

ALV WIJWONEN

Datum: 24 maart 2021

Tijd: 20:00

5 **Locatie:** Online Zoom

	Aanwezigen:	Functie/complex:	Bijzonderheden:
	Olivier van Warmerdam	Voorzitter / Penningmeester	Aftredend penningmeester
	Lisette Schuur	Secretaris	Aftredend
10	Fabian van der Poel	Aspirant Penningmeester	Aantredend
	Jannine de Jong	Commissaris Koepel	
	Thomas van Daalhuizen	Commissaris Koepel	
	Jette van Schoor	Commissaris Bewoners	
	Laura Tangelder	Commissaris Promo	Aftredend
15	David Sarkisian	Algemeen bestuurslid	
	Julian van 't Hooft	Algemeen bestuurslid	
	Emmy Sukchaiwan	EduP	
	Jonas Yassien	Keverling Buismanweg	
20	Tjalie van der Voort		Senaat
	Jasmijn		KasCo
	AQ Eggermont		KasCo
	Reinier van der Leer	Lisztstraat	
25	BC Michiel de Ruyter	Michiel de Ruyter	

1. Opening en vaststellen agenda 20:07

30 Olivier opent de eerste ALV van 2021 en tevens zijn eerste ALV als voorzitter. De agenda wordt zonder aanvullingen of wijzigingen vastgesteld.

2. Mededelingen

35 Reinier van der Leer: Er is onlangs een sollicitatie uitgezet voor een studentbeheerder voor de Litzstraat. Er is iemand aangenomen en binnenkort is er dus een studentbeheerder voor dit pand met bijkomende groepsapp.

3. Vaststellen notulen vorige ALV

40 Er zijn geen vragen of opmerkingen over de notulen van de vorige ALV. Deze worden vastgesteld.

4. Bestuurswissel

45 Olivier deelt de aankomende bestuurswisselingen:

- Aantredend:

- Fabian van der Poel treedt met terugwerkende kracht per 1 maart aan als penningmeester. De ALV stemt in.
- 50 ● Aftredend:
 - Lisette Schuur treedt per 1 mei af als secretaris. De ALV stemt in.
 - Laura Tangelder treedt per 1 juni af als commissaris Promo. De ALV stemt in.

55 **5. Kascontrole**

Olivier ligt de jaarrekening toe. Hij start met een correctie op de jaarrekening: de proceskostenvergoeding van de advocaatkosten waren nog niet opgenomen in de jaarrekening. Dit is nu wel verwerkt in het overzicht wat nu aan de ALV voorgelegd wordt.
60 Verder gaat Olivier nog kort in op de balans en de winst-verlies rekening. Het eigen vermogen is flink gegroeid het afgelopen jaar, namelijk met zo'n € 40.000,-.

Bevindingen van de Kascommissie:

- 65 ● Er ontbraken aanvankelijk meerdere facturen en creditnota's in de fysieke boekhouding. Deze zijn digitaal ter onderbouwing aangevuld.
- Er ontbreekt een kassabon van boodschappen bij Albert Heijn. Gelet op het eenmalige karakter van dit voorval en het feit dat het bedrag in lijn ligt met vergelijkbare declaraties, is deze uitgave als aannemelijk bestempeld.
- 70 ● Er zijn meerdere declaraties ingediend voor versnaperingen die tijdens de bestuursvergaderingen genuttigd werden. Op verzoek van de Kascommissie zijn deze uitgaven geboekt als bestuurskosten.
- Er hebben meerdere koepelborrels plaatsgevonden waarbij het voor de Kascommissie onmogelijk te achterhalen was of er daadwerkelijk enkel koepelleden aanwezig waren.
- 75 ● Er is een aanzienlijk bedrag uitgetrokken voor het inhuren van een fotograaf. De Kascommissie vraagt zich af of de hoogte van deze uitgave in verhouding staat tot de meerwaarde van nieuwe bestuursportretten voor de leden.
- Er zijn onkosten gemaakt voor het inschakelen van aftredend penningmeester Marco Xausa en een adviesborrel met één enkel Senaatslid.
- 80 ● De vooropgestelde budgetten voor het bestuursweekend, een afscheidscadeau en één BC-uitje zijn lichtelijk overschreden.
- Ten gevolge van de COVID-19-pandemie werd er een camera en microfoon aangeschaft om kwaliteitsvol online te kunnen vergaderen. De Kascommissie vindt deze aankopen doeltreffend en passend als onvoorziene kost.

