



ALV WijWonen

Datum: 2021-06-10
Tijd: 20:00
Locatie: Online Microsoft Teams

Aanwezigen	Functie/complex	Bijzonderheden
Olivier van Warmerdam	Voorzitter	
Fabian van der Poel	Penningmeester	
Jette van Schoor	Commissaris Bewoners	
Jannine de Jong	Commissaris Koepel	
Thomas van Daalhuizen	Commissaris Koepel	
Emmy Sukchaiwan	Commissaris Promo	Aantredend
Jonas Yassien	Secretaris	Aantredend
Arnault-Quentin Eggermont	Senaat	
Jasmijn Kusters	Senaat	
Sofie Blankers	César Franckstraat	
Nikolay Zhlebinkov	Buizerdlaan	
Emma van Amsterdam	E. du Perronlaan	

1. AGENDA

1. AGENDA	2
1 OPENING EN VASTSTELLEN AGENDA (20:05)	2
2 MEDEDELINGEN	2
3 VASTSTELLEN NOTULEN VORIGE ALV	3
4 BESTUURSWISSEL	3
5 HERBEGROTING	4
5.1 POST 'BOEKHOUDING' NAAR 'DIGITALISERING'	4
5.2 HERBEGROTING PAKKOSTEN	4
6 BELEID	6
6.1 BC PLAN	6
6.2 SENAAT EN ADVIESGROEP	6
7 UPDATE LOKAAL	6
7.1 DUURZAAMHEIDSPANNEN	6
7.2 HUURPRIJSBELEID 23+	7
7.3 BESTAND HUURRECHTEN	7
7.4 NIEUWE HUISSTIJL	7
8 UPDATE KOEPEL	8
8.1 EBT AFRONDING	8
8.2 VERVOLGSTAPPEN EBT DOSSIER	8
8.3 LOS SAMENWERKING	9
8.4 SERVICEABONNEMENT	9
9 RONDVRAAG	9
10 SLUITING 21:20	9

1 OPENING EN VASTSTELLEN AGENDA (20:05)

De agenda wordt zonder aanvullingen of wijzigingen vastgesteld.

2 MEDEDELINGEN

Er zijn geen mededelingen.

3 VASTSTELLEN NOTULEN VORIGE ALV

Er zaten een aantal spelfouten in afgelopen notulen. Het advies voor verbetering wordt overgenomen.

Jasmijn zegt dat in de vorige ALV notulen genoteerd staat dat de Senaat op de hoogte zou worden gehouden over wat er met het EBT potje zou gebeuren. Olivier zegt dat aangezien het EBT dossier later dan verwacht in de afrondfase zit, de brainstorm over waar het geld naartoe gaat ook later is begonnen. Binnenkort kan daar meer over worden vermeld, en ook later in deze ALV zal erover gesproken worden.

Verder zijn er geen vragen of opmerkingen.

4 BESTUURSWISSEL

Olivier deelt de aankomende bestuurswisselingen:

- Aantredend:
 - Jonas Yassien treedt met terugwerkende kracht per 1 juni aan als Secretaris. De ALV stemt in.
 - Emmy Sukchaiwan treedt met terugwerkende kracht per 1 juni aan als Commissaris Promo. De ALV stemt in.

Verder deelt Olivier mede dat de volgende oud-bestuursleden nu vertrokken zijn:

- Lisette Schuur, oud Secretaris.
- Laura Tangelder, oud Commissaris Promo.

Namens het bestuur en namens de hele vereniging worden zij nogmaals bedankt voor hun inzet.

5 HERBEGROTING

Fabian zal twee punten bespreken deze ALV omtrent de herbegroting; de herbegroting van de boekhoudkosten en de herbegroting van de pakkosten.

5.1 POST 'BOEKHOUDING' NAAR 'DIGITALISERING'

De boekhouding en communicatie wordt met het systeem Lasso+ gedaan. De posten worden verdeeld in de post 'boekhouding' en de post 'digitalisering'. Voor de boekhouding heeft het geen nut de kosten te splitsen in deze twee posten, en daarom worden deze samengevoegd: de begroting van 'boekhouding' gaat naar 'digitalisering'. Omdat Lasso niet alleen boekhouding is, is het gepaster alles onder 'digitalisering' te scharen. De 'boekhouding' post wordt nog aangehouden, en later wordt bedacht wat hier mee gedaan gaat worden. Voor deze transfer is er netto geen verschil in de begroting.

