



Notulen ALV-3

Datum: 2023-11-27, 20.00
Locatie: Het Kantoor (Papenstraat 20W)
Gasten: Zie bijlage 1
Afwezig: -

Notulist: Bram Severs
Voorzitter: Maik Kocken

De aanwezigheidslijst staat op de laatste pagina van dit document (bijlage 1).

1. Opening en vaststellen agenda

De voorzitter opent de vergadering om **20:02**.

De agenda is akkoord.

2. Mededelingen

Maik Kocken zegt dat in het rooster van af- en aantreden van bestuursleden niet was opgenomen dat Ruben Frans is afgetreden per 1 oktober. Maik Kocken wil hem graag bedanken voor zijn inzet.

3. Vaststellen Notulen ALV-2 2023

De notulen zijn akkoord en zijn vastgesteld.

4. Update Koepel

Benoeming huurderscommissaris RvC

Jesse Joosten begint met de benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen (RvC) Het nieuw benoemde lid is een huurderscommissaris bij DUWO. Over de benoeming heeft WijWonen recht van voordracht, de benoeming is in de zomervakantie gedaan. Samen met de andere huurdersorganisaties is besloten dat Tineke Zweed het meest geschikt was. Ze heeft veel ervaring op het gebied van studenten. Als lid van de RvC zal zij DUWO controleren en de belangen van de huurder behartigen. Als alles wordt goedgekeurd, begint ze in januari.

Er zijn geen vragen.

Vertraging servicekosten

De servicekosten worden afgerekend voor iedere huurder, waarbij het gaat over de extra gemaakte kosten over energie, water, reparaties etc.. Dit kan hoger of lager uitvallen, DUWO is met deze afrekening meestal op tijd. Dat is dit jaar niet het geval, want dit had al in juni moeten gebeuren, maar het is nog steeds niet gebeurd. DUWO zit nog steeds in het proces om het op te lossen. Bij DUWO is het nieuwe rekensysteem Axxerion geïntroduceerd. Bij een bepaald type complexen met blokaansluiting konden ze heel moeilijk de berekening maken. Hierdoor zijn sommige panden nog niet klaar. De helft is tot nu toe gedaan, maar de verwachting is dat voor 31 december alle panden in Delft afgerekend zullen zijn. Dit geldt voor alle steden, behalve voor Leiden. We hebben een compensatie aangevraagd, aangezien het onacceptabel is dat de afrekening zo lang duurt. De onderhandelingen hierover zijn nu bezig. Deze compensatie komt waarschijnlijk neer op een wettelijk percentage van 6%, maar of dit bedrag aan elke huurder wordt gegeven of voor een groter geheel van de huurders wordt verrekend is nog niet duidelijk.



Ruben Frans vraagt 6% waarvan.

- Jesse zegt dat dit gaat over het bedrag wat door DUWO aan de huurders betaald had moeten worden. De wettelijke rente voor niet-handelstransacties waar de SHO naar verwijst voor het compenseren van de huurders.

Ruben Frans vraagt of hij dan niet extra hoeft te betalen als voor hem de servicekosten niet neerkomen op een uitbetaling, maar op terugbetalen.

- Jesse Joosten zegt dat dit niet het geval is en dat dit alleen van kracht is als DUWO moet betalen.
 - Jonas Yassien zegt dat het dit jaar ook om een groot bedrag gaat.
 - Koepel is het hier mee eens en daarom willen zij een compensatie voor de huurders.

Thomas van Daalhuizen vraagt hoe zeker koepel is dat DUWO voor 31 december klaar is.

- Jesse Joosten zegt dat er fouten in het systeem waren. Die problemen zijn nu opgelost, afgezien van voor een aantal panden in Leiden. Nu kan het systeem dus worden gebruikt en is het als het goed is voor 31 december klaar.

Thomas van Daalhuizen vraagt of er een voorkeur is voor de manier van uitbetalen (per huurder of juist niet).

- Koepel denkt zelf dat een pot beter is. DUWO gaf namelijk aan dat bij individuele uitbetaling de transactiekosten hoger zijn dan de vergoeding. Daarom wil koepel voor gezamenlijke compensatie gaan.

Fabian van der Poel zegt dat DUWO feitelijk geld van huurders leent. Hij vraagt of het eventueel niet goed gaat met DUWO op financieel gebied.

- Jesse Joosten zegt dat de vertraging is ontstaan door de overgang van systemen. Dit heeft DUWO kunnen aantonen en hierdoor was er geen overzicht van wie wat zou moeten ontvangen. Dante Pusceddu vult aan dat het uiteindelijk meer heeft gekost dan heeft opgeleverd door de extra uren die er aan besteed zijn.

Philip Louchtch vraagt of het misschien een idee is om geld te investeren om het proces te verbeteren.

- Jesse Joosten zegt dat dit nieuwe systeem al beter zou moeten werken dan het oude systeem.
 - Philip Louchtch zegt dat je als BC-lid een excel krijgt waarbij je zelf alles uit moet zoeken. Daardoor lijkt een verbetering van het systeem hem een goed idee.



