

ALV WIJWONEN

Datum: 11 december 2020

Tijd: 20:00

5 **Locatie:** Online Google Meet

	Aanwezigen:	Functie/woonplaats:	Bijzonderheden:
	Tom Schuurmans	Voorzitter	Aftredend
	Lisette Schuur	Secretaris	
10	Olivier van Warmerdam	Penningmeester	Functiewissel voorzitter
	David Sarkisian	Commissaris Koepel	Aftredend
	Julian van 't Hooft	Commissaris Koepel	Aftredend
	Elize van Dongen	Commissaris Bewoners	Aftredend
	Laura Tangelder	Commissaris Promo	
15	Jette van Schoor	Aspirant Commissaris Bewoners	Aantredend
	Jannine de Jong	Aspirant Commissaris Koepel	Aantredend
	Thomas van Daalhuizen	Aspirant Commissaris Koepel	Aantredend
	Jan Post	Balthasar van der Polweg	
20	Maarten de Vries	Senaat	
	Dennis Botman	Senaat	
	Evelien ?		
	Bastiaan Bakker	Oost-Indieplaats	Sluit 20:30 aan, eerder afgehaakt.

25

1. Opening en vaststellen agenda 20:00

30 Tom stelt voor om het agendapunt 'Zaak Energiebelasting' naar voren te schuiven, omdat een aantal ontwikkelingen binnen deze zaak ook gevolgen hebben op onze begroting. Deze zal daaropvolgend besproken worden. Er zijn geen bezwaren en/of andere voorstellen voor de agenda. De agenda wordt vastgesteld met het voorstel van Tom.

2. Mededelingen

35 Vanwege de aanhoudende situatie rondom corona is dit wederom een digitale ALV. Desalniettemin houden we ons verder aan de reglementen van een regulier ALV. De stemming wordt vastgesteld in de chat. Lisette notuleert de ALV. Notulen staan met 2 weken op de website.

3. Vaststellen notulen vorige ALV

40 Tom loopt de notulen van de vorige ALV per pagina langs.
Er zijn geen opmerkingen, aanvullingen of vragen over de notulen van de vorige ALV, deze worden vastgesteld.

45

4. Bestuurswissel

Tom behandelt de aankomende bestuurswisselingen.

50 Er wordt begonnen met de aantredende bestuursleden. Jette, Jannine en Thomas stellen zichzelf voor.

Tom gaat verder met de aftredende bestuursleden. David, Julian, Elize en Tom zullen ieder aftreden en worden bedankt voor het harde werk en de inzet de afgelopen jaren. Olivier zal de functie van voorzitter van Tom overnemen.

55 Er is geen bezwaar tegen de bestuurswissel.

5. Update Zaak Energiebelasting

60 Tom: De zaak energiebelasting is ongeveer 4 besturen geleden begonnen en komt langzaam tot een hoogtepunt ofwel ontknoping. Vorig jaar heeft de kantonrechter uitspraak gedaan. Rond februari/maart heeft DUWO daar hoger beroep op aangetekend. Formeel gezegd heeft DUWO de rechter om een ontvankelijkheidsverzoek gevraagd, omdat hoger beroep niet mogelijk was. De rechter heeft een maand geleden geoordeeld dat DUWO is niet-ontvankelijk is en dat er daarom geen hoger beroep kan worden opgestart. Er is echter wel het een en ander gebeurd tijdens dit proces. Tijdens dit ontvankelijkheidsverzoek kwam onze eigen begroting als bewijsstuk voorbij tijdens de rechtszaak, zonder dat DUWO daar met ons contact over heeft gehad. DUWO probeerde daarmee aan te tonen dat belangen in deze zaak groter zijn dan de €19,- waar het om gaat. Hoewel de verhoudingen al wel ingewikkeld waren als samenwerkingspartners tegenover elkaar in een rechtszaak, was dit wel een dieptepunt voor in onze samenwerking het afgelopen jaar. Desalniettemin heeft rechter geoordeeld dat DUWO niet in hoger beroep kan, wat voor ons natuurlijk een mooie winst is en lijkt er een ontknoping aan te komen.

