



Agenda ALV Duwoners 13 juni 2018

Locatie: Eerste Helmersstraat 106 D

Tijdstip: 19:30

Aanwezigen bestuur: Nanouk, Mart, Michel, Olga, Fred, Jeroen, Rajiv

Aanwezigen leden: DeeJay, Eva, Casper van Little Manhattan, Dinand van ZZW, Matt en

Kevin van Spinoza, Justin van SciencePark

Notulist: Olga

1. Opening

De voorzitter Mart opent de Algemene ledenvergadering om 19.43.

2. Notulen vorige ALV

De voorzitter deelt mee dat de notulen van voorgaande ALV niet voorhanden lagen. De notulen van de ALV 2017 worden om deze reden gezamenlijk met de ALV notulen van 2018 op de website gepubliceerd.

3. Fusie DUWO SSH

De voorzitter deelt mee dat er een fusie zou plaatsvinden tussen DUWO en SSH, wat zou betekenen dat het de grootste huurdersorganisatie van Nederland zou vormen. De vraag die de voorzitter voorheen wilde opperen is of wij dit als huurderverenigingen wensen. Echter, is dit niet meer aan de orde omdat DUWO en SSH de fusie hebben afgebroken. De geruchten zijn dat DUWO en SSH geen consensus kregen over de governance structuur na een fusie. Er zijn verder geen vragen vanuit de aanwezigen.

4. Financieel jaarverslag 2017 en reactie kascommissie

De penningmeester Michel geeft een heldere verantwoording over het financieel jaarverslag van 2017. Hij deelt mee dat dit jaar de inkomsten hoger zijn uitgevallen dan de kosten. Hij geeft aan dat Duwoners het afgelopen jaar een focus lag op het afbouwen van reserves. Enerzijds is een deel uitgegaan naar de juridische kosten die voortkomen uit de vele rechtszaken van het afgelopen jaar. Anderzijds probeert Duwoners zoveel mogelijk geld op bewonersniveau uit te geven. Hierbij verteld de penningmeester dat het vooralsnog lastig is om de bewonerscommissies alsook de bewoners actiever te laten optreden. Het hogere doel van Duwoners is gericht op het sponsoren van evenementen en activiteiten die o.a. de burenerbinding en/of leefbaarheid versterken, en niet enkel budget te bieden voor feesten en partijen. Komend jaar gaat Duwoners opnieuw aan de slag met het activeren van bewoners en bewonerscommissies, met als doel meer uitgaven te creëren op bewonersniveau en de reserves geleidelijk af te bouwen.

5. Décharge bestuur 2017

Décharge van aanwezige bestuursleden vond plaats.

6. Beleidsplan en begroting 2018

Uitkomsten van het beleidsplan worden toegelicht:

1) Kolenkit

Kolenkit contracten klopte niet, en hiervoor is een rechtszaak gestart tegen de huurders. Hierop volgde twee kort gedingen en schikkingen. Deze zaak heeft ervoor gezorgd dat de 80 huurders in blok 3 en 4 dit jaar een vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoeding hebben ontvangen.

2) HSM

De rechtszaak HSM kosten heeft 8 jaar geduurd. Volgens Jeroen kan DUWO de huismeesterkosten niet verantwoorden en om deze reden vragen wij om transparantie. Verder komt DUWO niet periodiek langs om zichzelf 'huismeester' te noemen. Het gaat om een laag bedrag per huurder (€3-3,50), maar gezien de vele DUWO huurders gaat het in dit geval om een som van veel geld. Dit jaar is Duwoners in beroep gegaan. De kantonrechter was akkoord met het bedrag en gaf aan dat er weinig klachten waren over de huismeesters. Duwoners wilde de huismeesterkosten uit de servicekosten krijgen. Echter, heeft de rechter toch besloten om het bij de vorige uitspraak te houden; huismeesterkosten blijven. Vanaf nu moet DUWO wel logboeken bijhouden door hun HSM bezoeken inzichtelijk te maken. Op deze wijze kan DUWO verantwoording afleggen richting huurders.

Voorbeelden van HSM:

- 1) Little Manhattan: is toevallig Erik tegengekomen op de gang bij de opening, dit was dan ook de laatste keer.
- 2) Jeroen: meerdere malen gebeld naar KCC om te vragen naar de huismeester, maar is nooit doorverwezen naar de HSM. Het voorstel van Duwoners is dat DUWO spreekuren met de HSM moet aanbieden, wekelijks 1 of 2 vaste momenten. Matt heeft dit ook geïnitieerd op zijn complex, dit heeft DUWO daar gedaan maar dit is wel via google (digitale 'aanwezigheid' van de HSM).