- Koepel ziet het geld als geleend van de huurder en wil daarom juist dat het geld hen ten goede komt. Daarnaast zijn de huurders ook slecht op de hoogte gehouden; nog een reden waarom Koepel vindt dat de huurders compensatie moeten krijgen.
 - Philip Louchtch zegt dat communicatie vaker een probleem is bij DUWO.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat de communicatie vorig jaar ook slecht was en vind dat Koepel echt wel boos mag zijn op DUWO.
 - Dante Pusceddu zegt dat DUWO eerst geen verantwoording wilde afleggen sinds een paar weken pas de verantwoordelijkheid heeft genomen. Koepel heeft al voorgesteld dat DUWO een excuusbrief stuurt.
 - Maik Kocken zegt dat Barend Kuenen tijdens een overleg heeft gezegd dat het gênant is.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat er eerst gekeken moet worden om hoeveel geld het gaat voordat er bepaald wordt of het op een pot gaat of naar elke huurder, aangezien het maken van afspraken over de duurzaamheidspot samen met DUWO ook erg moeizaam gaat.
 - Jesse Joosten wacht op de cijfers voordat er een definitief besluit wordt genomen, maar dit zal volgend jaar pas zijn.

Ruben Frans zegt dat er een garantie voor volgend jaar gemaakt kan worden waardoor DUWO zich aan de afspraken houdt. Verder zou er een leidraad moeten komen of iemand die aan de BC-leden uit komt leggen hoe het afrekenen van de servicekosten gaat.

- Koepel gaat vragen aan DUWO of hier meer aandacht aan kan besteden.

Hospiteerbeleid

Koepel heeft tijdens de enquête van de chocoladeletteractie aan de huurders gevraagd wat de beste vorm van hospiteren is. Het grootste deel geeft aan dat het zo vrij mogelijk moet blijven. De helft gaf aan dat het logisch lijkt dat DUWO iemand kan plaatsen als er niemand aangedragen wordt. WijWonen zal als standpunt aannemen dat het hospiteren zo vrij mogelijk moet blijven.

Ruben Frans vraagt wat het verschil tussen rood en blauw is in de grafiek

- Koepel legt uit dat dat bij rood automatisch iemand geplaatst wordt als een hospiteer ronde mislukt; bij blauw is dit niet het geval.



Ruben Frans stelt voor om de termijn van 2 weken naar 3 weken te veranderen, omdat hij het persoonlijk de 2 weken als erg kort ervaart.

- Jesse geeft aan dat koepel dit mee zal nemen.

Koepel zegt dat DUWO verschillende pilots heeft uitgezet met verschillende vormen van hospiteren. Deze week heeft koepel een overleg met DUWO. Er is een nieuwe wet goed verhuurschap; dit is een wet die discriminatie tegen moet gaan. Dit is geen harde wet, maar een kader dat DUWO moet gaan volgen met het introduceren van het nieuwe hospiteerbeleid. Dit heeft als gevolg dat al het hospiteren via ROOM gaat.

Jonas Yassien vraagt hoe de wet discriminatie tegen gaat.

- Dante zegt dat je via ROOM kan teruglezen hoe het selectieproces is verlopen. Dit voorkomt uitsluiting van bepaalde groepen, zoals internationale studenten bijvoorbeeld.

Duurzaamheidspot

De duurzaamheidspot is een pot met investeringsgeld. Deze is ontstaan uit geld dat eigenlijk aan de huurders moest worden terugbetaald, maar niet meer kon. Dit kwam door een probleem met de belastingteruggave, dus het geld is toen in een pot gegaan. Dit geld wordt nu besteed. WijWonen heeft invloed op waar het geld aan besteed zou moeten worden en op hoeveel geld er naar Delft zou moeten gaan. WijWonen heeft met andere HO's criteria opgesteld. Ten eerste moet de investering niet worden gedaan in panden die DUWO zelf al gepland had. Ten tweede moet de huurder nu profijt hebben van de investering die gedaan wordt en niet pas over tien jaar. Jesse Joosten zegt dat er voorbeelden zijn van bestedingsopties; deze liggen klaar op tafel voor in de zaal en kunnen bekeken worden. Jesse Joosten zegt dat verder elk pand betrokken moet kunnen worden bij de besteding van de duurzaamheidspot. Panden kunnen dan ideeën indienen en aanvragen doen voor een deel van het geld. Het idee wordt dan door DUWO en de HO's beoordeeld. Hoe hoog dit bedrag is hangt af van de leeftijd van het pand, van het aantal bewoners en van hoe goed het idee is. DUWO heeft hier ook een team opgezet om te zorgen dat dit snel verloopt. De deadline zal in april zijn, zodat het geld verdeeld kan worden in 2024.

Ruben Frans vraagt wat een goed plan inhoudt.

- Jesse Joosten zegt dat dat lastig is, want dat hangt af van het pand. Dit kan bijvoorbeeld gaan over een initiatief om de gasverdeling eerlijker te maken in een pand indien dat nodig zou zijn. De exacte criteria moeten nog verder worden uitgewerkt, maar zullen waarschijnlijk afhankelijk zijn van impact op de huurders en het energieverbruik.
 - Ruben Frans vraagt of daarna de huurders worden betrokken.
 - Jesse zegt dat de huurders dan een aanvraag kunnen doen en dat dat plan dan na goedkeuring in overleg met het pand wordt uitgevoerd door DUWO.
 - Ruben Frans vraagt of er niet beter een enquête kan worden gestuurd met opties.



