

Verzoek aan de Algemene Ledenvergadering

Voorstel aanpassing Huishoudelijk Reglement

Geachte leden,

Het Huishoudelijk Reglement (HR) bevat regels die de vereniging in de juiste baan leiden. Deze regels zijn niet noodzakelijk voor het functioneren van de vereniging, maar zijn belangrijk genoeg om zwart op wit te hebben staan. Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) van 27 november 2023 zal het bestuur van WijWonen aanpassingen van een aantal punten in het HR voorstellen.

Ten eerste stelt het bestuur tijdens de ALV een verlaging van de ledencontributie voor. Hiervoor zijn extra amendementen op het HR opgenomen onder artikel 2.1. De toelichting hiervoor is te vinden in het voorstel tot wijzigen van het Financieel Reglement.

Daarnaast is WijWonen bezig met het versterken van haar bewonerscommissies. Het BC-plan dat ook tijdens de ALV aan de leden zal worden gepresenteerd beschrijft de gestelde doelen. Eén van deze doelen is het formaliseren van de rol van de bewonerscommissies binnen de vereniging. De verhuurder (DUWO) ziet de bewonerscommissie als een onderdeel van de overkoepelende huurdersorganisatie WijWonen. Tegelijkertijd kunnen bewonerscommissies aanspraak maken op verschillende vormen van ondersteuning en vergoedingen. Tot op heden zijn er geen afspraken vastgelegd over wat de taken zijn van een bewonerscommissie, wat een bewonerscommissie mag verwachten van WijWonen of wanneer een lid van een bewonerscommissie aanspraak kan maken op financiële en materiële ondersteuning of de BC-vergoeding. Daarom stelt het bestuur voor aan de ALV om artikel 4.2 – bewonerscommissies, dat deze afspraken vastlegt, toe te voegen aan het Huishoudelijk Reglement.

Toevoegingen aan het HR worden weergegeven met de **groene** kleur. Ongewijzigde punten zijn aangegeven met reguliere zwarte tekst. Als bepaalde voorgestelde aanpassingen nadere uitleg behoeven, of er verdere opmerkingen over het voorstel zijn, horen wij dit graag voor de aanstaande ALV. Dit waarborgt een goede voorbereiding. Het is ook mogelijk om eventuele amendementen in te dienen. Opmerkingen, vragen en amendementen kunnen gestuurd worden naar voorzitter@wijwonendelft.nl. Op tijd opgestuurde opmerkingen, vragen en amendementen zullen ook op de ALV behandeld worden.

Namens het bestuur van WijWonen,

Maik Kocken
Voorzitter

Mark van Gelder
Penningmeester



Huishoudelijk Reglement van WijWonen

Versie 27 november 2023

Afkortingenlijst

Afkorting	Betekenis
ALV	Algemene Ledenvergadering
BC	Bewonerscommissie
CHO	Coproducerende Huurdersorganisaties
LOS	Landelijk Overleg Studentenhuurders
PR	Publieke Relaties
RvC	Raad van Commissarissen

Bestuur

Artikel 1.1 – Voordracht en Voorwaarden toetreden bestuur

1. In een ideale situatie begint een lid van het bestuur bij aspirant-bestuurslid, met daarna een periode van minimaal 12 maanden als bestuurslid. In een ideale situatie is de voorzitter iemand die eerst een andere functie bekleed heeft.
2. Iemand is aspirant-bestuurslid op het moment dat hij of zij, met instemming van het bestuur, actief deelneemt aan bestuurlijke taken. Deze instemming gebeurt gewoonlijk, indien gewenst, nadat een geïnteresseerde bij 2 bestuursvergaderingen is aangesloten.
3. Een aspirant-bestuurslid wordt toegelaten door het zittende bestuur.
4. Het aspirant-bestuurslid heeft in de proeftijd de tijd om zich in te werken in de organisatie en kennis op te doen omtrent het beleid en de visie van WijWonen.
5. Het aspirant bestuurslid zal (kleine) taken uitvoeren die voortvloeien uit de dagelijkse praktijk van WijWonen.
6. Na de proeftijd kan het aspirant-bestuurslid gevraagd worden tot het bestuur toe te treden of hij kan worden bedankt door het bestuur.

