

ALV WIJWONEN

Datum: 19 december 2017

Tijd: 20:00

Locatie: Papenstraat 20w

5 Aanwezig:

- Jasmijn K. Voorzitter
- Vincent van der E. Secretaris
- Bart C. Penningmeester
- Tjalie van der V. Commissaris Koepel
- 10 • Bjorn R. Commissaris Bewoners
- Igor D. Commissaris Bewoners
- Nils K. Commissaris Promo

- Maarten de V. Bieslandsekade
- 15 • Maud D. Jacoba van Beierenlaan
- Amanthla B. Korvezeestraat
- Wouter van W. Westplantsoen
- Matthias F. Westplantsoen
- Joseph V. VHL

20 Totaal aanwezig 13 personen: 7 bestuursleden WijWonen, 6 leden. Bij stemmingen tijdens de ALV mogen er vanuit het bestuur maximaal 5 stemmen uitgebracht worden.

1. Opening en vaststellen agenda

De ALV is geopend om 20.10. Jasmijn K. zit de vergadering voor.

25 Joseph V. wil het nieuwe wassysteem toevoegen als agendapunt. Hier zijn nog problemen mee. Dit zal onder punt 10, WVTTK, besproken worden.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen vanuit de aanwezige leden.

30 Jasmijn K. geeft de mededelingen vanuit het WijWonen bestuur.

- Igor D. is weer terug bij het bestuur na een reis van een paar maanden. Phillip zit nog steeds in het buitenland en is daarom deze ALV ook niet aanwezig.
- Op 11 januari organiseert WijWonen een nieuwjaarsborrel voor alle leden.

3. Vaststellen notulen 29 september 2017

Er zijn geen opmerkingen op de notulen van de afgelopen ALV. De notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld.

5

4. Secretarieel jaarverslag 2017

Vincent van der E. noemt de hoogtepunten van het secretarieel jaarverslag 2017 op.

- WijWonen heeft een adviseur aangenomen
- De welkomstbrief en nieuwsbrief zijn vertaald naar het Engels om zo ook onze internationale leden beter te kunnen bereiken
- Er is een enquête uitgezet onder al onze leden om een beter beeld te krijgen van de huidige woonsituatie
- Het nieuwe wassysteem is dit jaar eindelijk uitgerold
- We hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend met de andere huurdersorganisaties.
- Een nieuw document gemaakt om (aankomende) bewonerscommissies beter te kunnen informeren.

10

15

Matthias F.: Wat ik mis zijn doelen van het afgelopen jaar die hierin terugkomen.

20

Jasmijn K.: Deze doelen staan in ons beleidsplan. De evaluatie hiervan moet nog plaatsvinden.

Stemming goedkeuren Secretarieel Jaarverslag:

Voor: 11

Tegen: 0

25 Onthouden van stemming: 0

Het secretarieel jaarverslag is goedgekeurd door de ALV.

5. Begroting 2018 & vaststellen kascommissie

30 De begroting van 2018 is grotendeels gebaseerd op de uitgaven van het afgelopen jaar, 2017. Hierbij hebben we in het bijzonder gekeken naar de uitgaven die door DUWO betaald worden en welke uitgaven dat wij zelf moeten betalen. Hierdoor is een begrotingsoverschot ontstaan van ongeveer € 6000. Omdat hier dit jaar geen besteding voor is, is de bijdrage van

DUWO omlaag geschroefd. Dit is nog wel beschikbaar in het komende jaar als er nog invulling gegeven wordt aan een bestemming hiervoor.

- 5 De meest opvallende post is ondersteuning BC's. Deze is met € 2000 omhoog gegaan. Omdat we cursussen bij de Woonbond hebben gevolgd zijn we tot de conclusie gekomen dat deze cursussen ook handig zijn voor BC's.

Voor promotie en werving van bestuursleden is ook meer begroot. Qua promotie zijn we net rondgekomen en dit geeft ons iets meer ruimte. Het blijft lastig om enthousiaste bestuursleden te vinden waardoor we de post voor werving ook groter hebben gemaakt om meer promotie te kunnen voeren en zo meer mensen te kunnen bereiken.

- 10 Joseph V.: Ik vind 2100 euro veel geld voor automatisering.