Aanbevelingen van de Kascommissie:

- 85 ● Het is gebruikelijk dat alle facturen en creditnota's tevens hun weg vinden naar de fysieke boekhouding.
- Het is sterk aangewezen om bewijsstukken van interne en externe verrekeningen meteen op te nemen in de boekhouding.
- 90 ● Het voltallige bestuur is verantwoordelijk voor de uitgaven en of deze te verantwoorden zijn ten opzichte van de leden van WijWonen. Dit dient te allen tijde in gedachten te blijven bij kosten die door het bestuur gemaakt worden. Kosten voor versnaperingen bij bestuursvergaderingen horen in de ogen van de Kascommissie in geen geval thuis op de afrekening, maar dienen door het bestuur zelf gedragen te worden.
- 95 ● Er dient een scherpere lijn getrokken te worden wanneer kosten onder koepel dan wel dagelijks bestuur vallen.

- 100
- Het is aan te raden de huisregels omtrent het inschakelen van de Kascommissie, de Senaat en de bijhorende vergoedingen nader te specificeren.
 - Het is wenselijk duidelijkheid te scheppen wanneer een geschenk bestempeld dient te worden als relatiegeschenk dan wel ter promotie van de vereniging.

105

Op grond van de resultaten van de verificatie van de jaarrekening over 2020 geeft de Kascommissie het advies aan de algemene ledenvergadering om de jaarrekening 2020 goed te keuren, de aanbevelingen over te nemen en de penningmeester onder dankbetuiging definitief decharge te verlenen.

110

Olivier bedankt de Kascommissie namens het gehele bestuur. Het bestuur erkent de constatering van de KasCo en neemt de concrete aanbevelingen van de commissie over.

De ALV gaat akkoord hiermee akkoord. Olivier wordt daarmee definitief en officieel gedechargeerd als penningmeester.

115 6. Jaarverslag 2020

Lisette deelt kort de hoofdlijnen van het secretariële jaarverslag van 2020. De belangrijkste punten van dit verslag komen ook ter sprake tijdens de ALV.

120 7. Update Bewoners

Complexmatig

- Geluidsoverlast Oudraadweg

125

Onlangs heeft het gehele complex restricties opgelegd gekregen, omdat DUWO gemelde geluidsoverlast niet kon toeschrijven aan een specifieke bewoners(groep). De vraag was of DUWO het recht had om dit te doen. Dit bleek wettig gegrond te zijn. DUWO heeft daarbij wel aangegeven dat onschuldige bewoners zich geen zorgen hoeven te maken. Daarnaast worden er gesprekken gepland tussen DUWO, de bewoners en de buurt t.b.v. het vinden van oplossingen.

- Klachten Roland Holstlaan

130

Op de Roland Holstlaan zijn klachten met betrekking tot verwarming en warm water. De oorzaak van dit probleem met de boiler is tot op heden niet gevonden. Momenteel wordt de boiler met enige regelmaat bijgevuld om zo overlast te voorkomen. Helaas bleek dit niet de enige klacht te zijn. Uit een brief, ondertekend door 72 bewoners, bleek meer te spelen (o.a. m.b.t. de wasmachines en de thermostaat). De sociaal beheerder is ermee bezig. Er ligt een voorstel voor een rondleiding door complex, waar meer uitleg gegeven zal worden. Ook is DUWO bezig met meer info in het Engels. Het complex staat op de nominatie-lijst voor groot onderhoud komend jaar. De hoop wordt uitgesproken dat ze door deze klachten meer prioriteit krijgen.

- Werkzaamheden JvB

140

Het volgende plan ligt er voor de JvB: het complex zal de komende 10 jaar nog gebruikt worden en alleen noodzakelijke problemen worden in die periode aangepakt. Daarnaast is er een gebiedsplan voor de komende 10 jaar, waar nieuwe mogelijkheden voor JvB aangekaart worden. Enkele punten hieruit zijn: nieuwe veiligere brandtrappen, alleen noodzakelijke klussen aan het sanitair, ventilatiesystemen worden vervangen, binnenterrein wordt opgeknapt (met inbreng bewoners). Eind maart volgt hier een update over van DUWO. We zijn

145

momenteel bezig met het opstarten van een BC voor de JvB, die de bewoners kan vertegenwoordigen tijdens deze periode van renovaties.

