upper right quadrant of the page, partially overlapping a large, stylized graphic element consisting of overlapping yellow and grey curved shapes that resemble a ribbon or a stylized 'K'.

Complexplan Vogeldorp

in samenwerking met de huurdercommissie Vogeldorp, onderdeel van:



Verenigd Vogeldorp

www.verenigdvogeldorp.nl



Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| Totstandkoming | 3 |
| 1. De bijzondere beschermde status van Vogeldorp..... | 3 |
| 2. Korte geschiedenis Vogeldorp en waardevolle elementen | 4 |
| 3. Vogeldorp: ontwikkelbuurt die maatwerk vereist | 4 |
| 4. Uitgangspunt: emancipatie van bewoners | 5 |
| 5. Schematisch overzicht van de belangen in Vogeldorp | 6 |
| 6. Huurdersparticipatie in de VvE..... | 7 |
| 7. Voorlichting en verwelkoming | 8 |
| 8. Schriftelijke, gemotiveerde onderbouwing van standpunten | 8 |
| 9. Organisatiestructuur De Key | 9 |
| 10. Onderhoudskwesties | 9 |
| 11. Woonstarters in Vogeldorp (flexcontracten) | 9 |
| Ondertekening | 9 |



Totstandkoming

Vanuit de huurderscommissie Vogeldorp (hierna ook: Verenigd Vogeldorp) is eind 2019 een eerste aanzet tot een complexplan op papier gezet. Concreet zijn tien punten geformuleerd die het complexplan ten minste zou moeten bevatten. Naar aanleiding van dat voorstel is Verenigd Vogeldorp uitgenodigd op het kantoor van De Key op 31 januari 2020 voor een gesprek met Lidy van der Schaft (directeur Wonen) en Bram van den Berg (bedrijfsjurist). Toen is besproken dat een daadwerkelijk plan verlangd wordt dat door beide partijen wordt gedragen en ondertekend.

Dit complexplan ingeval van Vogeldorp omvat dus meer dan het slechts vullen van de informatiesystemen van De Key. Heel concreet zijn op die 31^{ste} januari 2020 de tien punten zoals geformuleerd door Verenigd Vogeldorp stuk voor stuk langsgelopen en toen bleek dat daar vrijwel steeds overeenstemming over was met De Key. Na vertraging door de uitbraak van het coronavirus is begin 2021 de draad weer opgepakt, en dat heeft uiteindelijk geleid tot dit complexplan. Het heeft betrekking op in ieder geval de periode tot en met 31 december 2028.

1. De bijzondere beschermde status van Vogeldorp

Vooropgesteld wordt dat Vogeldorp een dubbele beschermde monumentale status heeft: het dorp is sinds 2000 gemeentelijk monument én maakt sinds 2014 onderdeel uit van een rijksbeschermd stadsgezicht. En al in 1995 schreef prof. dr. Bock dat het Amsterdam-Noord van Keppler, waaronder Vogeldorp, in sociaal-cultureel, stedenbouwkundig en architectonisch opzicht te beschouwen is als een "monument van nationaal belang" dat bescherming verdient op het hoogste niveau.¹ De aanwijzing als gemeentelijk monument in 2000 gebeurde op verzoek van De Key en strekte zich tevens uit tot zusterdorp Disteldorp. Bij die aanwijzing werd door de gemeente onder meer het volgende overwogen:

"Disteldorp en Vogeldorp [zijn] gebieden met bijzondere waarde waarvan het streven naar integrale instandhouding voorop dient te staan. Hierbij moet worden bedacht dat de twee dorpen niet alleen een opmerkelijk onderdeel uitmaken van het op zichzelf al zeer belangrijke complex van tuindorpen dat in de eerste decennia van deze eeuw in Noord werd gebouwd, maar dat zij tevens zeldzaamheidswaarde hebben als een van de weinige, zo niet enige, nog volop functionerende overblijfselen van de diverse nooddorpen die aan het eind van de Eerste Wereldoorlog in ons land werden gebouwd."

