

HUURDERSVERENIGING BRES

Algemene Ledenvergadering

29 september 2010

De Oude Harmonie

VERSLAG

Aanwezig:

Willemijn Leliveld, Samra Asmerom, Mickey van Keulen, Ewoud Pons, Pieter van Roon, Henri Zegers, Thijs van Drunen, Rob Zwart, Pauliene Oonk, Elisabeth Bouwer, Tijmen de Kok, Jan Jouke Tjalsma, Hannah Gauvin, Judith van Valkenhoef, Suzanne de Raadt, Nienke Salverda, Paul Bersenbrugge,
Later binnen: Ranghild Schaap, Edward Kok

1. Opening

Pieter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Vaststellen agenda

Er worden geen extra punten ingebracht, de agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen van het bestuur

1: Pieter begint met te vermelden dat hij als plaatsvervanger voorzit, de officiële voorzitter had namelijk geen tijd. Pieter verwelkomt Ewoud en Rob. Pieter merkt op dat Samra de extern adviseur is aangezien ze niet in een pand van SLS Wonen zit. Ze kan echter wel een belangrijke bijdrage leveren in verband met de huidige onderbezetting.

4. Notulen ALV d.d. 17 januari 2008

Jan Jouke vraagt zich af waar de notulen van juli 2009 zijn. Pieter vertelt dat 17 jan de laatste ALV was. In juli zou er ook een komen, maar die is niet gehouden. Het doel destijds was om de financiële situatie te herzien, maar door onderbezetting is die datum niet gehaald.

Verder geen opmerkingen

5 Secretarieel jaarverslag

Jan Jouke wilt graag weten wat er gaat gebeuren met pr? Wederom wijst Pieter op de onderbezetting, dus nu gebeurt er nog niets. De prioriteit ligt bij de inhoudelijke onderwerpen, en later kan de pr opgepakt worden, maar er is nu dus nog niets specifiek. Jan Jouke vraagt of er gewaarborgd kan worden dat er wat gedaan wordt? Pieter merkt op dat het op deze ALV gewaarborgd had moeten zijn, dat gaat de volgende ALV wel

gebeuren met een jaarplan.
Het secretariaal jaarverslag wordt goedgekeurd

6 Kascommissie

De huidige kascommissie is niet aangesteld door de vorige ALV, maar uit praktische noodzaak door andere leden vervuld. De toen aangestelde leden van de kascommissie waren niet goed bereikbaar. Het eerste lid was lastig bereikbaar, het tweede lid is niet meer een SLShuurder.

7. Begroting/ Financieel jaarverslag 2008

Vragen

Hannah vraagt zich af waarom er geen subsidies waren in 2009. Rob verwijst naar ad.2. Het eigen vermogen werd niet correct weergegeven, door de methode van boekhouden. Het was dus te laag ingeschat, maar er was een veel te hoog vermogen. Er is tot een overeenkomst met SLS Wonen gekomen: zij subsidiëren nu voor zover nodig en daarom zie je niet in 2009 een subsidie van SLS Wonen. Bij de overheid aankloppen was ook niet nodig.

Pieter voegt toe dat bij ad.3 te zien is dat de formele reden voor geen subsidie anders is. De stukken waren niet klaar, dus kwam er geen subsidie. Die stukken zijn nu klaar, de aanvraag kan alsnog uitgekeerd worden.

Financieel jaarverslag 2008 wordt goedgekeurd.

8. Goedkeuring financieel jaarverslag 2009

Vragen

Geen vragen

Financieel jaarverslag 2009 goedgekeurd

9. Goedkeuring begroting 2010 en 2011

Vragen

Paul vraagt naar de scholing/cursussen: waarom is er een verschil tussen €0 en €800? Cursussen worden georganiseerd door de Woonbond. Ze geven allerlei cursussen: huurrecht, visitatie, begroting etc. en nu met een volledig bezet en nieuw bestuur, is er naast lopende zaken ook tijd om te verdiepen. De cursussen zijn redelijk duur, dus vandaar €800,-.

Jan Jouke vraagt waarom het dan eerst niet is gedaan. Pieter geeft aan dat hij daar niet aan is toegekomen.