- Jesse zegt dat dit daarna gedaan kan worden, maar DUWO wil geen goede ideeën van huurders uitsluiten.



5. Update Lokaal

Hitteproblematiek Stieltjesweg

Sten van Vliet zegt dat eind 2022 voor het eerst bij WijWonen werd gemeld dat het structureel te warm wordt in studio's bij de Stieltjesweg. Dit heeft WijWonen bij DUWO aangegeven en is hier al geruime tijd over in gesprek. Na een gebrek aan gevoel van urgentie aan de kant van DUWO, heeft WijWonen een ongevraagd advies geschreven in juli 2023 om ervoor te zorgen dat de problemen serieus genomen worden en om meer druk te zetten op DUWO. Dit is gelukt, want er hebben metingen plaatsgevonden gedurende de zomer en DUWO is momenteel bezig met het opstellen van een Plan van Aanpak (PvA) voor de problematiek in het gebouw. Dit wacht WijWonen af, maar mocht dit PvA niet afdoende zijn, zal dit probleem via andere wegen aangekaart worden. Eén huurder heeft al een zaak aangespannen bij de huurcommissie en daarnaast is WijWonen met de gemeente en lokale partners in gesprek over dit probleem. Het doel blijft om voor volgende zomer de problematiek op te kunnen lossen. Helaas is de BC van de Stieltjesweg minder actief geworden, dus daarom is het doel ook om nieuwe BC-leden te werven. Samenvattend lopen er nu meerdere processen om dit probleem aan te pakken en wordt afhankelijk van het PvA van DUWO een richting bepaald. Daarna kan worden doorgegaan met het kijken naar oplossingen.

Thomas van Daalhuizen vraagt of er al bekend is of de metingen aan hebben gegeven dat het te warm was.

- Sten van Vliet zegt dat DUWO de metingen iets langer door heeft laten lopen waardoor de warmere weken meegepakt zijn. Hierdoor is de verwachting dat de grens overschreden is, maar dit zal uit het rapport nog exact moeten blijken.
 - Ruben Frans vraagt of het niet raar is dat DUWO al met een plan van aanpak bezig is terwijl er nog geen uitkomsten zijn
 - Sten van Vliet zegt dat DUWO een idee heeft van waar het heen gaat en voorbereid wil zijn. DUWO is verder geen eigenaar van het pand, dus dit zal ook nog met de eigenaar opgelost moeten worden. Vooral nog lijkt dit nog niet erg soepel te verlopen en is dit dus ook nog een aandachtspunt.

Veiligheid Van Hasseltlaan

Sten van Vliet licht toe dat WijWonen sinds de zomer steeds meer klachten over de veiligheid op de Van Hasseltlaan krijgt. DUWO was hier bekend mee, maar door het aannemen van nieuwe medewerkers was de urgentie nog niet geheel voelbaar op alle afdelingen. Het probleem is inmiddels duidelijker aangekaart, er is nu een werkgroep opgestart en daarnaast wordt er een PvA opgesteld om de huidige problematiek op te lossen en niet te wachten tot de uitvoering van de renovatie. In overleg met lokale samenwerkingen, zoals STIP en ORAS, is de huidige problematiek ook aangekaart. Dinsdag 28 november is er een bewonersbijeenkomst voor de Van Hasseltlaan om informatie te geven over de renovatie.

Fabian van der Poel vraagt of er mensen overnachten in het gebouw.

- Sten van Vliet zegt dat de deuren 's avonds niet dicht gaan waardoor mensen naar binnen kunnen gaan en er slapen.



- Philip Louchtch geeft aan dat er heel veel deuren zijn en dat de mensen die naar binnen gaan precies weten hoe ze naar binnen moeten. Ze slapen er dan en stoken ook vuurtjes.
 - Floor Straver geeft aan dat ze het goed vindt dat de lokale samenwerkingen worden aangehaald voor het oplossen van dit probleem.

Promoplan 2023 - Reflectie

Noa Hartog zegt dat promo bestaat omdat niet alle huurders weten wat WijWonen is en wat WijWonen voor de huurders kan betekenen. Hiervoor is een stevig netwerk tussen WijWonen, DUWO en de huurders nodig. Dit netwerk is er, maar wordt nu uitgebreid via 4 dimensies. Dit jaar zijn er online dagelijks stories verschenen over wat WijWonen doet en uit wie WijWonen bestaat. Er is wekelijks een post die ingaat op een bepaald onderwerp. Verder is er regelmatig face to face contact met de huurders, met als hoogtepunt de infoweek. Dit was volgens Noa Hartog een groot succes. Hetzelfde geldt voor de chocoladelettersactie. Verder worden de complexborrels eens per 2 maanden gedaan. Dit jaar is het zelfs 8 keer gelukt, met de laatste borrel volgende maand meegerekend. DUWO geeft per borrel geld voor de organisatie. Dit is 500 euro als WijWonen het organiseert en als de BC dit doet is het 150 euro. In het promoplan zijn er criteria opgesteld voor sponsoring. Een van de criteria is dat een minimum aantal mensen bereikt moet worden dat lid is van WijWonen. Verder zijn langdurige samenwerkingen waarmee WijWonen op lange termijn huurders kan blijven bereiken gewenst. Op het moment heeft WijWonen er nieuwe partners bij en zijn er enkele al langer lopende samenwerking van 3 jaar of meer.