Volgens de toelichting op het rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam-Noord, waar Vogeldorp onderdeel van is, vormen de zorgvuldig uitgewerkte tuindorpen, ingebed in hun historische omgeving, een voor Nederland uniek complex.² Vogeldorp en Disteldorp vormden niet alleen de eerste werkelijke tuinstadbouw in Amsterdam-Noord, maar zouden tevens vingeroefeningen blijken te zijn voor het later gebouwde Tuindorp Oostzaan en Tuindorp Nieuwendam.³ Het rijk wil het aangewezen gebied graag behouden, ook voor toekomstige generaties.⁴

Dit alles maakt dat Vogeldorp juridisch gezien de status van beschermd cultureel erfgoed heeft. Dat brengt met zich de juridische verplichting om het dorp goed te verzorgen en in stand te houden.⁵ In lijn daarmee is op de algemene ledenvergadering van VvE Vogeldorp van 29 november 2018 unaniem besloten dat integrale instandhouding van het dorp het uitgangspunt is voor de toekomst.

- Vogeldorp is een bijzonder monument, integrale instandhouding daarvan staat steeds en overal voorop.

¹ Prof. dr. Bock, Advies Begeleidingscommissie MSP (Monumenten Selectie Project) Amsterdam-Noord, 10 januari 1995, p. 5. Dit advies is o.a. terug te vinden als bijlage 1 bij de Cultuurhistorische verkenning Tuindorp Nieuwendam en Buiksloot, C 13-005 Amsterdam 2014.

² Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Amsterdam-Noord, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort, 2012, p. 3.

³ Idem, p. 32-33.

⁴ Brochure 'Een toekomst als beschermd stadsgezicht', uitgave Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed met medewerking van Bureau Monumenten & Archeologie, Amsterdam, mei 2013, p. 3.

⁵ De juridische grondslag daarvoor is onder andere (maar niet uitsluitend) gelegen in art. 36 Monumentenwet 1988 dat verplicht een beschermd bestemmingsplan vast te stellen, hetgeen ook is gebeurd (bestemmingsplan Nieuwendam-Zuid II).



- Indien De Key Vogeldorp ooit aan een andere partij overdraagt, verlangt zij van die partij dat die zich expliciet committeert aan de verplichting tot integrale instandhouding van het dorp.

2. Korte geschiedenis Vogeldorp en waardevolle elementen

Vogeldorp is een tuindorp in de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord. Het dorp is in 1918 gebouwd voor Amsterdamse arbeidersgezinnen uit de binnenstad. Oorspronkelijk zijn de woningen neergezet als semi-permanent maar inmiddels bestaat Vogeldorp meer dan 100 jaar. In 1999 kwam Vogeldorp in handen van woonstichting De Key die het renoveerde en kadastraal splitste. Sindsdien bestaat ongeveer de helft van het dorp uit huurwoningen, de andere helft uit koopwoningen.

Waardevolle elementen van Vogeldorp in de visie van de bewoners houden met name verband met het tuindorpkarakter van Vogeldorp: groen en gemeedelijk. Burencontact en saamhorigheid worden belangrijk gevonden door de meeste bewoners en dragen bij aan de gemiddelde grote tevredenheid van de Vogeldorper. Dit volgt uit de dorpsbrede bewonersenquête die Verenigd Vogeldorp in 2020 heeft gehouden, met steun van onder meer De Key. Het verslag van die enquête beschrijft uitgebreid de (over het algemeen) grote tevredenheid van de Vogeldorpers over hun woonomgeving.

Ook in de visie van De Key is Vogeldorp een prachtige en unieke buurt met bovendien de status van gemeentelijk monument en rijksbeschermd stadsgezicht. Ook vormt het samen met de Vogelplein en Albatros een concentratie van bezit van De Key. Medewerkers die betrokken waren bij de verwerving van Vogeldorp door De Key in 1999 zijn niet meer werkzaam bij De Key. Uit oudere aantekeningen is opgemaakt dat de verwerving speelde in de tijd dat het Gemeentelijk Woningbedrijf Amsterdam overging in Ymere. Ymere kon of wilde toen niet de nodige, en door de bewoners gevraagde, investeringen doen in de dorpen. Verschillende woningbouwverenigingen zijn toen door de gemeente benaderd en verzocht de dorpen in beheer te nemen. Die hebben dat niet willen doen. De Key heeft toen na lang wikken en wegen haar verantwoording genomen als volkshuisvester en Vogeldorp en Disteldorp overgenomen in 1999 voor een symbolisch bedrag.