3) Accommodate contracten

DUWO houdt zich in het kader van accommodatie contracten niet aan de wettelijke regels. Er geldt dat uitwisselingsstudenten na een half jaar maandelijks mogen opzeggen, DUWO hanteert 1 jaar. Alle huurderorganisaties hebben unaniem tegen dit beleid gestemd. In de pers is tevens bekend gemaakt dat DUWO heeft gelogen over deze type contracten. Een andere HO wil misschien een rechtszaak starten door via een proefproces jurisprudentie te verkrijgen. Fred heeft aan dat DUWO zich aan de wet dient te houden. In feite worden de studneten momenteel gedwongen om 12 maanden te blijven. Ook is het zo dat gedurende deze periodes de kamers leegstaan. In het kader van de woningnood in Amsterdam is dit eveneens niet verantwoordelijk van DUWO als verhuurder. Ten slotte zijn er uitwisselingsstudenten die een bachelor starten van 3 jaar, wat betekent dat zij na 1 jaar weer zonder woning komen te staan.

4) Sloop en renovatie

De sloop en renovatie rechtszaak is redelijk goed verlopen, DUWO dient hierdoor de verhuiskosten vergoeding te betalen bij sloop en renovatie. Er geldt nu een verhuiskostenvergoeding van €1500,- voor zelfstandige woningen, DUWO wilde voor de rechtszaak enkel €600 bieden. Voor de onzelfstandige woningen is dit omgezet van €150,- naar €600,-.

Het advies over de energiekostenbelasting is ook vrij duidelijk. Matt vraagt of zij als BC de servicekosten mogen afkeuren; ja dat mag. Dit betekent dat het teruggekregen bedrag van de belasting vergeleken kan worden met de verrekening van de servicekosten. Jeroen: dit is zou een mooie actie zijn want dan komen er gegevens boven water.

5) Warmteproblematieken

1) Warmteproblematieken nieuwbouw complexen

Het afgelopen jaar is er onderzoek gedaan naar de temperaturen. Helaas is op er een duif tegen de meter gevlogen waardoor er geen historie aan metingen zijn. Duwoners gaat met VBU samenwerking om dit probleem op te pakken. De warmteproblematieken doen zich voor op meerdere (nieuwbouw) complexen van DUWO o.a. Uilenstede, Spinoza en Krelis Louwesstraat. Fred geeft aan dat het gebouw moet voldoen aan de bouweisen en om deze reden zijn de metingen gedaan, want er zijn meerder ijk momenten nodig. Tevens is airco geen optie, omdat het financieel te duur is en geen duurzame oplossing betreft. Jeroen geeft aan dat er opties zijn door middel van buizen die het gebouw ondersteunen in afkoelen met een kunstmatige flow.

2) Verwarmingsdefecten Little Manhattan

Little Manhattan geeft aan de sociaal beheerder te hebben geïnformeerd over de koude periodes die afgelopen winter hebben plaatsgevonden. Een grote hoeveelheid huurders had geen verwarming en zelfs huurders zonder warm water. De kans is groot dat sociaal beheerder de brief vergeten is intern door te zetten. Dieder geeft aan dat er voorheen werd gesproken over vergoeding voor het ongemak. Echter, is er enkel 1 persoon die hiervoor vergoeding (10% teruggave van zijn huur) heeft ontvangen, omdat hij 6 maande zonder verwarming en warm water heeft geleefd. Voor de rest van het gebouw wordt er geen compensatie geboden en genegeerd. Fred geeft advies aan de BC om de specifieke data en tijdsbestek bij te houden van de dagen zonder verwarming. Hiermee bouwt de BC een goed dossier op om uiteindelijk de belangen te kunnen behartigen van hun leden. De verwarming problemen zijn tevens een management kwestie. Het advies is om als BC klachten in te dienen en bewijzen aan te leveren aan, waarmee Duwoners richting DUWO kan stappen.

