



Notulen Tussentijdse Algemene Ledenvergadering 06-03-2024

Locatie: Online

Tijdstip: 20:30 uur

Aanwezig:

Vanuit het bestuur: Eliza Meijer, Fred van der Vlist en Dimitry Grootenboer

Kandidaten voor bestuur: Jikke Deppenbroek, Auke Vrieze, Ilias Bentoumya en Ryan Bakker

Leden: Jesper Duiker, Cuno en Ketlin Martis

Notulist: Nanouk de Jong

1. Opening

Ilias opent de vergadering om 20:30. Hij heet iedereen welkom. Deze tussentijdse ALV zou al eerder in december plaatsvinden, helaas kon deze door technische omstandigheden niet doorgaan. De huidige voorzitter kan er niet bij zijn vandaag. Het bestuur heeft Ilias naar voren geschoven om deze ALV voor te zitten.

2. Notulen vorige ALV

De notulen van vorige ALV worden vastgesteld.

3. Décharge bestuur 2023

Er wordt décharge verleend aan het bestuur van 2023 door de aanwezige leden.

Het bestuur van 2023 bestond uit:

Mahunda Sinyangwe	- Voorzitter
Shovanah Biserta	- Secretaris
Bram Verhoofstad	- Penningmeester
Priyanka Bierdja	- Bestuurslid bewonerszaken
Dimitry Grootenboer	- Algemeen bestuurslid
Eliza Meijer	- Algemeen bestuurslid
Fred van der Vlist	- Algemeen bestuurslid

4. Bestuursverkiezingen 2024

Ryan Bakker, Ilias Bentoumya, Jikke Deppenbroek, Dimitry Grootenboer, Eliza Meijer, Frederik Willem van der Vlist en Auke Vrieze worden unaniem verkozen tot het bestuur door de aanwezige leden.

5. Beleidsplan 2024

Eliza presenteert het beleidsplan 2024 aan de hand van de belangrijkste punten.

1. **Bewonerszaken.** Duwoners heeft als primaire doelstelling om de directe leefomgeving van de huurders op peil te houden en daar waar mogelijk te verbeteren. Wij proberen dit vooral te bereiken door het initiëren en ondersteunen van bewonerscommissies. Deze commissies kunnen zaken op complexen signaleren en allerlei initiatieven ontplooiën. Zo organiseren ze bijvoorbeeld leuke activiteiten voor hun medebewoners en zorgen ze zodoende voor sociale cohesie.
2. **Directe belangenbehartiging:** Wij zijn een schakelpunt tussen DUWO en huurders. Vaak springen wij in wanneer de communicatie tussen huurder en DUWO niet goed verloopt. Bewoners voelen zich dan niet gehoord. Wij proberen dan als tussenpersoon op te treden. Verder hebben wij als huurdersorganisatie recht op informatie en advies. Zo houden wij het beleid van DUWO in de gaten en adviseren wij hierop. DUWO heeft onlangs herhaald huurdersorganisaties meer te willen betrekken bij de vormgeving van hun beleid. Daar maken we graag gebruik van.
 - a. Beleid en advies: Het dagelijks bestuur draagt verantwoordelijkheid voor het interne proces.
 - b. Tijdelijk contracten blijven een ding. Wij merken dat de rechten van de huurder niet altijd goed worden gewaarborgd door DUWO. Daar blijven we op letten
 - c. Veiligheid is een belangrijk punt voor huurders, zoals pakketten diefstal. Wij staan klaar voor huurders en nemen een actieve rol op. Zo ook voor brandveiligheid n.a.v. Riekershaven bleek op de Zuiderzeeweg daar het een en ander niet goed geregeld. Dat was een speerpunt en blijven we op waken.
 - d. Common rooms vinden we belangrijk, voor ontmoeting en sociale cohesie, maar ze zijn er niet op alle complexen. We blijven DUWO aansporen common rooms te realiseren op complexen waar dit er niet is.
 - e. Woningaanbod is breder dan wat DUWO biedt aan studenten. Via de FAH zetten we ons breed in voor sociale huisvesting in Amsterdam.
3. **Transparantie en Communicatie.** Het is nodig om contact te leggen met huurders en die te onderhouden. We willen ons gaan richten op social media en nieuwsbrieven zodat huurders op de hoogte blijven van onze activiteiten, zowel wat er op complexen speelt als bij DUWO.
4. **Financiën:** Om goed te kunnen functioneren als bestuursleden, volgen wij o.a. trainingen over de afrekening servicekosten en de Overlegwet. Deze trainingen organiseren we ook voor bewonerscommissies.
5. **Kwalitatief goed werk:** We benadrukken het belang van transparantie en professionaliteit in onze bestuurlijke taken, inclusief een grondige boekhouding en duidelijke jaarverslagen om leden inzicht te bieden in financiële bestedingen. De focus ligt ook op het continu scholen van bestuursleden in volkshuisvesting, huurwetgeving en overlegregels, met de inzet van externe experts en juridische steun bij complexe adviezen of meningsverschillen met DUWO. Verder zetten we in op de professionalisering van ons secretariaat, een stap die de efficiëntie van het bestuur aanzienlijk heeft verbeterd en waarop in 2024 verder wordt ingezet.