Bart C.: Onder deze post valt ook de software voor de enquête die we gebruiken. Dit geeft goede inzichten in de resultaten van de enquête, maar hier zit ook een prijskaartje aan.

Amanthla B.: Die € 6000 overschot krijgen we dus niet van DUWO?

- 15 Bjorn R.: Binnen de posten die DUWO vergoed hebben we nog de ruimte om € 6000 omhoog te gaan. Hiervoor zoeken we dus nog een goede bestemming.

Amanthla B.: Het is dus niet zo dat DUWO zegt dat we volgend jaar die € 6000 niet krijgen omdat we het nu ook niet nodig hebben?

Bart C.: Nee, als we meer kosten maken zal DUWO dit volgend jaar ook gewoon vergoeden.

- 20 Joseph V.: Waarom staat extern advies er twee keer in?

Bart C.: We hebben een extern adviseur op lokaal niveau en op koepel niveau.

Matthias F.: Dus de contributie zou omlaag kunnen?

Bart C.: Ja, dit hebben we meerdere ALV's geleden al een voorgesteld maar de leden vonden dit niet nodig. Het is wel een onderwerp waar we naar kijken.

25

Stemming goedkeuren begroting:

Voor: 11

Tegen: 0

Onthouden van stemming: 0

- 30 De begroting is vastgesteld.

Jasmijn K.: Het boekjaar van 2017 is bijna voorbij en er zal dus een kascommissie nodig zijn om dit boekjaar te controleren. Hiervoor willen wij Ruben van D. en Mindy K. voordragen als kascommissie.

Stemming goedkeuren kascommissie:

5	Voor:	11
	Tegen:	0
	Onthouden van stemming:	0

De kascommissie is vastgesteld met daarin Ruben van D. en Mindy K.

10 **6. Update Bewoners**

Teruggave Energiebelasting:

Bjorn R.: Via de Belastingdienst is er de mogelijkheid om energiebelasting terug te vragen wanneer er teveel is berekend. Dit komt vooral voor wanneer veel zelfstandige woningen achter één aansluiting energie ontvangen. De bewonerscommissie van X-Ray gaf aan dat DUWO dit heeft teruggevraagd voor hun complex en het geld wil steken in duurzaamheid i.p.v. het te retourneren aan de huurders. De BC was het hier niet mee eens en WijWonen deelt die mening. Na verder contact met DUWO is duidelijk geworden dat dit bij veel meer complexen in Delft speelt. DUWO heeft aangegeven dat ze energiebelasting hebben teruggevraagd voor die complexen over de jaren 2011-2015 en dat ze dit gehele bedrag in duurzaamheid wilden steken.

Initiële gesprekken om DUWO zo ver te krijgen dit toch naar de (oud)huurders over te maken liepen op niets uit aangezien ze 'dit geld veel beter kunnen gebruiken'. Na verdere informatie werd het duidelijk dat het voor sommige complexen oploopt tot €200/jaar/woning. De bedragen waren zo significant dat WijWonen besloot om een advocaat in te schakelen om een rechtszaak voor te bereiden. Tegelijkertijd is er contact gezocht met de samenwerkende huurdersorganisaties om hen op de hoogte te brengen van de problemen en om te kijken of er samen actie kan worden ondernomen. Ook op het bestuurlijk overleg bleek echter dat DUWO niet bereid was om te praten over de retournering aan de huurders, enkel over de uitgave van het geld richting duurzaamheid of een ander onderwerp.

Plotseling ontvingen we bericht van DUWO dat er op het management overleg toch was besloten om het geld te retourneren aan de huurders. Een officiële verklaring waarom er ineens zo'n draai werd gemaakt is niet gegeven maar WijWonen gaat er vanuit dat dit te maken heeft met de druk vanuit de HO's.

Op dit moment moet er nog overlegd worden met DUWO over de wijze waarop oud huurders worden gezocht en benaderd. We verwachten via een combinatie van posts op Facebook, e-mails richting huurders en een bericht op de DUWO website een hoop van deze mensen nog terug te kunnen vinden. Over de besteding van het bedrag dat mogelijk nog overblijft na deze

zoektocht zijn nog geen afspraken gemaakt maar de HO's zijn van mening dat duurzaamheid hier geen slechte besteding voor is.

Joseph V: Het zou beter zijn als DUWO zelf opdraait voor de kosten die ze maken voor de teruggave omdat ze zelf een laks beleid hebben gevoerd.

