



Huurdersorganisatie

WijWonen
Delft

ALV WijWonen

Datum: 2021-10-21
Tijd: 20:00
Locatie: Online Microsoft Teams

Aanwezigen	Functie/complex
Olivier van Warmerdam	Voorzitter
Fabian van der Poel	Penningmeester
Jonas Yassien	Secretaris
Jette van Schoor	Commissaris Bewoners
Emmy Sukchaiwan	Commissaris Promo
Thomas van Daalhuizen	Commissaris Koepel
Jannine de Jong	Commissaris Koepel
Tom Schuurmans	Senaat
Lisette Schuur	Senaat
David Sarkisian	Senaat
Julian van 't Hooft	Senaat
Dianne Jacobs	César Franckstraat
Jill Mulders	César Franckstraat
Floor Straver	Röntgenweg
Marica De Wit	César Franckstraat

AGENDA

AGENDA	2
1 OPENING EN VASTSTELLEN AGENDA	2
2 MEDEDELINGEN	2
3 VASTSTELLEN NOTULEN VORIGE ALV	2
4 STATUTENWIJZIGING	3
5 HERBEGROTING AUTOBUS	4
6 UPDATE KOEPEL	5
6.1 ENERGIEBELASTING UPDATE	5
6.2 ONDERNEMINGSPLAN DUWO	5
6.3 VERHOOGING SERVICEABONNEMENT	6
7 RONDVRAAG	6
8 SLUITING	6

1 OPENING EN VASTSTELLEN AGENDA

De voorzitter opent de vergadering om 20:03.

De agenda wordt zonder aanvullingen of wijzigingen vastgesteld.

2 MEDEDELINGEN

Er zijn geen mededelingen.

3 VASTSTELLEN NOTULEN VORIGE ALV

De notulen van de vorige vergadering zijn akkoord en vastgesteld.

4 STATUTENWIJZIGING

Twee redenen motiveren het besluit van een Statutenwijziging.

1. Invoer 'wet bestuur en toezicht rechtspersonen' ofwel de WBTR.

WijWonen is een vereniging, en daardoor is deze nieuwe wet ook voor haar van toepassing. Verschillende verenigingszaken en scenario uitwerkingen dienen van de wet in de statuten te worden opgenomen. Hierbij lichten wij inhoudelijk twee voorbeelden uit:

- Wat te doen bij ontstentenis of belet. In de statuten dient opgenomen te worden wat er gebeurt wanneer een bestuurslid, al dan wel niet onverwachts, zijn of haar functie per direct niet meer kan vervullen.
- Opgenomen dient te worden in welke wijze het aantal stemmen binnen het bestuur verdeeld is. In het geval van WijWonen heeft ieder bestuurslid één stem.

2. Adviesraad

Deze raad is in het verleden in de Statuten opgenomen, maar nu al bijna 10 jaar inactief binnen de vereniging. Er hebben zich verder nooit signalen opgedaan dat deze weer een actieve rol moet spelen in de vereniging. Dit mede doordat de rol van de adviesraad is overgenomen door de Senaat. Om deze reden ziet WijWonen de adviesraad als overbodig, en wensen wij deze uit de Statuten te verwijderen.

Voor de totstandkoming van de stemming over deze wijziging, dient mede te worden gedeeld dat er geen bezwaren of amendementen vóór deze stemming zijn ingediend.

Stemming:

De aanwezigen stemmen unaniem vóór deze wijziging. Echter is een twee-derde meerderheid van de leden nodig voor een statutenwijziging. Deze is bij deze ALV niet behaald, en zodoende zal een tweede stemming plaatsvinden bij een volgende ALV voor deze wijziging officieel wordt vastgesteld.

5 HERBEGROTING AUTOBUS

Het bestuur komt met een voorstel voor de aanschaf van een autobus voor de vereniging. De volgende motieven hebben naar het besluit voor dit voorstel geleid:

- 1) WijWonen heeft promotie en naamsbekendheid hoog in het vaandel staan. Een autobus zal helpen bij de verspreiding van promotie materiaal, en werkt tegelijkertijd als groot reclamebord.
- 2) Daarnaast zou deze beschikbaar kunnen worden gesteld voor BC's. Deze kunnen dan met meer gemak evenementen organiseren.
- 3) Op den duur is het idee dat het WijWonen busje als verhuisbusje wordt ingezet. Leden kunnen de bus dan lenen om te verhuizen. Details over hoe dit systeem er inhoudelijk uit gaat zien moeten nog volgen.
- 4) Als laatste zou de autobus dienen als vervoer voor het bestuur zelf, wanneer deze e.g. naar overleggen moeten buiten de OV-zone, of als vervoer voor het beleidsweekend wat 2 maal per jaar plaatsvindt.