Er zijn geen vragen.

6. BC-plan

Dit jaar is Silan Cicek aangesteld als de nieuwe Commissaris Bewonerscommissies. Daarom is er beleid geschreven over wat de taken van deze functie zijn. In de PowerPoint staat kort beschreven wat het beleid inhoudt. Het beleid gaat onder andere over de bewonerscommissies (BC's), hun taken en rechten, erkenning van de BC's en hoe WijWonen deze zal ondersteunen.

Nieuw zijn de themasessies; een voorbeeld is de BC-dag, die Silan Cicek super leuk en informatief vond. Er waren goede gesprekken tussen de BC's, DUWO en WijWonen. Dit wil Silan Cicek dan ook doorzetten. Verder wil Silan Cicek in de eerste helft van 2024 weer hetzelfde doen, maar dan alleen met WijWonen en in combinatie met de servicekostencursus. Hiermee is het plan om de onderlinge communicatie te bevorderen tussen de drie partijen.

Het wervingsproces is ook vernieuwd, waarbij het streven is om whatsapp groepen te maken voor alle complexen om makkelijker nieuwe BC-leden te werven. Voor borrels en posters werkt de Commissaris Bewonerscommissie samen met de Commissaris Promo. Bij de Rotterdamseweg is er al een nieuwe BC opgezet. Voor elk complex is het plan een whatsapp groep op te richten, ook voor het vergemakkelijken van interne communicatie. Verder kan er een Whatsapp community komen met de huurders van het complex en de BC-leden. Hierin kan promotie voor borrels en andere informatie die van belang is voor het



complex worden gedeeld. De begroting voor de ondersteuning van de bewonerscommissies is een flexibel raamwerk waardoor er makkelijk dingen georganiseerd kunnen worden.

Ruben Frans zegt dat de privacy van de BC leden wel bewaakt moet worden bij het opzetten van zo een Whatsappgroep.

- Silan Cicek zegt dat dit een erg goed punt is.
 - Ruben Frans zegt dat een BC-lid uit zijn complex bezwaar had omdat haar nummer dan bekend is en mensen bij haar privé kunnen klagen.
 - Philip Louchtch geeft aan dat er meerdere groepen kunnen zijn in de community. Hij zegt wel dat openbare groep het beste is, alleen dat er dan soms scammers zijn met vage links.
 - Silan Cicek zegt dit zeker in acht te nemen en dat dit ook afhangt van de voorkeur van de BC-leden zelf.
 - Ruben Frans zegt dat het ook met gerichte mails zou kunnen.
 - Silan Cicek zegt dat dit ook een onderdeel van het plan is.

Thomas van Daalhuizen vraagt hoe vaak Silan Cicek de BC's spreekt

- Silan Cicek zegt ze veel te spreken, vooral omdat er met alle BC leden een Whatsappgroep is. Zo kan bijgehouden worden wie actief zijn, wat de BC's doen en wat ze nodig hebben. Uiteraard wordt activiteit door de BC's actief gestimuleerd.
 - Thomas van Daalhuizen stelt voor om ook aan de BC's te vragen of er dingen zijn die zij nodig hebben.
 - Silan Cicek zegt hier mee bezig te zijn en dit te willen doorzetten.

Er wordt gestemd over de goedkeuring van het BC-plan 2023.

Philip Louchtch vraagt of het over de slide gaat.

- Maik Kocken geeft aan dat het gaat over de bijlage met het BC-plan dat in de ALV stukken staat.

Er zijn 4 stemmen voor en 0 stemmen tegen

Het BC-plan 2023 wordt goedgekeurd.

PAUZE: De vergadering wordt geschorst van 20:58 tot 21:11



7. Voorstel aankoop fietsreparatiepalen

Sten van Vliet licht kort toe dat WijWonen een overschot heeft in het eigen vermogen. Voor de vakantie is binnen het bestuur het idee ontstaan om over te gaan tot aankoop van fietsreparatiepalen en -pompen. Het voordeel is dat het iets praktisch is wat WijWonen direct voor de huurder kan doen en dat het iets is waar elke huurder ook echt iets aan heeft. Omdat het op de grond van DUWO komt te staan, is er samenwerking nodig. Hierbij is besproken dat DUWO de plaatsing en het onderhoud zal uitvoeren en voor haar rekening zal nemen. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst met DUWO gesloten. Er zijn complexen waarbij er te weinig ruimte is voor de fietspompen; daar kunnen ze dus niet geplaatst worden. De voorkeur gaat uit naar een locatie die overdekt of beschermt is. Voor complexen die al een fietspomp hebben wordt er alleen een reparatiepaal geplaatst. Sten van Vliet licht toe dat de totale aanschafwaarde grofweg €15.000,- is. DUWO regelt verder de plaatsing en het onderhoud. Ondanks dat dit een fikse investering is, is het belangrijk om op te merken dat de palen wel 10 tot 15 jaar mee zullen gaan. De planning is om de palen in Q1 van 2024 aan te kopen en te plaatsen.