- Het groene en gemeedelijke karakter van Vogeldorp dient gekoesterd te worden en als richtsnoer te gelden bij beslissingen die van invloed (kunnen) zijn op het wonen in Vogeldorp.
- Indien zich wijzigingen in de (vastgoed)strategie van De Key voordoen die van invloed (kunnen) zijn op het wonen in Vogeldorp, stelt zij de huurders daarvan tijdig en schriftelijk op de hoogte en wordt in onderling overleg bezien of aanpassing/aanvulling van dit complexplan nodig is.

3. Vogeldorp: ontwikkelbuurt die maatwerk vereist

Vogeldorp maakt onderdeel van uit van de ontwikkelbuurt Oud Noord IJplein-Vogelbuurt zoals die in 2019 is aangewezen. De vijfdoelstellingen voor de ontwikkelbuurten zijn⁶:

- i. Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen.
- ii. Verbetering van de leefbaarheid.
- iii. Verbetering van de sociaaleconomische positie van de buurt en haar bewoners
- iv. Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling.
- v. Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen - waaronder het Aardgasvrij maken van bestaande en nieuwbouw.

De ontwikkelbuurten zijn volgens de bestuursopdracht qua doelgroep en de meerjarige planvorming een logische plek om met nieuwe participatiemethoden te experimenteren.⁷ Dit complexplan past in dat streven. Woningcorporaties worden nadrukkelijk als partner in de ontwikkelbuurten genoemd⁸; ook daar sluit dit complexplan goed op aan.

In de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is een apart hoofdstuk gewijd aan 'Leefbaarheid en ontwikkelbuurten'. Daarin staat onder meer het volgende:

⁶ Actualisatie Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019 – 2022, p. 2.

⁷ Idem, p. 7 e.v.

⁸ Idem, p. 9.



*"We werken gebiedsgericht aan het in stand houden en verbeteren van de leefbaarheid. In ieder gebied spelen andere problemen en zijn er verschillende kansen. Dit vraagt om maatwerk. [...] Gemeente, corporaties en bewoners werken in deze gebieden samen en maken in elk gebied ieder jaar afspraken over de concrete inzet voor zaken zoals leefbaarheid, wijkvernieuwing, participatie, wonen en zorg."*⁹

- De Key en bewoners van Vogeldorp leveren samen, en waar mogelijk met de gemeente, maatwerk voor de uitdagingen en kansen die er binnen Vogeldorp zijn.

4. Uitgangspunt: emancipatie van bewoners

In de volkshuisvesting moet het gaan om het emanciperen van bewoners, zo betoogde Leon Bobbe in zijn pamflet uit 2006 getiteld 'Empowerment in de volkshuisvesting. Brandstof voor bewoners'.¹⁰ De bewoners in Vogeldorp onderschrijven die oproep van de voormalig bestuursvoorzitter van De Key volledig. Sterker: dat streven is een grondbeginsel van dit complexplan. Bovendien sluit het naadloos aan bij de ontstaansgeschiedenis van Vogeldorp, die onder andere te vinden is in de persoon van Wibaut die zich aan het begin van de 20^{ste} eeuw als Amsterdamse wethouder hard maakte voor betaalbare gemeentelijke woningbouw. Vogeldorp is een van de vroegste voorbeelden van de sociale volkshuisvesting (in Amsterdam), waarbij het niet alleen ging om het goed huisvesten van de arbeider, maar tevens om die te verheffen (lees: emanciperen). Dit streven is ook geworteld in de ontstaansgeschiedenis van De Key zelf; de woonstichting ontstond in 1868 toen zo'n vijfhonderd Amsterdamse arbeiders elke week een dubbeltje opzijlegden om woningen te kunnen bouwen. Daaruit ontstond de eerste vorm van arbeiderszelforganisatie op het terrein van de volkshuisvesting.¹¹

Bejegening en betrokkenheid

Het uitgangspunt van emancipatie kan niet blijven bij slechts een vrijblijvende gedachte op papier. Het vertaalt zich allereerst concreet in dit complexplan. Het betekent ook dat de huurders van De Key in Vogeldorp te allen tijde bejegend en betrokken worden als volwaardig gesprekspartner – zij wonen immers in Vogeldorp.