Jasmijn vraagt waarom de post 'boekhouding' nog blijft bestaan. Fabian reageert hiermee dat het bestuur er nog niet uit is wat er met de post gebeurt, en daarom blijft deze nog even, zonder kapitaal, bestaan. Arnault-Quentin stelt dat het logischer is alles onder de post 'boekhouding' te scharen, maar Olivier reageert met dat de website, mail en lopende zaken ook via digitalisering gaan. Hierdoor is de uiteindelijke post 'digitalisering' gepaster.

Stemming: Het bestuur stelt voor het begrootte geld onder de post 'boekhouding' volledig te verplaatsen naar de post 'digitalisering'. Niemand op de ALV is tegen het voorstel over deze herbegroting en daarmee is deze vastgelegd.

5.2 HERBEGROTING PAKKOSTEN

Dan is er nog de herbegroting van de pakkosten voor bestuursleden. De oude maatpakken die eerder voor bestuursleden waren gekocht bestaan niet meer en moest er dus naar nieuwe pakken worden gezocht. Maatpakken in het algemeen zijn flink duurder geworden. We willen per se voor een maatpak kiezen omdat dat voor ons imago belangrijk is. WijWonen doet hard haar best dit imago goed te houden en wilt overkomen als een professionele organisatie. Dit is ook nodig met bijna 9000 leden. Daarbovenop komt dat bij andere studentenbesturen ook maatpakken worden gebruikt, en is het dus niet meer dan gepast.

Na onderzoek van het bestuur kan worden geconcludeerd dat maatpakken in de randstad gemiddeld vanaf €500,- beschikbaar zijn. Daarom zijn er drie alternatieve begrotingen uitgewerkt als vervanging op de oude €150,00 pakvergoeding:

1) Een vaste vergoeding van €250,-. Dit is duidelijk, maar heeft weinig stimulans voor een bestuurslid om voor een goedkoper pak te gaan.

2) Een begrensde vergoeding waar de eerste €150,- wordt vergoed door WijWonen, prijzen erboven t/m €400,- door het bestuurslid, en prijzen boven €400,- tot €500,- worden weer vergoed door WijWonen. Dit alternatief is administratief echter veel werk.

3) Een lineaire vergoeding waar het begint met een vaste vergoeding van €150,-. Prijzen hierboven t/m €500,- worden voor 28 cent per euro vergoed door WijWonen, met een totale vergoeding van €250,- voor een €500,- pak. Kosten boven de €500,00 zijn dan weer voor het bestuurslid. Met dit alternatief is er stimulans voor een goedkoper pak voor het bestuurslid, maar dit is ook goed voor de vereniging.

Naar de mening van het bestuur is alternatief 3 het best. Hierbij moet ook vermeld worden dat er voorheen voor 9 bestuursleden een pakvergoeding is begroot, maar dat wordt nu gedaan voor 7 bestuursleden. Met dit is het verschil op de post slechts €400,00 op de vorige begroting.

Jasmijn vraagt zich af waarom er een stimulans moet zijn om voor een goedkoop pak te kiezen, als het hele bestuur waarschijnlijk hetzelfde type pak wilt. Fabian reageert hierop dat de stimulans voor het bestuur gezamenlijk is, en voor wanneer een bepaald type pak niet meer gemaakt kan worden.

Olivier vult aan dat wanneer maatpakken goedkoper worden, de steun vanuit WijWonen automatisch omlaag gaat, en dat daardoor de vergoeding vanzelf ook omlaag kan.

Jasmijn stelt dat de stimulans niet werkt aangezien er nooit een volledig nieuwe lichter is voor het bestuur om gezamenlijk voor een goedkoper pak te gaan. Olivier reageert door te zeggen dat de afgelopen periode er driemaal voor een ander type pak moest worden gekozen. In het vervolg kan daarom dan automatisch voor een nieuw en wellicht goedkoper type pak worden gekozen.

Stemming: Alternatief 3 wordt voorgedragen als nieuwe begroting voor de bestuurspakken. De hoofdelijke stemming resulteert in 3 stemmen vóór en 2 stemmen blanco. Daarmee is dit voorstel vastgelegd.