Fabian van der Poel vraagt of reparaties volledig op rekening van DUWO zijn.

- Sten van Vliet zegt dat dit inderdaad zo is, tenzij de paal helemaal vernield is of iets dergelijks; dan treden WijWonen en DUWO in overleg.

Er wordt gestemd over de goedkeuring van de aanschaf van fietsreparatiepalen.

Er zijn 4 stemmen voor en 0 stemmen tegen

De aanschaf van de fietsreparatiepalen is goedgekeurd.

8. Voorstel begroting 2024

Mark van Gelder zegt dat de vereniging te veel liquide eigen vermogen heeft. Daarom wil het bestuur de ledenbijdrage tijdelijk verlagen. Op het moment is de bijdrage 39 cent, maar dit zal worden verlaagd naar een symbolische 5 cent. Dit zal halverwege 2024 worden ingevoerd, want dit is het eerste moment dat het kan. Verder wil WijWonen het eigen vermogen verlagen door incidentele hoge uitgaven zoals de bus en de fietsreparatiepalen.

Fabian van der Poel heeft een vraag over de rechterfiguur; hij vraagt wat er bedoeld wordt met liquide eigen vermogen.

- Mark van Gelder zegt dat het geld is waar WijWonen recht op heeft en bij kan. DUWO is echter niet heel erg snel met het uitbetalen. Stel dat WijWonen alles zou betalen en innen, dan zou het liquide eigen vermogen het banksaldo zijn.
 - Fabian van der Poel vraagt of de inventaris hierbij ook meegerekend is.
 - Mark van Gelder zegt dat het al het geld is wat virtueel op de bank staat, exclusief inventaris. Kortom; de debiteuren-crediteurenstand.

Mark van Gelder wil het hebben over de post, bestuursvergoedingen en bestuurskosten. Deze post is aangepast omdat er een extra bestuursgenoot is. De inflatie is natuurlijk ook iets wat speelt. De verhoging van bestuursvergoeding met inflatie is in de afspraak met DUWO vastgelegd en wordt door DUWO betaald. De budgetten voor de bestuursuitjes en



-weekenden worden allemaal aangepast naar een extra bestuurslid en verhoogd met de inflatie.

Jonas Yassien vraagt of het bestuur niet altijd op 8 gerekend werd.

- Mark van Gelder zegt dat het bestuur de afgelopen jaren altijd 7 bestuursleden heeft gehad.

De post digitalisering is veranderd omdat de korting op Google Workspace verlopen is. De post ondersteuning complexen is eenmalig flink verhoogd om de fietsreparatiepalen aan te kunnen schaffen. Volgend jaar zal de post weer dalen naar het bedrag van het jaar hiervoor. Mark van Gelder zegt dat de wijzigingen voor alle posten op de slides te zien zijn.

Fabian van der Poel zegt dat het budget voor de beleidsweekenden een stuk hoger is geworden. Hij vraagt of een verhoging van 33% voor uitjes en bestuurskosten niet wat riant is, zeker gezien het feit dat het WijWonen bestuur de hoogte van deze post zelf kan bepalen.

- Mark van Gelder zegt dat het een vertekend beeld is omdat de pot op 4620 was goedgekeurd. In 2020 is er echter een fout gemaakt, waarbij er toen 4260 werd opgeschreven. Dit wordt nu ook gecorrigeerd, waardoor het vertekend lijkt.
 - Fabian van der Poel zegt dat hij snapt dat je daar recht op had, maar dat het bestuur tijdens de vorige jaren altijd alsnog goed uitkwam met de kosten.
 - Jannine de Jong zegt dat het niet klopt dat het bestuur nu voor het eerst uit 8 bestaat, omdat het bestuur soms uit 10 of 11 bestaat, samen met aspiranten. Accommodaties zijn tevens toch al voor 8 personen.
 - Mark van Gelder zegt dat het voor een bestuursuitje ook gaat om uitjes zoals een etentje; huisjes zijn misschien wel voor 8 personen, maar het eten moet ook betaald worden. Dit wordt allemaal per persoon betaald en met een extra persoon wordt het daardoor een stuk duurder.
 - Fabian van der Poel zegt dat huurders te maken hebben met hoge gasprijzen en hogere huur, terwijl het bestuur zichzelf dan verrijkt. Hij zegt dat je het zo kan zien.
 - Mark van Gelder zegt dat hij snapt dat het zo kan lijken, maar de huurders gaan juist minder betalen. Na de verlaging zal een nieuw bedrag vastgesteld worden. In principe betalen ze 39 cent per maand.
 - Fabian van der Poel zegt dat het uiteindelijk wel betaald wordt door de huurder, terwijl het bestuur dan vraagt om meer uitjes.
 - Mark van Gelder zegt dat het voorstel voornamelijk komt uit de verhoogde kosten en dat het niet gaat om meer uitjes.
 - Thomas van Daalhuizen vraagt of er een overzicht met alle getallen is. Hij denkt dat het



goed is om ook de bedragen erbij te laten zien.