- Huurders worden door De Key betrokken en bejegend als volwaardige gesprekspartner en belanghebbende als het gaat over Vogeldorp. De Key volgt hierin de Wet op het overleg huurders verhuurder (vaak afgekort tot Overlegwet) en de Amsterdamse Kaderafspraken.

Vooruit binnen Vogeldorp: kopen

Daarnaast gaat het erom huurders vooruit te helpen, in ieder geval binnen Vogeldorp. Bijvoorbeeld door de gelegenheid te bieden de eigen huurwoning te kopen: ongeveer een derde van de huurders van De Key in Vogeldorp gaf in de bewonersenquête uit 2020 aan daar interesse in te hebben. Tegelijkertijd is voldoende aanbod van sociale huurwoningen belangrijk, zodat niet lichtvaardig tot verkoop van huurwoningen in Vogeldorp kan worden overgegaan.

- Met huurders die interesse hebben om hun huurwoning in Vogeldorp te kopen, gaat De Key in gesprek om de (on)mogelijkheden te verkennen. Bij de uiteindelijke beslissing om wel of niet huurwoningen in Vogeldorp te verkopen worden in ieder geval HV Arcade, de huurderscommissie en VvE Vogeldorp in de gelegenheid gesteld vooraf hun visie daarop kenbaar te maken.

Vooruit binnen Vogeldorp: doorschuiven

In de samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam en woningcorporaties is afgesproken om oudere bewoners de mogelijkheid te bieden door te stromen naar een voor hen mogelijk meer

⁹ Samenwerkingsafspraken 2020-2013, p. 25.

¹⁰ *Empowerment in de volkshuisvesting. Brandstof voor bewoners*, Leon Bobbe en Letty Reimerink, SEV, mei 2006. Terug te vinden op de website van verenigdvogeldorp.nl.

¹¹ Zie het boek *Het begon met dubbeltjes. De geschiedenis van Woonstichting De Key 1868 – 2018*, Jos van der Lans, uitgever Woonstichting De Key, 2018.



geschikte woning.¹² Verbetering van de leefbaarheid in ontwikkelbuurten, en de sociaaleconomische positie van bewoners in die buurten, wordt ook genoemd in die afspraken.¹³

De Amsterdamse voorrangsregeling *Van hoog naar laag* is niet van toepassing in Vogeldorp, omdat de eerste voorwaarde daarbij is dat de achter te laten woning minstens op de tweede etage ligt.¹⁴ De woningen in Vogeldorp liggen voor de ene helft uitsluitend op de begane grond en de andere helft komt slechts tot een eerste etage. De voorrangsregeling *Van Groot naar Beter* is evenmin van toepassing, omdat daarbij sprake moet zijn van een achter te laten woning met vier kamers en minimaal 70 m².¹⁵ Zulke woningen zijn er niet binnen Vogeldorp.

Toch is de mogelijkheid om door te schuiven binnen Vogeldorp is belangrijk, bijvoorbeeld voor bewoners in de hoogbouwtypen die moeite (zullen gaan) hebben met de trap naar hun eerste verdieping. Sommigen van hen zijn in Vogeldorp geboren, of wonen er bijna een leven lang, en willen binnen het dorp doorschuiven naar een van de laagbouwtypen. Anderen willen ruilen binnen het dorp of om een andere reden doorschuiven naar een andere woning in Vogeldorp.

De Key is bij dit soort situaties gebonden aan wettelijke regels voor passend toewijzen. Maar voor 5% per jaar is in Amsterdam maatwerk mogelijk en is er vrije toewijzingsruimte.¹⁶ Volgens een evaluatie van passend toewijzen uit 2017 gebruiken corporaties gemiddeld 2% aan vrije ruimte.¹⁷ 60% van de corporaties gebruikt die ruimte voor maatwerk, onder andere voor senioren.¹⁸ Volgens het jaarverslag 2020 van De Key zijn in 2020 in Amsterdam 1.186 sociale huurwoningen verhuurd.¹⁹ In datzelfde jaar zijn 32 woningen in Amsterdam via de vrije ruimte aangeboden.²⁰ Dat betekent dat in 2020 voor ongeveer 2,7% via de vrije ruimte is aangeboden.

Omdat Vogeldorp een ontwikkelbuurt is én niet voldoet aan de voorwaarden voor de voorrangsregelingen *Van hoog naar laag* en *Van Groot naar Beter*, is maatwerk wenselijk. Als toegestaan wordt dat in Vogeldorp per jaar voor maximaal 2 verhueringen gebruikgemaakt wordt van de vrije toewijzingsruimte, dan legt dat – afgaand op de cijfers van 2020 – ten hoogste voor ongeveer 0,2% beslag op de vrije toewijzingsruimte van De Key.

- Per jaar worden in Vogeldorp maximaal 2 verhueringen via de vrije toewijzingsruimte mogelijk gemaakt. Daardoor krijgen huurders binnen Vogeldorp de kans om door te schuiven naar, of te ruilen met, een andere huurwoning binnen Vogeldorp als de gelegenheid zich voordoet.

5. Schematisch overzicht van de belangen in Vogeldorp

Er wordt steeds uitgegaan van het onderstaande schematische overzicht van de verschillende belangen in een gemengd complex zoals Vogeldorp dat is. Dit schema is ontleend aan het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. De belangen van huurders en eigenaar-bewoners komen vrijwel volledig overeen.

Ten aanzien van het belang van betaalbare woonlasten wordt opgemerkt dat De Key de uitgangspunten van de rijksoverheid aanhoudt. Dat wil zeggen dat De Key uitgaat van het inkomen en de bijbehorende huurprijzen die bij het passend toewijzen gelden.

¹² Samenwerkingsafspraken 2020-2013, p. 17: "We willen oudere bewoners de mogelijkheid bieden om door te stromen naar een voor hen mogelijk meer geschikte woning. Daarnaast willen we doorstroming bevorderen, onder meer om grotere woningen beschikbaar te krijgen voor gezinnen."

¹³ Idem, pagina 25.

¹⁴ Handboek Woonruimteverdeling onderdeel 5.7, Van Hoog naar Laag, eerste voorwaarde: "De huurder is minimaal 65 jaar oud en wil vertrekken uit een woning (met of zonder lift) op de 2e etage of hoger in Amsterdam."

¹⁵ Idem, onderdeel 5.6, voorwaarde a: "Het huishouden vertrekt uit een woning in Amsterdam met 4 of meer kamers en minimaal 70 m², de woning wordt leeg achtergelaten."

¹⁶ Idem, onderdeel 5.8.: "In de HVV Amsterdam 2020 en Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is opgenomen dat corporaties maximaal 5% van het aantal nieuwe verhuurde sociale huurwoningen naar eigen inzicht mogen toewijzen."

¹⁷ Evaluatie passend toewijzen, Platform31, augustus 2017, p. 14.

¹⁸ Idem.

¹⁹ Jaarverslag De Key 2020, p. 12.

²⁰ Idem, p. 16.



| eigenaar-bewoners | verhuurders | huurders |
|--|---|--|
| Waarde op termijn (bij verkoop) | Goede verhuurbaarheid, waardeontwikkeling vastgoed | Aantrekkelijke woning |
| Wakkere VvE, goede bestuurder, heldere taakverdeling | Wakkere VvE, goede bestuurder, heldere taakverdeling | |
| Verschillen in kwaliteit, afwerking per woning, aanpasbaarheid | | Verschillen in kwaliteit, afwerking per woning, aanpasbaarheid |
| Betaalbare woonlasten | Kostendeekkende of hogere huuropbrengsten | Betaalbare woonlasten |
| Kosten- en lastenspreiding in tijd | | Kosten- en lastenspreiding in tijd |
| Dagelijks leven en lange termijn | | Dagelijks leven en lange termijn |
| Adequate klachtenafhandeling | Adequate klachtenafhandeling | Adequate klachtenafhandeling |
| Conflictbeheersing en -vermijding = woonafspraken + handhaven | Conflictbeheersing en -vermijding = woonafspraken + handhaven | Conflictbeheersing en -vermijding = woonafspraken + handhaven |
| Inrichting en gebruik gemeenschappelijke ruimten | | Inrichting en gebruik gemeenschappelijke ruimten |
| Beheer gemeenschappelijke ruimten, schoonmaak enz. | Beheer gemeenschappelijke ruimten, schoonmaak enz. | Beheer gemeenschappelijke ruimten, schoonmaak enz. |
| Dienstverlening op maat | Dienstverlening op maat | Dienstverlening op maat |
| Woonomgeving aantrekkelijk, schoon, heel en veilig | Woonomgeving aantrekkelijk, schoon, heel en veilig | Woonomgeving aantrekkelijk, schoon, heel en veilig |

6. Huurdersparticipatie in de VvE

Mede gelet op het uitgangspunt van emancipatie, dient huurdersparticipatie binnen de VvE bestendig én gemaximaliseerd te worden. Sinds relatief korte tijd is in Vogeldorp de huurdersparticipatie binnen de VvE vormgegeven door deelname aan de ALV door een vertegenwoordiger van de huurderscommissie. Vooraf worden de agenda met stukken gedeeld en besproken met de huurderscommissie. Dat is een goede, eerste stap.

Aangehaald wordt ook wat De Key in haar jaarverslag 2020 over dit onderwerp schrijft:

*"De Key wil haar huurders in VvE-bezit meer betrekken bij beslissingen over de leefomgeving. We nodigen bewonerscommissies uit voor VvE-vergaderingen, vragen actief om input voor de vergaderingen en koppelen door middel van een nieuwsbrief terug wat er is besproken en wat er staat te gebeuren. Meer participatie van huurders moet leiden tot grotere klanttevredenheid en anticipeert op de verwachte nieuwe wetgeving voor gemengd eigendom waarin huurders een grotere rol krijgen."*²¹

²¹ Idem, p. 24.



Op dit moment is een concept-wetsvoorstel onderhanden dat er mede toe strekt de positie van huurders in een VvE verder te versterken.²² Onder andere door alle huurders toegang te geven tot de ALV.²³ Aan dat voorstel ligt uitgebreid wetenschappelijk onderzoek ten grondslag. Er zijn corporaties die nu al (en sinds lang) al hun huurders de gelegenheid geven de ALV bij te wonen. Zoals hiervoor opgemerkt is Vogeldorp een ontwikkelbuurt en dat zijn volgens de gemeente logische plekken om met nieuwe participatiemethoden te experimenteren.

Uit de bewonersenquête die in 2020 in Vogeldorp is gehouden volgt dat met name huurders zich minder geïnformeerd voelen dan eigenaar-bewoners en nauwelijks tevreden zijn over de invloed die zij kunnen uitoefenen op beslissingen over hun woonomgeving.

- De Key verstuurt (zoals inmiddels al het gebruik is) een nieuwsbrief na elke ALV naar al haar huurders binnen de VvE met een samenvatting van relevante besluiten en zaken die besproken zijn.
- De van de VvE afkomstige agenda en (voorbereidende) stukken voor de ALV worden door De Key toegestuurd aan de huurderscommissie. De huurderscommissie kan die stukken verder verspreiden onder de huurders van De Key in Vogeldorp.
- Vooruitlopend op de concept-wetswijziging wordt toegewerkt naar een situatie waarin alle huurders uitgenodigd worden voor de ALV van de VvE. Goede samenwerking met de VvE is daarvoor noodzakelijk. Bij eerstvolgende gelegenheid zal De Key dit namens haar huurders agenderen, toelichten en bespreekbaar maken binnen de VvE.
- Meer concreet zal De Key namens haar huurders bij eerstvolgende gelegenheid op de ALV in stemming brengen dat al haar huurders voortaan als toehoorder de ALV kunnen bijwonen.

7. Voorlichting en verwelkoming

Vogeldorp is een bijzonder dorp want een tuindorp en de architectuur is erop gericht dat mensen elkaar ontmoeten en samenleven. Het is ook een bijzonder dorp vanwege de bouwtechnische kwetsbaarheden, zoals de fundering op staal. Tegen deze achtergrond is het belangrijk dat er een toegewijde, saamhorige dorpsgemeenschap is en blijft bestaan die bovendien bekend is met de bouwtechnische bijzonderheden.

- Bij aanvang van de huur wijst De Key de nieuwe huurder op de bijzondere kwetsbaarheid en eigenaardigheden van de woningen in Vogeldorp. Informatie daarover wordt ook opgenomen in de huurovereenkomst.
- Bij nieuwe verhuringen wordt de nieuwe bewoner door De Key geattendeerd op het bestaan van de huurderscommissie en Verenigd Vogeldorp.

8. Schriftelijke, gemotiveerde onderbouwing van standpunten

De huurderscommissie is een kleine groep vrijwilligers, De Key een grote professionele organisatie. Die onevenwichtigheid maakt dat de huurderscommissie behoefte heeft aan een duidelijke onderbouwing van standpunten en beslissingen van De Key, desgewenst op schrift. Aan de hand daarvan kan de huurderscommissie zich beraden, eventueel laten adviseren en aldus de geëmancipeerde, volwaardige gesprekspartner en stakeholder zijn die ze is en beoogt te zijn.

- Standpunten en beslissingen betreffende Vogeldorp onderbouwt en motiveert De Key richting de huurderscommissie duidelijk, desgevraagd op schrift.
- De Key verstrekt aan de huurderscommissie elk half jaar spontaan, dat wil zeggen eigener beweging, een actueel *fact sheet* betreffende Vogeldorp.

²² Zie de website van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland: www.wmanl.nl.

²³ Volgens het voorstel wordt daartoe art. 5:127, lid 1 BW gewijzigd zodat dat als volgt komt te luiden (voorgestelde wijziging onderstreept): "Alle appartementseigenaars en alle gebruikers hebben toegang tot de vergadering van eigenaars [...]".



9. Organisatiestructuur De Key

Voor de huurderscommissie is het van belang de organisatiestructuur van De Key te begrijpen en de juiste mensen te kennen.

Voor de huurderscommissie en Verenigd Vogeldorp zijn de wijkbeheerder en de programmamedewerker complexen en de programmamedewerker VvE's de aangewezen contactpersonen. Bij de wijkbeheerder kan je terecht met reparatieverzoeken en (overlast)meldingen. De wijkbeheerder is het eerste aanspreekpunt van De Key voor haar huurders. De programmamedewerker complexen is het aanspreekpunt voor de huurdersvereniging en Verenigd Vogeldorp. De programmamedewerker VvE's vertegenwoordigt de grooteigenaar De Key in de VvE.

10. Onderhoudskwesties

Onderhoud, duurzaamheid en energiebesparing zijn vooral kwesties voor de VvE. Er zijn enkele onderhoudskwesties die buiten het bestek van de VvE vallen. De VvE is verantwoordelijk voor de buitenkant van de woning, het casco (dak, muren, kozijnen, ramen, vloeren, enz.). De Key is verantwoordelijk voor de binnenkant van de huurwoningen. Er is nog een uitzondering in deze VvE. Dit komt doordat het een VvE is met grondgebonden woningen. Al het onderhoud of vervanging van installaties (deurbel, verwarming, rookgasafvoerkanaal, enz.) die slechts de eigenaar dienen (zo staat het in de akte), zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

11. Woonstarters in Vogeldorp (flexcontracten)

Met woonstarters wordt bedoeld de over het algemeen jonge, nieuwe huurders die op grond van een tijdelijk huurcontract van vijf jaar bij nieuwe verhuringen in Vogeldorp komen wonen. De Key verwacht dat in 2030 de helft van de huurwoningen in Vogeldorp een tijdelijk huurcontract zal hebben, dat wil zeggen zal bestaan uit woonstarters.

Vooropgesteld: woonstarters zijn van harte welkom in Vogeldorp. De huurderscommissie verlangt echter maatwerk voor Vogeldorp en wil dat een deel van de nieuwkomers ook de gelegenheid krijgt om zich voor onbepaalde tijd te vestigen in het dorp. Steun voor dat verlangen ziet de huurderscommissie in de bewonersenquête uit 2020 en in wetenschappelijk onderzoek.

- De Key en Verenigd Vogeldorp gaan en blijven in overleg over de sociale cohesie in Vogeldorp, in het bijzonder over de tijdelijke huurcontracten. Bij dat overleg zal ook de inbreng van de bewoners betrokken worden.

Ondertekening

Amsterdam, 29 november 2021

Lidy van der Schaft
directeur Wonen bij De Key

Marijk
huurderscommissie Vogeldorp

Bram van den Berg
bedrijfsjurist bij De Key

Martin
Verenigd Vogeldorp