Henri voegt toe dat er veel verloop is bij BRES doordat het studenten zijn: dus bij nieuwe leden zijn nieuwe cursussen nodig. De kennis van de corporatiesector is redelijk specifiek en beperkt zich niet tot wat een rechtenstudent in zijn studie krijgt.

Jan Jouke vraagt door waarom er dan een verschil in kosten is tussen 2010 en 2011?

Henri stelt dat die cursussen jaarlijks duurder worden, het is meer een schatting.
Rob vertelt dat sommige kosten lastig in te schatten en ook lastig in te delen zijn: bijvoorbeeld de kosten voor briefpapier, nu we zijn verhuisd.
Jan Jouke vraagt naar de kosten van de ledenvergadering. Rob merkt op dat brieven sturen duur is, en de kosten zijn hoger, want bij promoties/ mailings is het omlaag gegaan omdat de kostenpost verschoven is.
Jan Jouke wil weten wat representatie is? Representatie kan bijvoorbeeld een etentje voor vertrekkende bestuursleden zijn, de kosten zijn hetzelfde begroot.

Begroting 2010 goedgekeurd.

Begroting 2011 goedgekeurd.

10. Installatie nieuwe kascommissie

De huidige leden kascommissie kunnen ontheven worden.
Jan Jouke vraagt wat de kascommissie doet. De kascommissie controleert de financiële administratie. Tenminste 4 weken van te voren krijgen ze de stukken te zien. Er wordt gevraagd of er mensen interesse hebben om de volgende kascommissie te bemannen. Er is iemand die best wil nadenken, maar niet nu een antwoord kan geven.
Henri geeft aan dat het gebruikelijk is dat één lid van vorige kascommissie lid blijft. Zo is er continuïteit. Als er niemand bereid is, dan moet het nieuwe bestuur mandaat krijgen om op een later datum zelf de kascommissie te benoemen.
Hannah vraagt hoeveel tijd deze commissie kost.
Paul beantwoordt met dat het een flinke dag duurt, zij deden er twee dagen over. Dat kwam omdat de bestuursvergoedingen nageplozen moesten worden.
Pieter vraagt of misschien een oud-bestuurslid dat kan doen?
Henri merkt aan dat die dan nog wel BRESlid moet zijn.
Jan Jouke zou daar bovendien bezwaar tegen hebben, omdat er veel gedoe was.
Suzanne is het daar niet mee eens, er was onderbezetting en uiteindelijk klopte alles.
Rob maakt bezwaar met een andere reden dan Jan Jouke: de kascommissie zou gaan over 2010, en dat is een jaar waar die bestuursleden zichzelf dan zouden controleren.
Henri stelt voor dat het nieuwe bestuur een mandaat krijgt.
Pieter stelt Henri's voorstel voor. Nieuwe bestuur krijgt mandaat om de nieuwe kascommissie benoemen.

Er is een korte pauze

11. Decharge / installatie bestuursleden

Pieter: “Ewoud, dank je wel, niet alleen voor begin dit jaar maar ook voor daarvoor, ik hoop dat jij net zoveel genoten hebt, en als jij akkoord gaat ben je gedechargeerd.
Rob, dank je wel voor de afgelopen tijd, vooral voor het herzien van de financiële jaarverslagen, dat was een rotkarwei. Je bent bij dezen gedechargeerd.”
Pieter vraagt of er bezwaren zijn om Thijs te installeren. Die zijn er niet en Thijs wordt geïnstalleerd en neemt het voorzitterschap over. Pieter wordt gedechargeerd.

Thijs bedankt alle aanwezigen voor het vertrouwen in hem als voorzitter. Thijs bedankt Pieter nogmaals voor zijn inzet, vooral ook de laatste tijd.

Thijs noemt aspirant-leden en hun taak op. En vraagt of iemand bezwaar heeft tegen de installatie.

Jan Jouke vraagt wat de extern adviseur precies doet. Thijs vertelt dat Samra extern adviseur is, omdat zij geen SLSlid is, in praktisch opzicht doet zij evenveel taken voor evenveel vergoeding.