70 Deze maand hebben wij DUWO de tijd gegeven om met ons in gesprek te gaan en samen alsnog tot een oplossing te komen. Het is lastig te voorspellen of DUWO mee zal gaan in onze eisen. Volgende week staat het overleg gepland, dus we hebben hopelijk snel duidelijkheid hierover. Voor de begroting was dit echter niet op tijd. Ten tijde van het opstellen van de begroting was er nog dusdanig onduidelijkheid dat we wel rekening hebben moeten houden met het feit dat we er niet uit zouden kunnen komen. In de begroting hebben we daarom twee posten opgehoogd: de post advocaatkosten en promotie. We willen echter niet op de zaken vooruitlopen en concrete plannen in het geval dat de gesprekken spaak lopen zijn er dus nog niet.

75 Dit zijn dus ontwikkelingen die onze begroting hebben verruimd. Daarnaast zijn we wat voorzichtiger geweest bij de verwoordingen in de begroting, vanwege het feit dat deze gedeeld werd bij het hoger beroep.

80 Wij houden zowel de leden en de senaat op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen binnen deze zaak.

Vragen bij Update Zaal Energiebelasting

85 Maarten: Hoe zit het met de oude DUWO-huurder die geld terug zouden moeten krijgen, maar nu niet meer in het systeem staan? Hebben jullie al een idee wat je met dat geld wil gaan doen of hoe je die oude huurders wil gaan bereiken? Tom: Dat gedeelte ligt bij DUWO en DUWO heeft uit laten zoeken wie die huurders zijn. Dit is al in 2017 gebeurd, toen deze procedure begon. Het geld van die huurders staat momenteel vast op een rekening van DUWO, mede omdat wij er nog niet uit kunnen komen. Wat ons betreft gaat 100% van dat geld terug naar de huurders, dit is ook wat de rechter heeft uitgesproken destijds.

95

6. Begroting 2021

Olivier behandelt de begroting van 2021.

100 Deze is opgesteld met het idee in het achterhoofd dat 2020 niet representatief is voor de uitgaves van het komende jaar, mede omdat we ook nog niet weten wat er wel en niet mogelijk gaat zijn in 2021. Met die leidraad hebben we veel posten gelijk gehouden. Daarnaast zijn een aantal posten opgehoogd om dingen als de Zaak Energiebelasting en verwachte hogere kosten op te vangen door een hogere online inzet.

105 De volgende zes posten zijn opgehoogd:

- Werving bestuursleden: Uit de ervaringen van het afgelopen jaar blijkt dat de werving van nieuwe bestuursleden moeizaam gaat. Een ophoging is daarom op zijn plaats, ook om meer en betere online inzet mogelijk te maken.
- 110 • Inventaris: Dit jaar hebben we een hybride vergadervorm aangenomen, mede hiervoor hebben wij wat nieuwe spullen moeten aanschaffen. De verwachting is dat dit ook in 2021 door zal zetten.
- 115 • **Promo & PR:** Eén van de posten waar de grootste verhoging in zit. De fysieke promotie van WijWonen is vanwege corona niet mogelijk, waardoor wij met een alternatief hebben moeten komen. Afgelopen jaar zijn we gestart met een shift naar online promotie, waaronder online acties en weggeef acties. Dit willen we graag voortzetten, ook in combinatie met promotie rondom de Zaak Energiebelasting. Daarnaast is de bestuursfunctie Promo ook veel actiever nu en is er een promo-plan opgesteld. Vanwege het feit dat dit actiever opgepakt kan worden, is een ruimer budget ook gepast.
- 120 • Ondersteuning complexen: Dit jaar is deze post vrij snel opgeraakt. Dit komt voornamelijk voort uit de wens om de naamsbekendheid ook binnen de complexen te vergroten. De volgende stap is dat huurders weten wanneer ze ons in kunnen schakelen. Om deze trend door te kunnen zetten is meer financiële ruimte hier gepast, zodat we ook op complexniveau dingen kunnen blijven ondersteunen.
- 125 • Cursussen: Het huidige budget bleek erg laag om een geschikte cursus te vinden. Daarnaast willen we meer gaan inzetten op cursussen in groepsverband.
- 130 • **Externe bijstand:** De tweede post waar de grootste verhoging in zit. De verhoging in deze post komt met name voort uit de verwachte advocaatkosten. Het is nog onduidelijk wat er precies gaat gebeuren rondom de Zaak Energiebelasting, daarom moeten we er begroting-technisch vanuit gaan dat we in een lastig scenario kunnen komen. Dus moet daar voldoende geld voor beschikbaar zijn.