6 BELEID

6.1 BC PLAN

Jette verteld dat de portefeuilles Promo en Bewoners weer meer worden samengevoegd. Dit was voorheen gescheiden, waar promo zich puur met de promotie van de organisatie bezig hield. Nu moet er weer meer overleg over en weer mogelijk zijn. Ook is een Bewonerscommissie (BC) plan opgesteld met belangrijke informatie over BC's en waar plannen voor komend jaar op een rijtje zijn gezet. Het contact tussen WijWonen en BC leden moet laagdrempeliger met een WhatsApp-groep en wordt er ook tweemaal per jaar een borrel georganiseerd voor de BC leden. Om de BC leden meer in het zonnetje te zetten zal hen ook meer worden gewezen op de vergoeding voor een uitje waar ze aanspraak op kunnen maken.

6.2 SENAAT EN ADVIESGROEP

Olivier meldt dat het bestuur voornemens is om de huidige senaat te splitsen in een senaat en een adviesgroep. In het Huishoudelijk Reglement staat dat iemand maar voor maximaal 1,5 jaar senaatslid mag zijn, en er mogen maximaal 6 personen tegelijk senaat zijn. Om de andere oud bestuursleden vooralsnog te kunnen raadplegen, wil het bestuur een adviesgroep creëren, waarover meer op een volgende ALV.

7 UPDATE LOKAAL

7.1 DUURZAAMHEIDSPANNEN

Jette voert het woord over updates op lokaal niveau. Er zijn nieuwe duurzaamheidsplannen van DUWO. Ze zijn participant bij het open warmtenet in Delft, waar via leidingen onder de grond veel complexen gaan worden verwarmd. Verder zijn er veel plannen voor het duurzamer maken van monumentale panden in Delft en worden er ideeën uit Green Village gebruikt.

Dan zijn er ook ideeën om studenten op te leiden tot energiecoaches die langs complexen kunnen gaan. Verder is gesproken over het samenstellen van duurzaamheidspakketjes en deze uit te delen in complexen. Ook wordt er onderzocht of er een subsidie van de gemeente, bedoeld om advies over energiebesparing te geven, hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Na een sustainability workshop zijn er veel tips uitgekomen die genoteerd zijn. Ook hebben studentenverenigingen interesse getoond om de energiecoaches in hun verenigingpanden langs te laten gaan.

7.2 HUURPRIJSBELEID 23+

Dan is er nieuws over het huurprijsbeleid. 75% van de kamers van duwo is nu bedoeld voor studenten onder de 23 jaar (i.p.v. 85%). Er zijn dus meer kamers bijgekomen voor studenten boven de 23 jaar. Dit is op koepel niveau besloten. Op lokaal niveau zijn we de complexen afgegaan en hebben we besloten dat complexen/kamers die nieuw zijn, gerenoveerd zijn of bijvoorbeeld meer/beter uitzicht hebben, in aanmerking komen voor huurders boven de 23 jaar en voor deze kamers dus meer huur gevraagd kan worden.

7.3 BESTAND HUURRECHTEN

Verder is er een samenwerking gestart tussen vijf andere studentenorganisaties (STIP, ORAS, SHS Delft, VSSD en Wetswinkel Delfland) en is hiermee een bestand over huurrecht gemaakt wat op de WijWonen website teruggevonden kan worden en is hier een Instagram post over geweest. In de toekomst zal deze samenwerking worden voortgezet met nieuwe punten. Dit zal onder meer met posters onder de aandacht gebracht moeten worden bij de huurders.

7.4 NIEUWE HUISSTIJL

Emmy neemt het woord over de WijWonen promo zaken. In het bestuur is besloten dat WijWonen een nieuw imago nodig had, en daarom is er een nieuwe huisstijl gemaakt.

Hierin is geprobeerd de oude huisstijl zoveel mogelijk mee te nemen, maar is het onder andere simplicher gemaakt om het makkelijker in gebruik te nemen bij bijvoorbeeld posts. WijWonen zal verder meer overgaan op het Engels bij bijvoorbeeld posts, maar de ALV blijft in het Nederlands.