- Mark van Gelder zegt dat deze in de stukken staan en niet in de presentatie.

Maik Kocken stelt voor om de stukken erbij te pakken op het scherm. Dit wordt gedaan.

Jonas Yassien vraagt of er bij de uitjes inflatie meegerekend wordt.

- Mark van Gelder zegt dat de inflatie alleen is meegerekend bij de beleidsweekenden.
 - Jonas Yassien vraagt of het extra bestuurslid dan ook meegerekend wordt.
 - Mark van Gelder zegt dat dit wel het geval is, aangezien we een extra persoon hebben.
 - Fabian van der Poel vraagt of er problemen zijn met de financiën, omdat de post anders niet verhoogd zou hoeven worden.
 - Maik Kocken zegt dat dit ook afhangt van wat je doet. De afgelopen jaren zijn de beleids weekenden altijd in Nederland geweest, maar er moest wel elke keer bijbetaald worden
 - Fabian van der Poel vraagt of het een probleem is om bij te betalen.
 - Maik Kocken zegt dat een klein deel niet erg is, maar als je met iemand extra bent, wordt het deel groter.
 - Fabian van der Poel zegt dat het voor de beeldvorming niet lekker staat, zeker bij een huurdersorganisatie. Stel dat huurders erachter komen dat er zoveel onkosten zijn, zeker in vergelijking met de andere studieverenigingen en de maatschappelijke problemen die momenteel spelen.
 - Maik Kocken zegt dat het ook om het grotere plaatje gaat. Er zijn ook problemen met werving; normaal gesproken is het al lastig om bestuursleden aan te houden. Als je dan met 8 bent, wil je natuurlijk ook dat er voor 8 mensen vergoeding is.
 - Fabian van der Poel zegt dat bijbetalen erbij hoort binnen een studentenbestuur.
 - Jonas Yassien zegt dat het bestuur van WijWonen de waarde per persoon gelijk willen houden aan de afgelopen jaren en daarmee ook het bijbetalen per persoon.
 - Maik Kocken zegt dat, ook zeker als je aspiranten meeneemt, er steeds meer bijbetaald wordt.



- Bas van der Stap zegt dat 33 procent wel een grote verhoging is als het bestuur al op 8 berekend was.
 - Mark van Gelder zegt dat het beeld geflatteerd is door de typefout, door inflatie die niet meegerekend is en door het feit dat het bestuur uit 7 heeft bestaan de afgelopen jaren. Hierdoor heeft WijWonen nu dus wel een extra bestuurslid.

Bas van der Stap vraagt of er dan afgelopen jaren tekorten waren.

- Mark van Gelder zegt dat er de afgelopen jaren bijgelegd moest worden. Door een 8e persoon zou er dan steeds meer bijgelegd moeten worden.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat het ook zo is dat er veel nieuwe aspirant-bestuursleden meegaan. Je wil ze niet uitsluiten, waardoor er meer mensen zijn die meegaan. Door de extra functie heb je tevens een persoon extra. Deze neemt dan ook mogelijk weer een extra aspirant mee, waardoor je eigenlijk 2 personen extra hebt.
 - Fabian van der Poel zegt dat personen die geen deel zijn van het bestuur niet mee hoeven op het beleidsweekend.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat hij het niet gek vindt dat als er iemand extra is, dat er dan ook voor een extra persoon wordt begroot. Hij zegt dat zij eerder ook merkten dat de accommodaties door de jaren heen steeds duurder werden. Dat is op zich niet erg, maar je wil ook wel een ruimte hebben om goed te kunnen overleggen.
 - Philip Louchtch zegt dat het voor de beeldvorming inderdaad niet goed is, maar als je er op een reële manier naar kijkt, is het ook een moeilijke tijd. Je moet ook samen dingen doen en interacties hebben, het over de inhoud kunnen hebben en je moet het ook gewoon leuk hebben. Juist omdat het een wat uitdagendere periode is, vindt hij het eigenlijk wel prima, zeker als er ook aspiranten mee gaan. Philip Louchtch zegt dat het dan wel helder onderbouwd moet zijn met cijfers.
 - Mark zegt dat in de tabel staat waar het bedrag vandaan komt. In de tabel is de berekening te zien.



Philip Louchtch vraagt of de inflatie wordt berekend op 8 mensen.

- Mark van Gelder zegt dat dit het geval is, maar dat het eigenlijk niet heel veel uit zou maken.
 - Philip Louchtch vraagt of dat het bedrag per persoon is.
 - Mark van Gelder zegt dat de 1600 euro niet per persoon is, maar voor het hele bestuur van 8 personen.
 - Jannine de Jong zegt dat het volgende keer wat tastbaarder en transparanter kan door voorbeelden van de kosten te geven, zeker als het gaat om wat grotere bedragen.

Thomas van Daalhuizen zegt dat de inflatie nu in een keer voor een aantal jaar wordt meegerekend. Hij vraagt wat het plan voor het vervolg is.