3) Capaciteit en groei van DUWO

DUWO blijft als organisatie groeien (toename aantal complexen), maar houdt de capaciteit van mensen gelijk. Ook blijven de bestuurskosten hiermee laag. Tevens heeft DUWO de ambitie om nieuwe woningen toe te voegen met hetzelfde aantal werknemers. Dit betekent dat de overheadkosten van DUWO blijft in principe gelijk blijven als het aantal personeel niet toeneemt met de groei van de organisatie, om deze reden is naast inflatie een huurverhoging onnodig. Vanuit Duwoners wordt er voorgelegd dat het tijd is om de winst te

investeren in de kwaliteit en verbetering van huidige complexen (o.a. warmteproblematiek) om daarmee de huidige huurder tevreden te stellen. Ten slotte is DUWO een partij met goede kanten (o.a. lage prijs), maar er zijn ook kritiepunten (communicatie met huurders). Door het lage personeelspercentage kost het veel energie om de kwaliteit te leveren waar de huurders behoefte aan hebben. Daarom is het advies richting DUWO dan ook om meer personeel aan te nemen. Echter, wordt dit niet gedaan waardoor er meer druk komt te staan op het huidige personeel. Mart geeft aan dat de aanwezigen altijd mogen terugkomen op het beleidsplan en begroting.

4) HO's en vestigingsdirecteur Amsterdam

Er komt meer kritiek van de andere HO's over de samenwerking met de vestigingsdirecteur van Amsterdam. Momenteel wordt er op een hoger niveau van DUWO overlegd omdat te veel HO's botsen met Gerrit Dijkstra.

7. Bestuursverkiezingen 2018

Fred van der Vlist, Rajiv Manichand, Nanouk de Jong, Michel Mulder, Mart Swagemakers, Jeroen Creuwels en Olga Klepatska worden aangesteld tot de bestuursleden van Duwoners voor het bestuursjaar 2018.

8. Aanstellen kascommissie

Jeroen stelt voor om de kascommissie van vorig jaar opnieuw aan te stellen. Een huurder van de Overtoom en een huurder van Krelis Louwesstraat.

9. Rondvraag

- 1) **ZZW:** Dinand van Zuiderzeeweg deelt buurtfeest posters uit als uitnodiging voor 14 juli 2018. De wijkagenten hebben toestemming gegeven voor het feest. Spinoza zou dit tevens graag willen, echter hebben zij moeite met het verkrijgen van vergunningen.
- 2) **Little Manhattan:** dit complex heeft niet de mogelijkheid om hun ramen schoon te maken. Vanaf 3 verdiepingen is het verplicht om als verhuurder om de ramen te lappen. Erik van DUWO heeft tevens erkend dat ramen schoonmaken onveilig is. DUWO heeft aangegeven dat ze wilde overwegen om de kosten hiervoor op te vangen. Achteraf vielen de kosten te hoog uit (20.000-30.000 per jaar), en heeft DUWO aangegeven dat de schoonmaak van de ramen wel veilig is. Vanaf de opening zijn de ramen niet gewassen en door luchtvervuiling en verbouwingen rondom het complex zijn de ramen inmiddels vuil. DUWO geeft aan de gemeenschappelijke ramen wel schoon te maken, BC heeft dit niet opgemerkt. Duwoners geeft aan dat de BC het recht heeft om bonnen van de glazenwassers op te vragen. Ook krijgt de BC geen gehoor van de sociaal beheerder. Duwoners geeft aan hierna contact op te nemen met de teamleider en daarna met het bestuur van Duwoners. Duwoners zal actie ondernemen en dit probleem ter sprake brengen tijdens het vestigingsoverleg
- 3) **Spinoza:** dit complex geeft feestjes in de gemeenschappelijke ruimte, maar wilt graag schoonmakers voor wat er wordt achtergelaten. Jeroen geeft aan dat er niet wordt betaald voor de gemeenschappelijke ruimte, dus de kosten hiervoor zijn niet

meeberekend in de huur. De vraag vanuit Kevin is of hij 12 keer per jaar de kosten voor schoonmaak mag declareren bij Duwoners. Er wordt aangegeven dat dit niet de bedoeling is, en de bewoners van het feest prima een bijdrage kunnen neerleggen voor een schoonmaker. Er is overigens wel een afspraak gemaakt met de sociaal beheerder (Louis) dat DUWO 3 keer per jaar de gemeenschappelijke ruimte gaat schoonmaken. Ook hiervoor geldt dat de BC het recht heeft om de schoonmaak bonnen op te vragen.

10. Sluiting

ALV wordt gesloten om 21.00.