- 5 Bjorn R: Ja, hier heb je gelijk in. Omdat dit nog een recente ontwikkeling is zijn we hier nog niet op in gegaan. Er zijn nog geen stappen gezet om mensen te gaan zoeken.

Joseph V: Er is sprake over geweest om geld in duurzaamheid te steken. In de nieuwe regelgeving omtrent duurzaamheid is er voordeel bij gebaat door DUWO door dit als aftrekpost te gebruiken.

- 10 Bjorn R.: Dat begrijpen we, maar we zien het nog steeds als een goede besteding.

Jasmijn K.: Inmiddels zijn de getallen boven water gekomen. DUWO moet ons bij dit soort grote zaken veel eerder benaderen. Dit hebben we tijdens een recent overleg met DUWO ook duidelijk kenbaar gemaakt.

- 15 Bjorn R.: We hebben nog niet alle bedragen. Hier zal nog meer informatie over beschikbaar komen.

Jasmijn K.: Het punt dat wij het belangrijkste vonden is dat het geld terug moet naar de huurders. Wat dat betreft zijn we zeer tevreden met de resultaten tot nu toe.

Wouter van W.: Hoe zit het met de teruggave vanaf 2016?

Bjorn R.: Dit is vanaf 2016 al verwerkt in de servicekosten.

- 20 Bjorn R.: We wachten nog wel af wat de huurcommissie zegt over de servicekosten. Hierover is nu 10% ingehouden wat volgens ons niet rechtmatig is.

Jasmijn K.: Op bestuurlijk niveau is erkend dat door ons lawaai hier wel positieve resultaten uit zijn gekomen.

- 25 *Contractwijziging Balthasar van der Polweg & Westplantsoen:*

- Bjorn R.: Via klachten van huurders kwam WijWonen er achter dat DUWO een 'pilot' was aan het uitvoeren met de contracten voor woningen aan de Balthasar vd Polweg en het Westplantsoen. Op deze complexen was het gebruikelijk dat beide huurders van een woning samen op één contract stonden. Dit was echter een uitzondering in vergelijking met de rest van het DUWO bezit wat zorgde voor problemen omtrent de automatisering. DUWO had daarom, zonder WijWonen op de hoogte te brengen, besloten om voor deze woningen een hoofdhuurder-onderhuurder contract in te stellen. Daarbij zou één persoon de woning huren en alle lasten dragen met de mogelijkheid om een onderhuurder in huis te nemen. Deze onderhuurder hoefde niet te voldoen aan de eisen voor normale huurders, had geen
- 30 huurbescherming en werd uit huis gezet wanneer de hoofdhuurder vertrok. WijWonen vond
- 35 deze situatie onacceptabel en is daarom met DUWO in gesprek gegaan.

Na veel overleg zijn de volgende opties aan DUWO voorgelegd: het behouden van de oude contractvorm, het omzetten van de woningen naar 2 onzelfstandige verhuureenheden ,...

5 Hoewel de kosten voor de huurder hoger zijn in de situatie van 2 onzelfstandige eenheden omdat de huurtoeslag vervalt, is WijWonen van mening dat de huurbescherming in dit geval meer gewicht draagt. Na overleg met het management van DUWO door de directeur van DUWO Delft is besloten om de contracten om te zetten naar 2 onzelfstandige eenheden. Dit was voor WijWonen acceptabel en er moest enkel nog overleg worden gevoerd over de overgang van de huidige vorm naar de nieuwe contractvorm.

10 Uiteindelijk is in dat overleg besloten om de hoofdhurder-onderhuurder contractvorm in te zetten voor de overgangperiode. Wanneer één van de huurders van de oude contractvorm vertrekt, krijgt de overblijvende huurder een hoofdhurder-onderhuurder contract. Hij kan dan een onderhuurder in huis nemen. Vertrekt de hoofdhurder en woont de onderhuurder er al zes maanden, dan krijgt de onderhuurder de mogelijkheid om één van de twee onzelfstandige verhuureenheden te nemen. Vanaf dat moment wordt de andere
15 verhuureenheid gevuld m.b.v. instemmingen.

De BalPol en Westplantsoen complexen waren altijd goedkoop en blijven met deze nieuwe constructie betaalbaar.