Vragen bij Begroting 2021

135 Maarten: Een verdubbeling van de post voor promo is significant. In het beleidsplan blijkt nog geen heel concreet plan op het gebied van promo en waar het geld precies heen zal gaan. Is er al een concreet plan? Olivier geeft aan dat er intern een plan op tafel ligt met een promo kalender. Hieruit volgt wanneer we online acties op willen gaan zetten. Specifieke acties met specifieke kosten zijn nog niet vastgelegd. Olivier beaamt de forse stijging, maar wijst ook op het feit dat we in een half jaar tijd het hele budget op hebben gemaakt.

140 Tom voegt toe dat er vorige jaren geen actieve promo was, waardoor die post nooit op kwam. Nu hebben we dat wel gedaan, waardoor we er vrij snel tegenaan liepen dat het budget op raakte. Ook hebben we een budget-toename ingepland voor energiebelasting, in het geval we hier promotie voor op willen gaan zetten. Afsluitend licht Tom toe dat online promotie betaald is; je koopt bereik en dat is niet eerder begroot. Mocht corona eerder ten einde lopen is die post gewoon over begroot. Dan zal die post ook weer naar beneden gaan zakken in de begroting van 2022.

Stemming Begroting 2021

- 150
- Ja: Maarten, Dennis, Jan, Evelien
 - Nee: -
 - Onthoudt: -

Bij deze wordt de begroting van 2021 vastgesteld.

155 Oliver licht nog toe wat er met het eigen vermogen is gebeurd. Ons doel was om dit te laten stijgen tot €75.000,-, zodat WijWonen zelfstandig voort kan bestaan in het geval dat DUWO weg zou vallen. Het afgelopen jaar is dit doel behaald. Het is zonde om onnodig door te blijven sparen. Volgend jaar gaan we hiermee aan de slag, zodat er niet geld op een rekening komt te staan waar je niks mee kan. Bij de jaarafrekening bij de volgende ALV wordt dit nog verder toegelicht.

160 Tom: DUWO betaald een groot deel van onze uitgaven. Tot een eigen vermogen van €750.000,- is ook afgesproken dat DUWO dit zal blijven doen, maar bij een te groot eigen vermogen stop de subsidie van DUWO. Wij zullen aankomend jaar dus gaan kijken wat een verantwoorde manier is om hiermee om te gaan (denk aan de daling van de contributie of inzetten op een nieuw groot dossier).

165

7. Beleid

170 Tom leidt het beleidsplan in. Vorig jaar is voor het eerst een meerjaren beleidsplan geschreven. Afgelopen beleidsweekend hebben we dit beleidsplan verder bijgeschaafd en geüpdatet. Enkele punten zijn hierbij weggehaald waarin wij ons niet langer konden vinden, maar er zijn ook enkele punten toegevoegd.

De belangrijkste punten worden toegelicht.