Thijs komt op de proppen met een bedankje voor de oud-bestuursleden. Ze hebben heel hard gewerkt met weinig mensen en dan is het extra goed dat er toch zoveel gedaan is. Ook Henri wordt bedankt.

12. W.v.t.t.k.

Hannah vraagt of het bestuur voornemens is om zelf ook lid te zijn van BRES. Thijs geeft aan zelf wel het hokje aangekruist te hebben waardoor hij BRESlid is, daarnaast heeft niet iedereen een uitnodiging gekregen, dus dat zal hij ook nakijken. Pieter merkt op dat er enige vertraging in ons systeem zit, zodat nieuwe leden geen brief hebben gekregen.

Jan Jouke vraagt wanneer de volgende ALV is. Thijs vertelt dat dit binnen een half jaar zal zijn, een precieze datum is er niet.

Jan Jouke vraagt of met hem contact opgenomen kan worden, hij heeft namelijk geen brief gekregen. Thijs zal hem contacteren als de datum vastgesteld is.

Edward vraagt wat de algemene bestuursleden doen? Thijs vertelt dat zij alle taken die gedaan moeten worden onder elkaar verdelen. Denk hierbij aan het formuleren van adviezen aan SLS Wonen of het organiseren van pr-activiteiten.

Jan Jouke heeft niet het gevoel dat hij actief benaderd word als BRESlid, en vraagt wat BRES daar aan gaat doen? Thijs merkt op dat Tijmen en Samra een enquête gaan regelen, en die gaat ook naar niet-BRESleden.

Jan Jouke vraagt wat BRES doet voor nietleden. Wij behartigen belangen van alle huurders en toekomstige huurders. Willemijn voegt toe dat de site daar ook een rol in heeft. Jan Jouke schetst een situatie dat een huurder van SLS een probleem heeft, en vraagt hoe een niet-lid daar een mening over kan geven. Samra geeft aan dat BRES promotie, flyers, en de website allemaal gaat updaten. Pieter voegt toe dat bij klachten die in de mail komen niet wordt gecheckt of iemand BRESlid is. Hannah vraagt zich af wat dan het voordeel is om lid te zijn van BRES. Rob antwoordt dat met meer leden BRES sterker staat. Suzanne voegt toe dat klachten meestal niet op zichzelf staan, dus alle leden worden geholpen.

Ewoud vertelt dat de eerste stap bij het begin van het huren bij SLS is. Zijn droom is dat er een digitaal forum komt. Willemijn geeft aan dat er misschien een forum mogelijk is met de nieuwe website. Ewoud bedenkt dat er misschien ook de mogelijkheid komt om niet-leden te mailen. Jan Jouke hoort graag meer van de praktische punten bij de volgende ALV.

13. Rondvraag

SLS wil de streefhuren verhogen: Eigen vermogen van SLS is een probleem geworden, door vogelaarheffing, de vennootschapsbelasting en met de nieuwe projecten die bekostigd moeten worden. Deze verhoging is alleen merkbaar bij een nieuw huurcontract. De RVT was niet akkoord, eerst moest er intern bezuinigd worden, dat is gedaan en nu is er opnieuw een voorstel gekomen. In eerste instantie kreeg SLS van BRES een nee en van de RVT een ja, maar met voorwaarden. De keuze komt uiteindelijk hierop neer: veel studenten die een kamer bij SLS kunnen huren, maar de huur is duurder of minder studenten die een kamer bij SLS kunnen huren, maar zij huren wel goedkoper.

Het gaat om 2000 kamers bij de campus, volgens Pieter. Thijs merkt op dat dit meer is dan het woningtekort. Deel van de woningen is altijd onrendabel. Henri voegt toe dat het bestaande bezit beheerkosten heeft, die zijn hoog. Financieringsbehoefte is enerzijds dankzij de overheid die SLS kort, en anderzijds SLS die ambitieus wil bouwen. Suzanne vraagt wat voor soort kamers er gebouwd worden en hoe die verhouding nu is. Thijs beantwoordt dat campus voornamelijk bestaat uit driekamerappartementen. ER wordt gebruik gemaakt van flexibel bouwen, zodat het niet van de duur vastligt hoe het bewoond gaat worden. Het worden voornamelijk zelfstandige appartementen vanwege de huurtoeslag, deze kan niet aangevraagd worden voor nieuwe kamers.