Matthias F.: Het was mij onduidelijk wat de status is. Ik zit nu in de tussenvorm en heb geen enkel probleem met de huidige constructie.

20 Bjorn R: Wij hebben duidelijk aangegeven dat we liever geen verandering zagen. Vanuit de belastingdienst waren signalen dat de oude situatie niet helemaal aan de regels voldeed.

Wouter van W.: Hiermee kan DUWO de huur stelselmatig omhoog drijven.

Jasmijn K.: DUWO mag een huurder niet dwingen om een nieuw contract te tekenen.

25 Bjorn R.: DUWO doet dit niet om meer huur te vangen. Deze aanpassing kost DUWO Delft zelf meer dan een ton per jaar. Het was voor DUWO een rare uitzonderingssituatie, waarbij twee huurders op een contract staan, die ze willen wegwerken.

Jasmijn K.: We hebben een negatief advies gegeven over het voorstel om één hoofdhurder te houden met een 'onzichtbare' onderhuurder. Je moet ook niet vergeten hoe vervelend het is dat je ook op straat komt te staan wanneer je hoofdhurder vertrekt.

30 Bjorn R.: Daarmee worden ook een heleboel verantwoordelijkheden van de verhuurder afgescheept op de hoofdhurder, zoals een betalingsachterstand.

Wouter van W.: Stel dat de onderhuurder achterblijft met de overgangsvorm. Hoe wordt dit gehandhaafd dat de onderhuurder mag blijven?

35 Bjorn R.: Wij voorzien hier geen problemen in. DUWO is bereid om hierin mee te werken en om naar specifieke gevallen te kijken.

Matthias F.: Welke rol hebben jullie als WijWonen in deze zaak?

Bjorn R.: Wij hebben hierin een adviesrecht. DUWO heeft onze mening meegenomen in de besluitvorming.

Matthias F.: Hoe hebben jullie de leden betrokken in deze kwestie om tot dit advies te komen?

5 Jasmijn K.: We hebben via diverse kanalen navraag gedaan bij bewoners van de BalPol en Westplantsoen. We zijn hier een jaar mee bezig geweest en het is dus ook zeker niet dat we dit advies zomaar uit onze mouw hebben geschud.

Jasmijn K.: Wij vonden dat de informatievoorziening gebrekkig was vanuit DUWO naar de huurders met betrekking tot deze overgang. Inmiddels zijn er posters opgehangen en is er een e-mail rondgestuurd met informatie hierover.

10 Bjorn R.: Is het na het lezen van deze informatie nu wel duidelijk hoe de vork in de steel zit?

Wouter van W.: Ja, de informatie is goed overgekomen.

Matthias F.: Ik ben nu hoofdhuurder. Stel dat mijn onderhuurder vertrekt, kan ik dan een nieuwe onderhuurder nemen?

15 Bjorn R.: Ja, dit kan. Alleen in het geval dat je niet meer studeert zou dit een probleem op kunnen leveren.

Bewonerscommissies:

Bjorn R.: We hebben een nieuw boekje gemaakt met materiaal voor bewonerscommissies in de hoop om meer BC's op te richten.

Jasmijn K.: Daarnaast komt er een vergoeding voor BC's om uitjes te organiseren.

20 Renovatie JvB:

Bjorn R.: Er zijn plannen om de JvB te renoveren. De technisch beheerder is rond aan het vragen in het gebouw wat er nu mankeert en wat er anders kan. We gaan helpen om een BC op te zetten om dit proces te ondersteunen.

25 Jasmijn K.: De vestigingsdirecteur van DUWO Delft zegt dit begin 2018 te willen doen, maar het lijkt erop dat het nu nog niet heel veel haast heeft. We gaan aankijken hoe dit loopt. DUWO is in kaart aan het brengen welke complexen dat er zijn en hoe deze complexen scoren qua rendement. Hier komt een top 5 uit van complexen waar iets mee moet gebeuren het zijnde sloop of renovatie.

30 Joseph V.: Hoe zit het met het structurele onderhoud? Hier ontbreekt redelijk wat aan bij de VHL.

Jasmijn K.: Daar zou ik het nog graag met je over hebben. Je hebt dit al een keer eerder aangedragen, dus dit is iets om uit te zoeken als daar niks mee is gebeurd.