175 Elize verteld over het beleidsspeerpunt duurzaamheid; een van de belangrijkste aanpassingen in het beleid op lokaal niveau. Dit staat hoog op onze agenda. Sinds 2016 zijn we bezig om het afvalbeleid binnen Delft te verbeteren. Afgelopen jaar is het gelukt om met de gemeente en DUWO Delft bij bepaalde complexen PMD-bakken te krijgen. Dit blijft een lopend dossier; zo zijn we ook bezig om PMD bij de overige complexen te krijgen. Het neerzetten van GFT-bakken is echter wel helemaal van de kaart. Aankomend bestuur zal zich bezig gaan houden met de minimalisering van energieverlies in huizen. Er zijn momenteel veel panden die niet energiezuinig zijn. Wij vinden dat hier nog slagen in gemaakt kunnen worden en gaan hier binnenkort mee met DUWO Delft mee om tafel.

180

185 Vragen Beleid

190 Maarten: De kosten voor elektra en gas worden los in rekening gebracht en direct aan de huurder. Hierdoor raakt verduurzaming DUWO niet direct. Hoe willen wij ze toch van het belang overtuigen? Elize beaamt dat DUWO hier niet veel winst uit haalt. Ze geeft aan dat panden in de binnenstad waar dubbel glas gerealiseerd is, een geringe huurprijsverhoging hebben gehad hiervoor. Verder geeft Elize aan dat het op de agenda van DUWO staat en dat we hiervoor tevens willen gaan lobbyen, o.a. bij de gemeente Delft. Julian geeft nog aan dat ook op Koepel-niveau ingespeeld wordt op duurzaamheid. Tom: Daarnaast wordt ook in Kences-verband gelobbyd voor aanpassingen in energieposten bij de servicekosten. Als het uit kan financieel gezien zal DUWO dat zeker doen. Als het niet uit kan is dat ook ten nadele voor de huurder, dus dan moeten wij er ook voorzichtig mee om gaan.

195

Maarten: Heeft nog een opmerking over de foto. Hij geeft aan dat het misschien wel tijd wordt voor een nieuwe foto.

- 200 De bijlagen van het beleidsplan worden nagelopen op vragen.
Bijlage 1: Maarten: Ik zie dat jullie 9 profielen hebben staan en er wordt hier en daar wat onderverdeeld. Er zit echter ook een positie promo in het huidige bestuur; hoe zit dat? Tom: De gele profielen zijn geen aparte bestuursfuncties meer. We gaan niet uitbreiden naar meer dan 7 vaste bestuursleden. Dus de gele profielen worden onderverdeeld. Bij lokaal 2 staat promo & BC's, dus er is een bestuurslid wat zich focust op de promo en de BC's.
- 205 Bijlage 3: Maarten: Ziet staan dat er contact onderhouden zal worden met de Senaat. Echter wordt Senaatsvergadering of iets dergelijks niet vermeld. Tom: Geeft aan dat dit klopt. Dit doel staat inderdaad niet in het beleid, maar wel nog steeds in het HR. Hier zal in 2021 meer aandacht aan besteed moeten worden.
- 210 Bijlage 5/6: Maarten: Vraagt uit interesse hoe het ervoor staat met de JvB en of die nog gerenoveerd gaat worden. Elize: Dat is van tafel. DUWO heeft ons door een aantal opties meegenomen wat mogelijk zou zijn qua renovaties. Waar DUWO op vast loopt is dat ze het er financieel niet uit kunnen halen. De plannen zijn daarom op de lange baan geschoven. Tom: JvB is een monument, waardoor er allerlei beperkingen aan renovaties vastzitten. Hierdoor is dit op korte termijn niet mogelijk. Er worden wel minimale aanpassingen gedaan op
- 215 bijvoorbeeld het gebied van veiligheid.