- Mark van Gelder zegt dat het opgelost kan worden door het bedrag vast te stellen op een bepaald jaar en dan vervolgens elk jaar de CPI mee te nemen.
 - Maik Kocken zegt dat de prijzen nu flink zijn gestegen en dat het hierdoor ineens veel hoger is geworden. Hij is geen fan van structurele verhoging.
 - Thomas van Daalhuizen vraagt waarom er dan tot 2018 is gerekend.
 - Mark van Gelder zegt dat het vooral gaat om de jaren 2020 en 2021 en dat de jaren daarvoor (tot 2018) niet heel veel verschil maken. Hij heeft dit echter wel meegenomen om het beeld compleet te maken.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat er dus wel de kans is dat er over een aantal jaar weer gecorrigeerd wordt en of dat dus niet elk jaar verhoogd moet worden.
 - Fabian van der Poel zegt dat het qua beeldvorming erg slecht is. Hij kent geen enkel bedrijf dat de lonen indexeert. Hij vindt het niet kunnen dat er elk jaar geïndexeerd wordt. Hij denkt dat de 1250 genoeg is en zeker als hij geen concrete uitgaven ziet. Hij vindt de verhoging nu veel te hoog.
 - Noa Hartog heeft in maart voor 6 personen het beleidsweekend georganiseerd. Toen was de 1250 euro ruim aangetikt. Als datzelfde weekend werd omgerekend naar 8 personen, zouden de kosten rond de 1600 euro uitkomen.



Fabian van der Poel zegt dat je ook een bestuursuitje kan opofferen.

- Noa Hartog zegt dat dit ook is gebeurd; tweemaal zelfs.
 - Fabian van der Poel zegt dat hij geen beeld heeft hoe het huisje was en daarmee niet kan inschatten of 1250 euro genoeg is.
 - Jonas Yassien zegt dat het personen-aantal flexibel is, aangezien dit aantal blijkbaar gehanteerd wordt zoals het het beste uitkomt. Hij zou dan het aantal personen los willen laten en alleen de inflatie willen meerekenen.
 - Ruben Frans zegt dat het dan ook een bedrag per bestuurslid zou kunnen zijn.
 - Jonas Yassien vraagt waarom er voor 6 mensen 1250 euro gebruikt is.
 - Ruben Frans zegt dat alles, waaronder het huisje, toen echt zo goedkoop mogelijk was geregeld.
 - Philip Louchtch vraagt of het heel moeilijk is om het te kunnen regelen voor dat bedrag, want dan zijn we er al veel te lang over aan het praten.
 - Sten van Vliet zegt dat het uitje in geld uitgedrukt kan worden, maar dat je dit ook kan uitdrukken in wat je met het geld kan doen op een uitje. Feitelijk heeft het bestuur nu minder te besteden dan in 2018 en vraagt het bestuur alleen om een correctie voor het aantal personen en de inflatie van de afgelopen jaren.

De vergadering is geschorst om 21:52 tot 21:59 zodat de ALV onderling kan overleggen om met een amendement te komen.

- Jonas Yassien stelt het tegenvoorstel van de ALV voor: 1250 euro met 17,4 procent inflatie erbij, waarmee je uitkomt op een bedrag wat bijna 1500 euro is. Het voorstel is om het dan af te ronden naar 1500 euro per beleidsweekend.

Er zijn 4 stemmen voor en 0 stemmen tegen

Het voorstel voor de verhoging van het budget voor de beleidsweekenden naar €1500 wordt goedgekeurd.

Philip Louchtch vraagt wat de procentuele stijging is van de begroting.



- Fabian van der Poel zegt 12,5 procent.
 - Maik Kocken wil zich niet vastleggen op dit percentage. Hij geeft aan dat het definitieve percentage volgt uit de aangepaste begroting.
 - Fabian van der Poel vraagt of de ledenbijdrage aan de bestuursvergoeding niet wordt veranderd voor de leden
 - Mark van Gelder zegt dat het met DUWO afgesproken is en dat het alleen het deel dat door DUWO wordt betaald verandert.

Jonas Yassien vraagt waarom de werkdruk is verhoogd.

- Mark van Gelder zegt dat het alleen gaat om de inflatie, maar dat de werkdruk in de afspraken met DUWO staat en dat dit er voor de volledigheid bij staat.

Maik Kocken zegt dat de stemming over het FR en HR en de wijziging hiervan aan het einde pas komt, omdat dit allemaal met elkaar te maken heeft.

9. Verzoek tot wijzigen financieel reglement

Mark van Gelder zegt dat alle financiële regels in het FR staan. Hierin worden alle aanpassingen ook verwerkt. De voorgestelde aanpassingen zullen zeker tot halverwege 2025 duren. Verder staan in het FR de vergoedingen van DUWO en bijvoorbeeld de BC- en senaat vergoeding.

Mark van Gelder zegt dat het nu zo is dat de senaat een vergoeding kan krijgen als er van tevoren schriftelijk over overeen is gekomen. Dit is feitelijk niet praktisch, dus wil WijWonen de vergoeding voor de senaat gelijk trekken met die voor de de BC. Hiermee krijgen ze een senaatsuitje, waar dezelfde regels als voor BC-uitjes gelden.

Mark van Gelder zegt dat het bestuur het verzoek doet om voor het beleidsweekend ook de mogelijkheid te krijgen om naar Duitsland en België te kunnen gaan, om zo beter te kunnen zoeken naar accommodaties.