7. Update Koepel

- Tjalie van der V.: Op 1 december overleg gehad met universiteiten, woningcorporaties, studentenvakbonden en huurdersorganisaties over de invulling van de accommodatie contracten. Deze contracten worden momenteel aangeboden waarbij het niet mogelijk is om ze tussentijds op te zeggen terwijl dit wettelijk gezien wel mogelijk is. Er wordt nu een werkgroep opgezet om deze contracten een nieuwe volledige invulling te geven.

8. Update Promo

- 10 Nils K.: Er zijn flyers gemaakt voor de algemene werving voor BC leden. Er zijn kladblokken besteld als promo artikelen. Komende activiteiten zijn het Stukafest en de nieuwjaarsborrel.

9. Bestuurswissel & Herbenoeming

Jasmijn K.: We zijn nu aangekomen bij de bestuurswissel.

- 15 Bart C., Vincent van der E. en Philip S. zullen aftreden als bestuurslid. Jasmijn K. bedankt hen allen voor hun inzet.

Bart C., Vincent van der E. en Philip S. zijn unaniem gedechargeerd door de ALV.

Jasmijn K.: Nu volgt de functiewissel van Igor D. als Commissaris Bewoners naar Penningmeester.

- 20 Igor D. is ingestemd in zijn nieuwe functie per acclamatie.

Jasmijn K. introduceert de drie nieuwe kandidaat bestuursleden.

Maud D. stelt zichzelf voor aan de ALV en wordt per acclamatie ingestemd in de functie van Commissaris Koepel.

- 25 Maarten V. stelt zichzelf voor aan de ALV en wordt per acclamatie ingestemd in de functie van Secretaris.

Amanthla B. stelt zichzelf voor aan de ALV en wordt per acclamatie ingestemd in de functie van Commissaris Bewoners.

10. WVTTK

Wassysteem:

Joseph V.: Het nieuwe systeem is nog niet stabiel. Elke dag zijn er problemen op de VHL. Het hele weekend niet gefunctioneerd. Op 19 december is ten gehore gekomen dat het systeem niet feilloos is en dat bewoners twee keer moesten betalen voor één wasbeurt.

Jasmijn K.: De vestigingsdirecteur van DUWO Delft heeft verzekerd dat het systeem veilig is omdat dit is getest door een beveiligingsbedrijf dat hierin gespecialiseerd is. Het is wel bekend dat er technische problemen zijn, bijvoorbeeld dat wassen soms maar € 1,- kost. Dat er dubbel betaald is hebben we nog niet gehoord. Als er nog problemen zijn dan wil ik daar graag van op de hoogte gebracht van worden. Dit zullen we doorgeven naar DUWO.

Joseph. V: Hoe zit het met die 50 cent die extra in rekening gebracht worden voor contactloos betalen?

Jasmijn K.: Dit is zo gebeven. Het is een extra functionaliteit die niet gebruikt hoeft te worden.

15 Brandveiligheid:

Wouter van W.: Op de facebookgroep is de brandveiligheid ter sprake gekomen. Mijn complex voldoet aan de eisen voor brandveiligheid, maar er hangt geen enkel brandmeldsysteem of brandblusser.

Jasmijn K.: We hebben dit aangekaart bij DUWO omdat ook uit onze enquêtes bleek dat vooral het 'veiligheidsgevoel' van bewoners niet heel hoog scoort.

Bjorn R.: We hebben dit in overleggen met DUWO aangekaart, maar DUWO zegt dat ze al meer dan gemiddeld hebben geïnvesteerd in brandwerende maatregelen en dat ze het dus niet nodig achten om hier extra in te investeren. Ik raad in ieder geval aan om wel een rookmelder in je eigen woning op te hangen.

25 Jasmijn K.: Tijdens een recent bestuurlijk overleg is gezegd dat brandveiligheid hoog op de agenda staat, dus we kunnen het opnieuw aankaarten om ook dit veiligheidsgevoel te verbeteren.

11. Rondvraag

30 Matthias F.: Ik las in de rondvraag van de vorige ALV dat jullie zijn overgegaan van rode broeken als bestuurskleding naar pakken. Ik heb de oplossing hiervoor: rode pakken.

Jasmijn K.: Neen.

12. Sluiting

35 De ALV is gesloten om 21:38