8 UPDATE KOEPEL

8.1 EBT AFRONDING

Het EBT dossier gaat over het feit dat DUWO zich jarenlang niet aan regels gehouden had en een flink bedrag zelf had gehouden betreffende de energiebelasting die ze hief op huurders. Nu is er een voorstel naar DUWO gestuurd en daar is een akkoord uitgekomen. Een aantal uitkomsten hiervan zijn;

- Over het jaar 2020 zal er 0% administratiekosten worden gerekend voor de DUWO huurders.
- Over de periode 2021-2030 zal er 2% administratiekosten verrekend worden, maar deze wordt betaald vanuit de duurzaamheidspost. Dit betekent dat dit 0% is voor de huurder.

Met deze afspraken was DUWO snel akkoord. Toen de vaststellingsovereenkomst bijna klaar was, was er toch ongeveer €900.000 uit het duurzaamheids potje gehouden door DUWO om de administratiekosten van te kunnen betalen. Koepel heeft toen een front met Duwoners gevormd om hier afspraken over te maken. Uiteindelijk kwam er een akkoord om DUWO €200.000 te laten aftrekken als reservering voor de 2% administratiekosten voor 2021-2030 die DUWO voor haar eigen rekening neemt. Over de periode 2010-2019 hoeft DUWO de administratiekosten niet terug te betalen, aangezien het proces van terugbetaling langer zou duren dan het terug te betalen bedrag zelf. Hiermee is het enige toegevoegde punt sinds de vorige ALV de €200.000 die DUWO mag aftrekken van het EBT potje.

8.2 VERVOLGSTAPPEN EBT DOSSIER

Vervolgstappen zijn o.a. de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. Ook wachten we op een communicatieplan van DUWO. Jannine vertelt verder over de brainstormsessies die gedaan waren om te bedenken wat er met het EBT potje moet worden gedaan. Een aantal doelen werden vastgesteld; de bestedingen zijn zichtbaar voor de huurder, een groot deel van de huurders moet bereikt worden en de plannen moesten niet al bestaan bij DUWO (e.g. zonnepanelen of energiecoaches). Ideeën die uit deze brainstorm kwamen zijn o.a. zonweringen (goed duidelijk voor de huurder) en het weghalen van betegeling (voor regenwater, minder hitte en nieuwe buitenruimte). Nu zullen mogelijkheden gaan worden uitgewerkt met het kostenplaatje. Jasmijn suggereert dat het leuk zou zijn huurders bij deze brainstorm te betrekken d.m.v. bijvoorbeeld een poll op Instagram. De koepel zal zich hierover buigen.

8.3 LOS SAMENWERKING

Verder verteld Jannine over LOS (landelijk overleg studentenhuurders). Hier komen de koppen van organisaties samen om te denken over verschillende thema's en politieke standpunten. Verschillende krantenartikelen en publicaties zijn er gedaan over LOS en hiermee wordt het al bekender. De komende tijd zal er steeds meer worden beslist over de gezamenlijke standpunten die de organisaties aan gaan nemen.

8.4 SERVICEABONNEMENT

De uitgave van DUWO voor vastgoed-service is veel hoger dan het serviceabonnement. Daardoor is er nu een gat in de begroting ontstaan van DUWO. Dit gat komt doordat er voor 2019 geen vastgoed-service bestond. Sinds vastgoed-service er is, is de registratie veel beter en is alles nu op de goede post gezet en valt deze post nu hoger uit. De kosten gaan niet direct bij de huurders worden gelegd, zegt DUWO, maar ze gaat denken over hoe dit geleidelijk gedaan gaat worden.

9 RONDVRAAG

Jasmijn vraagt over er al meer duidelijk is over het communicatieplan van het EBT dossier. Jannine stelt dat DUWO huiverig is over landelijke media, en het plan is nog niet schriftelijk opgesteld. Thomas zegt dat de koepel en andere HO's erachter staan om het zo groot mogelijk aan te pakken. Ze hebben genoeg ideeën om aan de slag te gaan met het communicatieplan. Wellicht wordt een extern adviseur gevraagd om te vragen hoe we de doelgroep het best kunnen bereiken.

10 SLUITING (21:20)

De ALV wordt om 21:20 gesloten. Iedereen wordt bedankt voor zijn of haar aanwezigheid.