Paul vraagt of BRES inzicht heeft in deze nieuwe prijzen in vergelijking met andere steden, wat betreft prijzen van hun kamers. Thijs vertelt dat we in de middenmoot zitten, het wordt nu duurder, maar streefhuren worden overal duurder. SLS heeft veel monumentale panden en die zijn duurder, vooral in onderhoud.

Thijs vertelt dat BRES over het standpunt wil praten. Alle politieke partijen kondigen maatregelen aan die partijen gaan treffen, dus het is nu niet verstandig. En als we akkoord gaan, mochten er dan bijv. wijzigingen in huurtoeslag komen of de studiefinanciering, dan moet dat gecompenseerd worden.

Jan Jouke is voor meer woningen, geld is kennelijk een groot issue. Nieuwe huurders komen anders bij particulieren terecht die nog duurder zijn.

Ranghild begrijpt dat er meer studenten worden verwacht, maar ook de overheid is een probleem, misschien kan er beter gewacht worden met de beslissingen van de overheid. Rob zegt dat het eigen vermogen bijgespijkerd moet worden, we hebben het hier over misschien 10 projecten, en de vraag is: moet SLS deze taak van meer kamers op zich nemen? Thijs geeft aan dat vooral goedkope en dure kamers het te merken krijgen. Paul vraagt of er niet wat monumentale panden kunnen worden verkocht? Thijs vertelt dat ze daar over hebben nagedacht, ze willen studenten niet de binnenstad uit jagen. Dat is een overweging geweest.

Edward zegt dat studentenhuizen over het algemeen niet vrij in te komen zijn, ze hebben bepaalde voorrechten. Het is dus niet zo sociaal, sommigen hebben hospiteerrecht anderen niet, hoe wordt dat onderscheid gemaakt? Henri maakt duidelijk: je hebt algemeen hospiteren en verenigingshuizen, SLS zou graag van het hospiteerrecht afkomen. Rob voegt toe dat er klachten waren over bij welke huizen je mag hospiteren. SLS zei dat ze mensen niet zomaar in een minervahuis kunnen plaatsen, ze kunnen ook een aantal huizen permanent labelen dat er niet gehospiteerd wordt, dat zijn er volgens Rob ongeveer 800.

Ranghild vraagt wat de invloed van BRES is. Thijs antwoordt dat wij alleen adviesrecht hebben, SLS heeft wel instemming van de RvT nodig, en we hebben invloed op hun

advies. De RvT is akkoord, wij gaan ons vooral richten op de invoering ervan. Ranghild vraagt zich af wat er gebeurt als het niet doorgaat. Thijs merkt op dat de a-status zal vervallen, en met de b-status is lenen lastiger. Bouwen wordt dan dus veel lastiger, dus veel projecten worden dan een stuk moeizamer. Ranghild vraagt of subsidie van de overheid een optie is. Thijs merkt op dat overheid alleen maar geld aan het weghalen is. Ranghild vraagt of het dus allemaal al is besloten. Tijmen merkt op dat we de kont tegen de krib kunnen zetten, maar dan is nieuwe appartementen bouwen lastiger. Jan Jouke merkt op dat we dus aan het discussiëren zijn over hoe het beleid wordt uitgevoerd. Henri geeft aan dat we het over die 110% nog niet hebben gehad. Ranghild geeft aan dat ze nu achterstallig onderhoud heeft maar met deze prijs vindt ze dat niet zo erg. Thijs geeft aan dat ze nu al geen genoeg hoeft te nemen met achterstallig onderhoud. Ewoud geeft aan dat het woningtekort straks misschien is opgelost, maar nu zijn er nog onrendabele kosten. Er wordt besloten om akkoord te gaan met deze invoering, maar dan moet de financiële situatie voor studenten door het beleid van de overheid niet verslechteren. Thijs geeft aan dat als er geen punten meer zijn, hij hiermee de vergadering als gesloten wilt verklaren

13. Sluiting

Thijs sluit de vergadering en nodigt de aanwezigen uit voor de borrel.

Op de hoogte houden over huurbeleid: