

<https://hvarcade.nl/complexstrategie-de-stand-van-zaken/>

28 juli 2018

Complexstrategie: de stand van zaken

Op 22 juni hield Arcade een bijeenkomst over de complexstrategieën in de culturele ruimte van De Lange Adem, gevestigd in de voormalige vroedvrouwschool van het OLVG. Ooit gekraakt en uiteindelijk overgegaan naar woningbouw corporatie Lieven de Key – nu De Key. Het pand telt wel zo'n 15 woongroepen.



Het gebouw van De Lange Adem, in 1980 toen nog vroedvrouwschool.

Foto: Beeldbank Amsterdam

Alle rechten voorbehouden

Het was een informerende middag. Henri Zegers, beleidsadviseur werkzaam bij !WOON, stond Arcade bij in het voorlichten van bewoners.

Er was speciale aandacht voor de gevolgen van de nieuwe Koers van De Key voor woongroepen, i.v.m invloed van woongroep-bewoners op de selectie van hun medebewoners, starters met tijdelijke contracten, sociale cohesie en doelen van woongroepen.

Ook bewonerscommissies brachten hun ervaringen in en eigenaren in de VvE waren aanwezig. VvE leden brachten in hoe verrast ze waren door de slechte staat van gekochte woningen, en dat zij dus worstelen met hun investeringskracht. Zeker met het oog op energietransitie.

Hoe zit het ook al weer

De Key moest vanuit haar nieuwe Koers bewonerscommissies de kans geven advies uit te brengen over de gevolgen van deze nieuwe Koers, welke zich uitsluitend richt op starters, vijfjarencontracten uitrekt aan huurders onder de 27 jaar en woningdelen in geliberaliseerde grote woningen nastreeft. Deze adviesgesprekken hebben tussen januari en april van 2018 plaatsgevonden.

Bijna alle bewonerscommissies hebben negatief geadviseerd omdat ze het niet eens zijn met deze koers en de gevolgen voor de eigen complexen. De Key heeft deze adviezen grotendeels in de wind

geslagen: deelsuccessen waren er vooral voor de K-flats in Zuid-Oost: voorlopig blijven die behouden voor De Key, voor een seniorencomplex dat zelf initiatieven heeft genomen voor verkoop aan een andere corporatie. Ook claimt De Key dat ze tegemoetkomt aan de wens tot meer sociale huurwoningen door minder te liberaliseren. Zoveel minder is dat niet helaas en de BC-s en Arcade zijn fel tegen elke liberalisering en verdwijning van sociale huurwoningen.

Arcade heeft in mei nogmaals ongevraagd negatief geadviseerd over de complexstrategieën en ook in mei heeft De Key dat ongevraagde advies weer naast zich neergelegd, want de Koers staat niet ter discussie. De Key benadrukt in elk verslag/antwoord van de afgelopen jaren steeds dat de gesprekken met de BC-s zo prettig en positief zijn en zich niet herkent in de kritiek van Arcade. Op papier en in de (leden)vergaderingen bij Arcade blijkt steeds dat de adviezen van de BC zeker constructief, sociale cohesie gericht en toekomstgericht zijn, maar wel vanuit een ander toekomstbeeld dan De Key zelf wil.

Hoe zit dat bij Lieven de Stad en HP-Zandvoort en HP-Diemen?

In Diemen wordt nu door gemeente, huurderskoepels en corporaties en andere partijen gewerkt aan een Woonvisie Diemen die de basis moet vormen voor de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurderskoepels en corporaties die per jaar geactualiseerd worden.

Stukken:

Gemeente Diemen: Concept Woonvisie Diemen 2018 – 2023

Reactie HPD Concept Woonvisie Diemen

Detailopmerkingen HPD Concept Woonvisie Diemen

Arcade reactie Concept Woonvisie Diemen

Tegelijk voert De Key wel gesprekken met de afzonderlijke BC-s over complexstrategieën (bv. over totale afstoting seniorencomplexen Diemen aan andere corporaties). Dus de BC-s in Diemen hebben hier rechtstreeks mee te maken. Arcade staat ze graag bij in die gesprekken en de voorbereiding ervan.

In Zandvoort vaart De Key een andere Koers dan in Amsterdam: de Key is daar de enige Corporatie dus kan geen beleid alleen op starters voeren. Met HP Zandvoort en de gemeente worden in Zandvoort eigen prestatieafspraken gemaakt. En ook complexplannen worden niet op dezelfde wijze aangepakt. Daar komt bij dat De Key Zandvoort graag van de hand wil doen (alleen binnen de ring Amsterdam wil de Key haar kerntaken uitoefenen). Daar worden nu gesprekken over gevoerd. Net als bij Hillegom.

Bij Lieven de Stad is de situatie nog erg onduidelijk: Lieven volgt de Koers van De Key, maakt deel uit van de Key, maar hoe dat moet met complexplannen is nog een groot vraagteken. Er zijn inmiddels wel 3 bewonerscommissies opgericht bij Lieven de Stad complexen. En Arcade is erkend als vertegenwoordiger van de huurders van Lieven de Stad en de BC-s binnen Lieven de Stad

Bij Zandvoort, Diemen en Amsterdam doemt langzamerhand wel 1 grote overeenkomst op

Zeer slechte planning en uitvoering van de groot-onderhoudsplannen. (zie bijvoorbeeld nieuwsartikel Columbusplein)

Bewoners worden soms gek van de uitvoering en de hinder ervan, worden van kastje naar de muur gestuurd en er is weinig tot geen toezicht op de projecten (behalve als het alweer te laat is). De Key, groot-onderhoudsafdeling (vastgoed)-de projecten en de (onder-)aannemers van de projecten functioneren als niet-communiserende vaten, die allemaal afzonderlijk aardig lek zijn. (Bewoners

worden soms gek van de uitvoering en de hinder ervan. Er lijkt weinig tot geen toezicht op de projecten, behalve als het alweer te laat is. De groot-onderhoudsafdeling van De Key en de (onder)aannemers van de projecten functioneren als niet-communicerende vaten, die allemaal afzonderlijk aardig lek zijn.) De gebiedsbeheerders zijn dan meestal al lang de weg kwijt in zo'n allegaartje. Bij de complexplannen wordt groot-onderhoud een speerpunt.

Omdat het financieel best beter gaat met De Key (zegt ook de Autoriteit Woningcorporaties) zal er de komende jaren veel meer aan groot onderhoud gedaan worden (zie stukken besluit AW). Omdat de energietransitie (gasloos-isolatie, CO2 reductie, bijna energie neutraal (BENG) (zie visie energietransitie De Key) er ook heel snel aankomt zal die meegenomen moeten worden in de complexplannen, met als gevolg: een wel gewenst maar nog ingewikkelder en duurder groot-onderhoud.

In de discussie over de complexplannen zal dus inzicht en toezicht op de onderhoudsplannen en de uitvoeringsplannen gevraagd moeten worden, met een belangrijke controle rol daarin voor de BC.

Situatie nu

Als vervolg op de complexstrategieën komen er nu gesprekken over complexplannen van minimaal 5 jaar: die gesprekken moeten volgens de Key gaan over de concrete invulling van de Koers per complex: woningverdeling/toewijzing/sociale cohesie. Daarnaast komt in zo'n plan alles (nou ja, alles?) rond groot-onderhoud, servicekosten afspraken, energietransitie, wijk en buurt-zorg samenwerking.

Een aantal bewonerscommissies zijn al benaderd voor een gesprek, hebben dat al gevoerd of hebben nog (geen) afspraak.

De Key heeft als strategie eerst gesprekken met de benen op tafel te voeren zonder een echte agenda, maar wel met de directeur erbij. "Voor de zomer staan vervolggesprekken gepland, waarin we verder doorpraten over de complexstrategie en halen we bij de bewonerscommissies agendapunten op die zij graag opgenomen zien in het complexplan. Dit najaar (2018) krijgen deze gesprekken een vervolg bij het maken van complexplannen."

Wat kan er uit die gesprekken komen: het advies van Arcade is (zie in de link) om in die gesprekken onze bezwaren tegen starterscontracten voor 5 jaar en woningdelen voor flexers in geliberaliseerde grote woningen (ipv de mogelijke huisvesting van gezinnen) te blijven benadrukken. Ruimte blijven vragen en eisen voor een gesprek hierover. Vragen om een beleid voor sociale cohesie dat past bij de aard en geschiedenis van het complex. Zelf komen met voorstellen waarvan de BC-s denken dat die goed zijn voor de (nabije) toekomst van hun complex in hun buurt. In die link die hiervoor genoemd wordt staan allerlei thema's genoemd die van belang kunnen zijn in en voor de complexplannen. Hoe de gesprekken ook gevoerd worden, met of zonder agenda, vraag om een schriftelijk verslag, dat zo nodig (als je de gebiedsbeheerder hier niet in vertrouwt) door de BC zelf geschreven wordt. Daarin kun je ook steeds opnieuw de eigen wensen en standpunten duidelijk neerzetten.

Indien gewenst kun je het bestuur van Arcade altijd consulteren over de voorbereiding (dat hebben we al meermaals gedaan) of/en uitnodigen om bij het gesprek als adviseur voor de BC aanwezig te zijn.

Cursussen/bijtscholing: in overleg met de woonbond is Arcade bezig een cursusaanbod op maat te maken waarin de belangrijkste onderwerpen rond de complexplannen en overleg daarover aan de orde zullen komen. Op de BC-dag (zie link) kun je daarover nadere info krijgen en je opgeven.

Vervolg: na de zomervakantie begin oktober nieuwe bijeenkomsten over complexplannen: in ieder geval 1 over complexplannen en de energietransitie en een vervolg over woongroepen/coöptatiereglementen/VVE-BC en complexplannen etc.

Conclusie: er komt komend jaar veel op ons af. We zullen elkaar hard nodig hebben. Houd de moed erin, zie dit als nieuwe kansen en versterk Arcade door deelname aan werkgroepen.

Harrie Houtbeckers  
harriehoutbeckers@hvarcade.nl

Alle stukken over complexstrategieën zijn hier te vinden:  
<http://www.hvarcade.nl/nieuws/standpunt-complexstrategie/>