Artikel 1.2 – Taken van het bestuur

1. Het dagelijks bestuur draagt de verantwoordelijkheid voor het dagelijks functioneren van de vereniging.
2. De voorzitter is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Bereidt en zit de ALV en de bestuursvergaderingen voor;
 - b. Bewaakt het intern functioneren van het bestuur;
 - c. Bewaakt de verhoudingen tussen het bestuur en de leden;
 - d. Vormt het primaire aanspreekpunt voor verhuurder DUWO;
 - e. Is verantwoordelijk voor het traject van geïnteresseerde naar aspirant bestuurslid en uiteindelijk het aanstellen van nieuwe bestuursleden.
3. De secretaris is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Onderhoudt contacten met leden en externe organisaties, bijvoorbeeld door het sturen van nieuwsbrieven;
 - b. Is verantwoordelijk voor het secretariële jaarverslag;

- c. Is verantwoordelijk voor het actueel houden van het Huishoudelijke Reglement;
 - d. Notuleert bij vergaderingen van het bestuur en de ALV;
 - e. Verstuurde uitnodigingen met de agenda en de stukken voor de ALV;
 - f. Verwerkt en archiveert de binnenkomende post;
 - g. Houdt de administratie en het (digitale)archief bij en dient deze toegankelijk en overzichtelijk te houden;
 - h. Is verantwoordelijk voor de digitale omgeving;
 - i. Houdt een rooster van af- en aantreden van alle bestuursleden bij;
 - j. Beheert het verenigingsorgaan.
 - k. Is verantwoordelijk voor het uitlenen van de bus aan leden.
4. De penningmeester is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
- a. Beheert de financiën van de vereniging, verricht de betalingen aan crediteuren en voert de boekhouding;
 - b. Stelt de (her)begroting op;
 - c. Stelt het financieel jaarverslag op met daarin de balans en de staat van baten en lasten en heeft daarvoor contact met de kascommissie;
 - d. Is tevens belast met de functie vicevoorzitter;
 - e. Is verantwoordelijk voor algemene administratie en onderhoud van de WijWonen bus;
5. De algemeen bestuursleden dragen zorg voor de algemene taken die voortvloeien uit de praktijk van WijWonen.
6. Er zijn minstens twee commissarissen koepel en zij zijn ieder verantwoordelijk voor de volgende zaken:
- a. Behandelen van zaken op DUWO concernniveau;
 - b. Onderhouden van contact met de CHO;
 - c. Aanwezigheid bij de ambtelijke en bestuurlijke overleggen met DUWO;
 - d. Aanwezigheid bij de openbare RvC vergadering van DUWO;
 - e. Het beantwoorden van adviesaanvragen van DUWO in samenwerking met de CHO;
 - f. Onderhouden contact met LOS;
 - g. Het koepel aspect van nieuwsbrieven.
7. De commissaris bewonerscommissies is verantwoordelijk voor de volgende zaken:
- a. Het aanspreekpunt en contact vanuit het bestuur in en met verschillende bewonerscommissies;
 - b. Het werven van leden voor (nieuwe) bewonerscommissies;
 - c. Het ondersteunen van bewonerscommissies bij de servicekosten afrekening;
 - d. Grootschalig onderhoud en renovaties op complexniveau;
 - e. Onderhoudt contact met partners zoals, SHS, STIP en ORAS;
 - f. Het lokale aspect van de nieuwsbrieven;
 - g. De lokale dossiers;
 - h. Het plaatsen van updates betreffende dossiers en BC zaken via de complexgroepen.
8. De commissaris bewoners is verantwoordelijk voor de volgende zaken:
- a. Beantwoorden van vragen van leden die binnenkomen per email;

- b. Helpt huurders in contact te komen met DUWO en helpt hen met het oplossen van geschillen;
 - c. Is op de hoogte van grote problemen die zich in complexen voordoen en kaart dit aan bij DUWO;
 - d. De lokale dossiers en lokaal DUWO beleid;
 - e. Het contact met adviseurs.
9. De commissaris promo(tie) en PR is verantwoordelijk voor de volgende zaken:
- a. Het bevorderen van de naamsbekendheid van WijWonen;
 - b. Het organiseren van promotieacties zoals borrels.
 - c. Is verantwoordelijk voor het drukwerk van WijWonen;
 - d. Is verantwoordelijk voor de sociale media kanalen van WijWonen;
 - e. Is verantwoordelijk voor het contact leggen en onderhouden met verenigingen en bedrijven waar WijWonen kan sponsoren;
 - f. Zorgt voor een actuele poster en flyer die een algemeen beeld geven van WijWonen;
 - g. Is verantwoordelijk voor de werving van nieuwe bestuursleden.