Als laatste vraagt Mark van Gelder om de regels voor bestuursuitjes in het FR te zetten, aangezien deze er nu niet in staan. Mark wil het bedrag in het FR zetten als richtlijn van €200.

Jonas Yassien vraagt of er dan makkelijker over het bedrag heen gegaan kan worden.

- Mark van Gelder zegt dat alle uitgaven moeten worden gecontroleerd door de kascommissie. Als het wordt afgekeurd, moet het bedrag terugbetaald worden.

10. Verzoek tot wijzigen huishoudelijk reglement

Maik Kocken zegt dat de wijziging in het HR ook deels in het FR moet staan. De wijziging bestaat uit twee dingen. Het eerste is de wijziging van de ledencontributie, zoals Mark van Gelder die al heeft toegelicht. Verder wordt een voorstel gedaan om de BC's toe te voegen aan het HR, aangezien zij hier nu niet in staan. Het bestuur wil aan het HR daarom Artikel 4.2 Bewonerscommissies toevoegen. Hierin staat wat een BC doet, wat ervan verwacht



wordt en hoe het zit met declaraties en advies. Verder gaat het over hoe een BC erkend wordt door WijWonen.

Er zijn geen vragen.

Er wordt nu gestemd over de begroting van 2024 inclusief het amendement dat net is toegevoegd.

Er zijn 4 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

De begroting 2024 is goedgekeurd.

Er wordt gestemd over de wijziging van het FR en HR.

Er zijn 4 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

De wijzigingen in het FR en HR zijn goedgekeurd.

11. Verzoek tot herbegroting post 570 - bankkosten

Mark van Gelder zegt dat dit over de begroting van dit jaar gaat. WijWonen heeft een rekening bij de ING. Hier is 250 euro voor begroot, maar de kosten voor het klantonderzoek van de ING zijn verhoogd door een wijziging in de wet. Verder hebben ze andere kleine kosten verhoogd. Waarschijnlijk komen de kosten voor 2023 net niet boven de 50% overschrijding uit. Voor de zekerheid is er echter toch het verzoek om deze post te verhogen.

Er wordt per acclamatie gestemd over de herbegroting van post 570.

Niemand stemt tegen.

De herbegroting van post 570 is goedgekeurd.

12. Benoeming kascommissie 2024

Maik Kocken zegt dat er een nieuwe kascommissie moet worden benoemd voor 2024. De leden waren Jannine de Jong en Tom Schuurmans. Er zijn 3 nieuwe leden gevonden; Fabian van der Poel, Thomas van Daalhuizen en Olivier van Warmerdam.

Er wordt per acclamatie gestemd over de benoeming van de kascommissie

Niemand stemt tegen

De benoeming van de kascommissie is goedgekeurd.

13. Wissel senaat

In de senaat veranderen er ook wat dingen. Jannine de Jong gaat stoppen, dus Maik Kocken bedankt haar voor haar inzet van de afgelopen jaren. Verder is er voor de senaat een bestuurstermijn van 1.5 jaar. Voor Olivier van Warmerdam en Fabian van der Poel moet deze termijn verlengd worden.

Er wordt per acclamatie gestemd over de verlenging van de senaatstermijn van Olivier van Warmerdam en Fabian van der Poel.

Niemand stemt tegen.

De verlenging van de senaatstermijn is goedgekeurd

14. Rondvraag



Fabian van der Poel zegt dat hij het idee had dat ervan uit werd gegaan dat iedereen alle stukken heeft gelezen.

- Maik Kocken zegt dat hij dat begrijpt, maar dat er gestemd wordt over de ALV stukken en niet over de presentatie, en dat het bestuur ervan uit moet kunnen gaan dat de stukken zijn gelezen.
 - Jonas Yassien had het omgekeerde met het duurzaamheidspotje; hij vond het heel veel tekst op de slide, waardoor je alles doorleest en iemand het vervolgens alsnog heel langzaam gaat vertellen.
 - Thomas van Daalhuizen zegt dat er wat cijfers aan de presentatie moeten worden toegevoegd zoals bij de verandering van de begroting. Dit is handig voor het overzicht.
 - Maik Kocken zegt dat we er ook iets sneller doorheen wilden gaan door de lange agenda en dat dit daarom niet was gedaan.
 - Thomas zegt dat hij het snapt maar dat het duidelijker zou zijn met wat getallen erbij.
 - Maik Kocken geeft aan dat we de feedback meenemen bij de volgende ALV's.

15. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om **22:18**.



Bijlage 1:

Aanwezigen

Bestuur:

Maik Kocken,
Bram Severs,
Mark van Gelder,
Sten van Vliet,
Silan Cicek,
Noa Hartog,
Dante Pusceddu,
Jesse Joosten

Voorzitter
Secretaris
Penningmeester
Commissaris Bewoners
Commissaris bewonerscommissies
Commissaris Promotie
Commissaris Koepel
Commissaris Koepel

Leden:

Jonas Yassien
Jette van Schoor
Ruben Frans
Fabian van der Poel

Gasten:

Jannine de Jong
Philip Louchtch
Bas van der Stap
WL Cheng
Floor Straver
Thomas van Daalhuizen