150

Samenwerking huurrecht

Er is een samenwerking opgezet met STIP, ORAS en VSSD. Het doel: huurders op de hoogte brengen van hun huurrecht. Kennis wordt gepeild via een poll op Instagram. In de bio staat een link naar een linktree met meer info. Met deze poll worden de veel gestelde vragen in kaart gebracht, welke vervolgens in een interactief PDF gezet worden. Daarnaast is het huurboek doorgespit en de interessante informatie hieruit komt ook in de PDF. Ook zal er een promofilmje gemaakt worden. Naast het informeren is dit ook goed voor het creëren van naamsbekendheid.

155

160

Update Promo

Laura bespreekt de grotere winacties van het afgelopen jaar: de decemberactie en de Valentijn actie worden uitgelicht. Het voornemen is om hier een jaarlijkse actie van te maken.

De reeds gevolgde sociale mediacursus wordt ook gedeeld. Deze was vooral gericht op Facebook en Instagram. De opgedane kennis van deze cursus wordt overgedragen binnen het bestuur en wordt vastgelegd voor toekomstige bestuursleden.

165

8. Update Koepel

Aanpassing Huurbeleid

Sinds de vorige ALV is ons advies aan DUWO over het huurprijsbeleid aangenomen. Het beleid zal nu op lokaal niveau verder uitgewerkt worden. Daarnaast zal er ook aan monitoring gedaan worden en terugkoppeling aan de huurdersorganisaties.

170

Energiebelasting

Sinds onze vorige update hebben wij DUWO een voorstel gedaan over hoe wij om willen gaan met de energiebelasting. Hier is DUWO zo goed als volledig mee akkoord gegaan.

Thomas deelt de precieze afspraken met de aanwezigen:

- Huurders 2010-2015: Volledige teruggave, resterend bedrag naar pot.
- Huurders 2016-2019: Ongewijzigd. De 10% administratiekosten wordt ook toegevoegd aan de pot.
- Huurders 2020: Geen administratiekosten.
- Huurder 2021-2030: 2% administratiekosten, betaald uit de pot. Dus we gaan akkoord met 2%, maar de huurder ziet 0%.
- Na 2030: nieuwe afspraken.

180

185

De pot zal verder gebruikt worden voor duurzame doelen. De HO's mogen over deze doelen beslissen. Hierover volgt een brainstorm sessie. DUWO maakt in de tussentijd een communicatieplan op om de huurders in kwestie te bereiken, deze volgt eind deze maand. Dit plan zal 6 maanden gaan lopen.

190

Vragen:

Tjalie vraagt hoe haalbaar het is om de huurders van jaren geleden op te sporen in slechts 6 maanden. Thomas geeft aan dat het sowieso erg lastig is om deze huurders te vinden. De vraag is dan hoeveel geld ga je erin steken om ze te vinden. Het "gesprek over" en de mond-op-mond verspreiding is op den duur weg, om die reden leek het ons zaak om de communicatie kort maar krachtig te doen. Ook voegt Julian nog toe dat DUWO aan ons moet verantwoorden hoe ze de huurders op gaan sporen. Deze verantwoording zal in het communicatieplan staan. Het punt wat Tjalie wil maken is dat de zoektermijn van 6 maanden geen recht doet aan de 4 jaar

195

200

aan huurder die opgespoord moeten worden. Het bestuur erkend dat bereik creëren lastig is, maar dat er ook een knoop doorgehakt moet worden. Al het geld wat na dat punt over blijft is voor de huidige huurders en niet van DUWO. Na 2 maanden communicatie volgt een evaluatie moment. Op dat moment kan er nog bepaald wordt dat de termijn van 6 maanden verlengd moet worden als er te weinig reactie is.

205

Thomas geeft nog aan dat hij open staat voor de input van de Senaat met betrekking tot het vinden van de huurders, maar ook voor de duurzaamheidsdoelen.

SHO

Op de SHO zit sinds kort een gezamenlijke adviseur ten behoeve van de continuïteit en het collectief geheugen. Zij kan als extra controle dienen voordat een advies naar DUWO gaat.

210

Samenwerking LOS

Er is een nieuwe landelijke samenwerking opgezet sinds januari met huurorganisaties die ook buiten DUWO vallen. Samen vertegenwoordigen deze HO's ongeveer 93.000 huurder. Het doel is vooral kennis en ervaring uitwisselen. Daarnaast is het bereik groot, dus ook politiek gezien is dit interessant om studenten te kunnen vertegenwoordigen.

215

9. Rondvraag

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

220

10. Sluiting

De ALV wordt om 21:11 gesloten. Iedereen wordt bedankt voor zijn of haar aanwezigheid.