Artikel 1.3 – Algemene gang van zaken

1. Een aantal jaarlijks terugkerende zaken waar het bestuur op dient te anticiperen zijn:
 - a. De jaarlijkse huurverhoging;
 - b. Afrekening servicekosten;
 - c. Revisie servicekostenbeleid;
 - d. Meerjarenbegroting;
 - e. Werkplan van DUWO;
 - f. Ondernemingsplan van DUWO;
 - g. Prestatieafspraken van DUWO;
 - h. Het jaarverslag van DUWO;
 - i. Het schrijven van het beleidsplan.
2. Een bestuurslid kan in overleg besluiten de uitvoering van enkele taken over te dragen aan een ander lid van het bestuur, maar behoudt daarbij zelf de eindverantwoordelijkheid jegens andere bestuursleden en de ALV.

Artikel 1.4 – Taken van het bestuur

1. Bij het doen van begrote uitgaven is goedkeuring nodig van twee bestuursleden waarvan minimaal 1 lid van het dagelijks bestuur.
2. Bij uitgaven die de post op de begroting met meer dan 50% en minimaal €100 overstijgen, is toestemming middels herbegroting van de ALV nodig.

Artikel 1.5 – Bestuursvergaderingen

1. Het bestuur heeft een tweewekelijks overleg, met uitzondering van de TU-vakantiedagen, waarbij alle leden van het bestuur aanwezig zijn.
2. In dit overleg wordt o.m. de voortgang van de projecten van de verschillende bestuursleden, de planning en de actiepunten besproken.

Lidmaatschap

Artikel 2.1 Statuten – Contributie

1. De contributie bedraagt €0,39 per maand en wordt via de servicekosten met de maandelijkse huurbetaling aan de verhuurder in rekening gebracht.
2. De penningmeester mag in uitzonderlijke gevallen dispensatie verlenen voor het betalen van contributie. Buitengewone leden krijgen automatisch dispensatie voor het betalen van contributie.
3. De ledencontributie wordt tijdelijk verlaagd met €0,34 om op een maandelijkse contributie van €0,05 per lid uit te komen, met inachtneming van de volgende specificaties:
 - a. Het doel van de tijdelijke verlaging van de contributie is om het liquide eigen vermogen omlaag te brengen richting de hoogte van één jaarbegroting. Het begrotingstekort dat door de tijdelijke verlaging ontstaat wordt aangevuld uit het liquide eigen vermogen van de vereniging.
 - b. De tijdelijke verlaging geldt vanaf de eerstvolgende servicekostenwijziging nadat dit artikel is aangenomen tot de servicekostenwijziging die daarop volgt.
Uitleg: het besluit om de contributie te verlagen tijdens de behandeling van de begroting voor 2024 (in 2023) wordt door de verhuurder doorgevoerd met de servicekostenwijziging van juli 2024, en is van kracht tot en met juli 2025.
 - c. Artikel 2.1 lid 3 a t/m c komt samen met de tijdelijke verlaging van de ledencontributie te vervallen aan het einde van het eerstvolgende boekjaar na invoering, tenzij de ALV besluit om de tijdelijke verlaging te verlengen als het doel in lid 3a nog niet is bereikt.

Oproeping Ledenvergadering

Artikel 3.1 – Aanvullende eisen

De ledenvergadering dient aangekondigd te worden door middel van publicatie in de volgende media:

1. Het verenigingsorgaan (de website);
2. E-mail naar de leden, behalve zij die zich hebben afgemeld voor de mailinglist;
3. Ten minste één Social Media platform van WijWonen Delft, naar inschatting van het bestuur.
4. E-mail naar de senaat;
5. De WhatsApp-groep met leden van de bewonerscommissies.

Participatie en Commissies

Artikel 4.1 – De Senaat

1. De senaat heeft als doel de meerjarige visie van de vereniging in het oog te houden.
2. Senaatsleden worden gekozen uit oud-bestuursleden, tot maximaal 8 actieve leden. Dit gebeurt in overeenkomst tussen de huidige senaat en het huidige bestuur.
3. De senaat en het bestuur komen ten minste drie keer per jaar samen. Deze vergadering wordt door het WijWonen bestuur georganiseerd. Tijdens deze overleggen kan het bestuur advies vragen over de te maken keuzes en over lopende onderwerpen.
4. Een Senaatslid heeft een maximale termijn van 1.5 jaar, wat door een ALV kan worden verlengd tot een maximum van 3 jaar.