De aanschaf en vaste kosten per jaar komen naar verwachting neer rond de €30.000,- en €6.300,- respectievelijk. Bij deze vaste kosten is het leden verbruik, inclusief dieselkosten per jaar meegerekend.

Antwoorden op gestelde vragen:

De vaste kosten komen uit een post welk gefinancierd wordt door de ledencontributie. Echter is het in de praktijk een deel van onze begroting welke DUWO van WijWonen terugvordert wanneer deze ongebruikt is gebleven. De contributie zal door de autobus dan ook niet veranderen.

Het uitlenen van de autobus als verhuisbus is een idee wat verder zal worden uitgewerkt na deze eerst aan BC's uit te lenen.

De begroting kan deze vaste kosten aan, aangezien deze nog elk jaar groeit, met daarbovenop een groter eigen vermogen sinds geringe uitgaven tijdens de pandemie. Argumentatie richting DUWO zal in dezelfde vorm zijn als die naar onze leden, waarbij de autobus niet alleen de vereniging helpt, maar haar ook meer voor de BC's en leden laat betekenen.

Stemming:

Deze herbegroting wordt in stemming gebracht. Deze is door een meerderheid van de aanwezigen aangenomen, en vastgesteld.

6 UPDATE KOEPEL

6.1 ENERGIEBELASTING UPDATE

Twee weken geleden kwam DUWO met een update over de energielastingzaak. Deze zaak gaat over het feit dat DUWO jarenlang geld heeft achtergehouden van de huurders via de administratiekosten van de energielasting. Hierbij werd een rechtszaak aangespannen, die in het voordeel van WijWonen en de huurder is uitgekapt. DUWO zou (oud) huurders die teveel betaald hebben terugvinden en compenseren. Het geld voor huurders die niet teruggevonden kunnen worden, zou belanden in een duurzaamheidspotje. In de update van DUWO is gebleken dat veel meer huurder zijn teruggevonden dan gedacht, waarbij vooral internationale studenten uit jaar 2010/2011 nog ontbreken. Daarmee valt het duurzaamheidspotje een stuk lager uit dan verwacht, namelijk circa €700.000,-. Er wordt nu nagedacht of DUWO zich nog moet inzetten om de missende huurders alsnog te vinden.

6.2 ONDERNEMINGSPLAN DUWO

Het ondernemingsplan van DUWO is onlangs besproken met de andere HO's. WijWonen heeft hier positief op gereageerd, op een aantal punten na. DUWO moet volgens WijWonen de rol van BC's en HO's beter beschrijven, en ze moet actief ondernemen meer onderstrepen.

6.3 VERHOOGING SERVICEABONNEMENT

Vastgoedservice heeft een nieuw boekingssysteem, en dit brengt haar kosten een stuk beter in kaart. Hierdoor vallen deze hoger uit, en daarom wordt het serviceabonnement ook duurder. Er zal een verhoging plaatsvinden op het voorschot vanaf het jaar 2017, inflatie in acht nemend. Volgend jaar zijn er verdere besprekingen met DUWO over deze verhoging. WijWonen heeft hier een positief advies over geschreven, mede om de toekomstige onderhandelingen te bevorderen.

DUWO de datum van deze afrekening verplaatsen van 1 juni naar 1 januari, met als reden dat dit goedkoper voor haar uitvalt. Echter wilt WijWonen dit liever laten samenvallen met de huurverhoging op 1 juni. WijWonen schrijft daarom samen met andere HO's een nieuwe advies, met de vraag hoe deze verplaatsing de huurder ten goede komt.

7 RONDVRAAG

Antwoorden op vragen:

Over plotselinge significante verhogingen in administratiekosten van DUWO kan WijWonen zeggen dat het voorschot wat een huurder betaald in de servicekosten een voorspelling is van wat DUWO denkt dat een huurder zal verbruiken. Wanneer deze voorspelling heel nauwkeurig is, lijken de kosten voor de huurder hoog uit te vallen, maar op de lange termijn klopt deze berekening.

Op de vraag of een statutenwijziging zomaar kan, antwoord WijWonen dat een tweederde meerderheid van de leden vóór moet stemmen. Wanneer dit niet bereikt is, zoals tijdens deze ALV het geval is, volgt een tweede ALV waarbij dit opnieuw in stemming wordt gebracht. Daarna kunnen de statuten, met behulp van een notaris, worden gewijzigd.

8 SLUITING

De voorzitter sluit de vergadering om 21:02