8. Update Bewoners

- 220 Elize begint met de update bewoners. Een belangrijk dossier dat dit jaar gestart is, is het dossier inboedelverzekering. Als je bij DUWO je huurcontract afsluit, sluit je ook automatisch een inboedel af bij Raadsheren. Dit is zo geregeld, om te omzeilen dat huurders vergeten om een inboedelverzekering af te sluiten en komt dus voort uit een stukje service van DUWO uit. Elize heeft onlangs in de inboedelverzekering verdiept en stuitte op een aantal punten die niet goed aansluiten bij de doelgroep. Zo is de aankoop bon verplicht van het goed dat je verzekerd wil krijgen. Daarnaast is de restwaarde volledig weggehaald van de verzekeringskaart, waardoor er veel minder verzekerd wordt. De dagwaarde berekening is op basis van een tabel die Raadsheren niet vrij wil geven. Dit is aangekaart bij het Lokaal Overleg aan DUWO Delft. Ze waren het ermee eens dat het contract herzien zou moeten worden. De volgende stap is dat
- 225 dit binnenkort bij een BO aangekaart gaat worden.
- 230

- Elize gaat verder met het punt nutsvoorzieningen bij de Roland Holstlaan. Dit gaat over het warm water verwarmingssysteem. Hier hebben wij de afgelopen tijd veel klachten over gekregen. Er zijn veel storingen geweest bij warm water en verwarmingsvoorzieningen, wat
- 235 gepaard ging met de werkzaamheden die er destijds plaatsvonden. We hebben hier zelfs enkele officiële klachtenbrieven voor ontvangen die ondertekend zijn door meerdere huurders en doorgestuurd naar DUWO. Dit was in eerste instantie opgelost, maar het is kort daarna weer misgegaan. Het lek is tot op heden nog niet verholpen en de huurders zijn op het compensatiereglement geweest. Alle huurders hebben de compensatie ontvangen. DUWO geeft aan dat het lek hoog op de prioriteitenlijst staat.
- 240

- Laura verteld over de promotie van WijWonen in 2021. De naamsbekendheid van WijWonen gaat het afgelopen jaar de goede kant op. We zijn bezig met een nieuwe huisstijl en (nieuwe) kanalen aan het (her)ontdekken en hoe deze het beste in te zetten zijn. Ook vanwege de corona pandemie hebben deze kanalen een nieuwe rol gekregen en vooral Instagram krijgt
- 245 meer geld en tijd. Begin volgend jaar volgt het bestuur een sociale mediacursus. Afgelopen maanden is gebleken dat er steeds meer animo is bij winacties en dat bestuursleden herkend worden. Ook gaat de mond-op-mond reclame gaat erg goed. We verwachten dat deze trend de komende maanden zal aanhouden, mede vanwege het aanhouden van corona en de
- 250 bijbehorende maatregelen. Toch hopen we in de loop van 2021 ook weer fysieke promo in te

kunnen zetten. Tot slot gaan we verder inzetten op de bestuurswerving, zodat het inwerken zo soepel mogelijk blijft verlopen.

9. Update Koepel

255

Bij de update Koepel zullen twee punten toegelicht worden die zich de afgelopen tijd hebben plaatsgevonden.

260

David begint met het eerste punt, aanpassing huurbeleid. De vorige ALV was David hier al inhoudelijk op ingegaan. De belangrijkste aspecten bij het huurbeleid zijn beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Momenteel zijn de investeringen van DUWO in nieuwbouw onrendabel, waardoor ze plannen mislopen en woningen kwijtraken aan commerciële partijen. 87% van de DUWO-woningen heeft een huurprijs onder de kwaliteitskorting grens (dus voor onder 23 jaar). Echter zijn er in werkelijkheid “maar” 75% van de huurders 23-. Hierdoor woont een deel te goedkoop. Die kleine groep is de kern van de aanpassing van het huurprijsbeleid. Aan deze groep huurders kan DUWO namelijk nog geld verdienen. Hier heeft Koepel het afgelopen jaar veel over gehad met DUWO. Er is geprobeerd om een nieuw huurprijsbeleid te ontwikkelen waarbij de huurders zo min mogelijk worden geraakt en DUWO toch meer geld op kan halen. Uiteindelijk is negatief geadviseerd op het nieuwe huurprijsbeleid. Na veel sparren waren er toch te veel losse eindjes. Zo was het frankerend beleid niet volledig uitgewerkt. Ook was het over de extra opbrengsten die DUWO hiermee zou krijgen nog onduidelijk hoe wij als HO daar zeggenschap over zouden krijgen. Daardoor zijn wij nu opnieuw in gesprek en gaat dit dus in 2021 door.