Artikel 4.2 – Bewonerscommissies

1. De bewonerscommissie is een adviescommissie van het bestuur.
2. Alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor de bewonerscommissie de belangen behartigt worden in de gelegenheid gesteld om zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.
3. De bewonerscommissie is belast met ten minste de volgende taken op niveau van het complex waar de bewonerscommissie actief is:
 - a. Het controleren van de jaarlijkse servicekostenafrekening.
 - b. Het behartigen van de belangen van de bewoners van de huurwoningen die onder het complex vallen.
 - c. Het op de hoogte houden van de bewoners van de activiteiten van de bewonerscommissie en hen betrekken bij haar standpuntenbepaling.
 - d. Het regelmatig overleggen met de verhuurder over zaken die in het complex spelen.
 - e. Het communiceren met WijWonen over zaken die in het complex spelen.
 - f. Het werven van nieuwe leden voor de bewonerscommissie.
4. Een lid van de bewonerscommissie mag van WijWonen de volgende ondersteuning verwachten, mits de benoeming van het commissielid is bekrachtigd door het bestuur en deze benoeming kenbaar wordt gemaakt tijdens de eerstvolgende ledenvergadering:
 - a. Financiële ondersteuning op declaratiebasis of materiële ondersteuning voor bewonersactiviteiten en activiteiten voor sociale cohesie binnen de bewonerscommissie.
 - b. Ondersteuning in de communicatie met bewoners middels posters, flyers, brieven of mails.
 - c. Toegang tot het mailaccount van de bewonerscommissie onder de domeinnaam van WijWonen.
 - d. Advies en ondersteuning bij zaken die in het complex spelen.

- e. De BC-vergoeding, zoals bedoeld in artikel 1.4 van het financieel reglement.
5. Het bestuur kan een lid van de bewonerscommissie de in lid 3 genoemde ondersteuning ontzeggen indien hij of zij de belangen van de vereniging schade doet dan wel zijn of haar taken verwaarloost. Een besluit, zoals bedoeld in de vorige zin, kan slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste drievierde van de bestuursleden aanwezig is.

Pand en Inventaris

Artikel 5.1 – Kantoor

1. Het kantoor wordt gebruikt voor vergaderingen en overleggen. Daarnaast kan het kantoor door de bestuursleden gebruikt worden om in te werken voor WijWonen gerelateerde zaken.
2. In het kantoor wordt ook het fysieke archief gehuisvest.
3. Er mag geen geluidsoverlast veroorzaakt worden. Met omwonenden is afgesproken dat de muziek in het kantoor na 23:00 uur op maximaal de helft van het maximale volume mag staan.
4. Er mogen geen activiteiten met derden worden georganiseerd in het kantoor.
5. Bij het verlaten en afsluiten van het kantoor moeten alle gebruiksapparaten, de lichten en de verwarming uit zijn en de ramen gesloten zijn.

Artikel 5.2 – Kantoor

1. Verbruiksartikelen in het kantoor worden alleen gebruikt ter ondersteuning van het doel van de vereniging.
2. Kantoorartikelen kunnen worden uitgeleend aan leden met toestemming van het bestuur.

Artikel 5.3 – Toegang tot bestuursruimten

1. De leden van het bestuur hebben zelfstandig toegang tot het WijWonen kantoor en ontvangen hiervoor een sleutel.
2. Na dechagering leveren de oud-leden van het bestuur deze sleutel binnen twee weken in bij het dan zittende bestuur.

Artikel 5.4 – Fysiek archief

1. Het fysieke archief is gehuisvest in het WijWonen kantoor. Hierin bevinden zich ten minste:
 - a. De financiële administratie;
 - b. KvK inschrijvingen van de bestuursleden;
 - c. Contracten;
 - d. Aanwezigheidslijsten van de ALVs.
2. Het archief is toegankelijk voor de leden van het bestuur. De bestuursleden kunnen documenten hieruit lezen en/of kopiëren mits het origineel achterblijft in de map. De mappen zelf mogen niet worden meegenomen en dienen op het WijWonen kantoor te blijven.

Artikel 5.5 – Digitaal archief

Het digitale archief van WijWonen staat opgeslagen op een beveiligde clouddienst zodat dit archief overal toegankelijk is voor de leden van het bestuur. Het digitale archief bevat ten minste:

1. KvK inschrijvingen van de bestuursleden;
2. Contracten;
3. Aanwezigheidslijsten van de ALVs;
4. Agenda's, notulen en overige verslaglegging van vergaderingen.

Artikel 5.6 – Verenigingsorgaan

De website van WijWonen (<http://www.wijwonendelft.nl>) dient als verenigingsorgaan. Hier worden actuele nieuwsberichten geplaatst en is algemene huurdersinformatie te vinden. De status van dossiers wordt hier ook vermeld met bijbehorende informatie over eventuele inspraakmomenten voor leden.