Een lid vraagt: Wat wordt er bedoeld met verder ingezet?

Antwoord: We zijn een aantal jaar geleden begonnen met Lasso en daar wordt verder

op ingezet. Dat is een boekhoudprogramma dat specifiek is ontwikkeld voor huurdersorganisaties. Daarin kunnen we ook de contacten met leden beheren. We kunnen het systeem zo inrichten dat we berichten specifiek naar complexen kunnen sturen, bijvoorbeeld een vragenlijst over de ervaring van warmteproblematiek. We werken binnen de Overlegwet, die er is om huurders meer invloed te geven. DUWO is een grote partij met meer dan 32.000 woningen. Tegelijkertijd wil je grip krijgen. Je kan informatie opeisen, ook bewonerscommissies kunnen dat.

Een lid vraagt: Er is een BC bij Kees Broekmanstraat, is dat bekend bij Duwoners? Ze staan niet op de website. Antwoord: ja wij zijn bekend met deze BC.

Verdere vragen: jullie overleggen met DUWO over dingen die spelen op complexen. Zijn jullie ook betrokken bij de bouw en ontwerp van gebouwen?

Het korte antwoord is nee. We proberen er wel betrokken bij te zijn. Daar heb je echter specialistische kennis voor nodig, waar je op moet letten bij het ontwerpen van een gebouw. We hebben 8 jaar geleden een technisch onderzoek laten doen in het Elseviergebouw wat betreft de warmteproblematiek aldaar. Daaruit kwamen een aantal aanbevelingen. Die zijn niet opgepakt door DUWO.

De VBU, onze zusterhuurdersorganisatie heeft namens de samenwerkende huurdersorganisaties van DUWO (de SOK) onlangs een ongevraagd advies gestuurd naar DUWO over warmteproblematiek. Dit blijkt een probleem in veel nieuwbouw te zijn. DUWO heeft onlangs aangegeven daar op holdingniveau nog geen beleid op ontwikkeld te hebben. Maar gaat daar, op de nu afgegeven signalen, beleid op maken. Ons standpunt is dat er hierbij nog deze zomerperiode gemeten moet worden met zgn dataloggers anders is het ongrijpbaar en daarom voor ons lastig om DUWO tot actie te manen. Verwachting is dat DUWO dat niet op korte termijn gaat doen. Zij baseert zich op het toen geldende bouwbesluit bij de nieuwbouw. Daar moest DUWO aan voldoen, waarbij in het verleden het optimaal isoleren van enorm belang was. DUWO wil gebouwen goedkoop bouwen, maar moet hierdoor inleveren op het comfort van de huurders. Het lastige is dat vanwege het hoge verloop van huurders deze niet snel in actie komen, ze verhuizen binnenkort toch. Lasso kan een middel zijn om huurders te stimuleren actie te ondernemen.

Een huurder vraagt zich af, hij woont op Zeeburgereiland. Met het gebouw is het nodige mis, hoe wordt dit bij het gebouw dat ze nu elders op het eiland bouwen voorkomen? Zo zit in het gebouw waar hij nu woont, een knop van de toegangsdeur naar de fietsenberging op de verkeerde plek. Als ik zo'n fout ervaar, bij wie moet ik dat aangeven?

Antwoord van bestuur: Je BC zou het platform moeten zijn waar jij hiervoor terecht kan. Als zij er niet met DUWO uitkomen, dan komen wij in het spel.

Een ander lid voegt nog toe dat containerwoningen niet per se goed geïsoleerd zijn. Hij woont op Spinozacampanus en in de winter als de verwarming op de hoogste stand staat dan is de temperatuur 's ochtends 14 graden. In de zomer wordt het er heel heet en het kan niet goed doorluchten. Daarvoor moet de deur open en dat is niet veilig

6. Rondvraag

Fred nodigt de aanwezige leden uit om bij de volgende ALV te zijn. Dan doen we het op locatie met aansluitend een borrel. Het zal dan een stuk gezelliger zijn.

Een lid geeft aan bij de vorige ALV aangegeven zich aan te melden voor de kascommissie. Hoe staat het daarmee? Antwoord: Momenteel schrijven wij ons jaarverslag en wordt de balans opgesteld. Er wordt nog contact opgenomen met dit lid hierover.

7. Sluiting

Ilias sluit de ALV om 21:00.