265

270

275

Maarten: Onderscheid op prijs, hoe moet ik me dat voorstellen? David & Julian: Bij nieuwbouw zal een bepaald deel van een complex voor 23+ aangewezen worden en een ander deel voor 23-. Het 23+ deel is verhoogd tot de aftoppingsgrens. Deze huurders worden gecompenseerd voor wat ze meer zouden moeten betalen met huurtoeslag. Bij de bouw kan DUWO dus rekening houden met 23+, waardoor de businesscase beter wordt en ze een beter kunnen concurreren met de commerciële partijen. Huurprijzen worden (in bestaande bouw) per mutatie aangepast. Je contract wordt dus niet aangepast en je wordt ook niet uit je woning gezet. In reactie op het negatieve advies heeft DUWO al aangegeven dat ze dit beleid gefaseerd in zullen voeren, zodat niet ineens je buurman veel minder betaald dan jij.

280

285

Maarten: Begrijp ik het dan goed dat ze dan voor de ene kamer een puntensysteem hanteren en voor de andere niet? Tom schetst nog wat andere principes uit ons advies als antwoord op de vraag. Dezelfde kamer betekent dezelfde huurprijs; het kan niet zo zijn twee dezelfde kamers een andere huurprijs hebben. Verhoging van de huurprijs alleen per mutatie, dus geen plotselinge contract veranderingen. Tot slot monitort DUWO hoeveel procent van de woningzoekenden boven de 23 jaar is. Het aantal tekorten en de leeftijd van die tekorten bepaalt het aanbod van DUWO (het frankerend beleid).

290

295

Julian licht de ontwikkelingen in de samenwerking met de SHO toe. De Eerste Kamer neemt nu deel aan de SHO. Gezamenlijk is een visiedocument opgesteld waarin de afspraken staan die gestalte geven aan dit onderlinge samenwerkingsverband. Hier staat ook dat we weer een gezamenlijke adviseur willen aanstellen. Deze zal als laatste check bij advies aanvragen dienen en een soort wandelend archief zijn. Eind januari zal er een adviseur aangewezen worden.

10. Introductie Kascommissie

300

305

We zitten momenteel in het bijzondere scenario dat de afgelopen penningmeester nog een maand bestuurslid is geweest in het huidige boekjaar ten behoeve van de inwerking van Olivier. Hierdoor kan Marco dit jaar niet plaatsnemen in de kascommissie. We hebben bij de Senaat uitgevraagd wie er interesse hebben om in de kascommissie plaats te nemen, met name omdat Senaatsleden meer gevoel hebben met de begroting en andere werkzaamheden binnen WijWonen. Jasmijn Kusters en Arnault-Quentin Eggermont hebben ingestemd met het vormen van de kascommissie voor de boekhoudcontrole van het jaar 2020.

310

Er is geen bezwaar tegen het vormen van de kascommissie in deze vorm.

11. Rondvraag

315

Maarten: Vraagt naar onze nieuwe keuken. Hij is benieuwd hoe het toilet is geworden nu hij is omgebouwd. Tom zoekt naar een foto van het nieuwe toilet en deelt deze met iedereen.

12. Sluiting

De ALV wordt om 21:09 gesloten. Iedereen wordt bedankt voor z'n aanwezigheid.