

Inbreng ABo ALV/ARV 29 maart 2012 – Hans Talmon, voorzitter Bewonerscommissie Renswoude 2

Onze bewonerscommissie heeft opnieuw geen uitnodiging voor de ALV/ARV ontvangen (in strijd met de ABo-statuten) en volstaat met een schriftelijke inbreng.

Agendapunt 2: vaststellen notulen.

De notulen en de notulenwijzigingen zijn onjuist en maskeren: (1) ABo-voorzitter Thomas Dekker bleek werkzaam voor Duwo (het summum van belangenverstrengeling). (2) Het ABo-bestuur heeft eigenmachtig buiten de ledenvergadering om Sahar Seyed Nabeian als nieuwe voorzitter benoemd. (3) Het bestuur weet vervolgens slechts door manipulatie de bestuursverkiezing te winnen. Zodra de stemverhouding voor zichzelf ongunstig blijkt, beëindigt het bestuur de ledenvergadering (onder protest), om vervolgens een nieuwe ledenvergadering op te roepen waarin het bestuur alsnog met 500 volmachten tegen 300 zijn eigen kandidaten verkozen krijgt. (4) In de ALV van 9 februari 2011 heeft het ABo-bestuur niet, en ook niet met instemming van de leden, de erkenning van BC Renswoude 2 ingetrokken. (Zie de brief van onze bewonerscommissie van 18 januari 2012.)

Een en ander is ondanks protesten in opeenvolgende ALV's stelselmatig buiten de notulen gehouden.

Agendapunt 3a: koepel.

Onze bewonerscommissie heeft meermalen uitgebreid betoogd dat de koepelvorming ondeugdelijk en onrechtmatig is (onze inbreng voor de ALV op 16 maart 2011). De oprichtingsstukken voor de koepel waren volstrekt ondeugdelijk maar zijn desondanks in een ALV met anderhalve man en een paardekop goedgekeurd. De koepel presenteert zichzelf als overkoepelende huurdersorganisatie van Duwo, maar hij is volledig in strijd met de vier criteria die de Overlegwet stelt aan een huurdersorganisatie (WOHV artikel 1 lid 1 sub f). De koepel gaat totaal mank aan informatieverstrekking en huurdersparticipatie. De koepel adviseert Duwo eigenmachtig – en zonder voorafgaand de ABo-adviesraad te raadplegen – in strijd met ABo-statuten artikel 17 lid 2, over belangrijke recente adviesaanvragen van Duwo, zoals:

- Reistijdencriterium/voorrangsbeleid (gedwongen instemming van huurders van buiten de Randstad alleen op grote complexen en dus niet in binnenstadspanen van de studentenverenigingen);
- Duwo Meerjarenbegroting 2012-2016 en Werkplan 2012;
- Afschaffen mutatie-inspecties bij onzelfstandige eenheden; en
- Servicekostenbeleid (met instemrecht).

Het ABo-bestuur laat zo niet alleen na de adviesraad te raadplegen over de advisering richting Duwo (in strijd met de statuten), maar het bestuur laat zelfs na om de gegeven adviezen achteraf kenbaar te maken. Zo verzuimt het bestuur stelselmatig de huurders op de hoogte te houden van zijn activiteiten en hen te betrekken bij de standpuntbepaling. Binnen de Overlegwet is deze achterkamertjescultuur een doodzonde.

Agendapunt 4: ABo Beleidsplan 2012-2013.

Algemeen

Volgens artikel 15 van de statuten dienen in het beleidsplan de doelen opgenomen te worden van het ABo-beleid voor de volgende twee jaar. Voorliggend beleidsplan “voor het jaar 2012-2013” is onstatutair, omdat het slechts de doelen voor één jaar bevat.

Het beleidsplan dient pas aan de ALV te worden voorgelegd na deugdelijke raadpleging van de ARV. Volgens het bestuur zou de advisering door de adviesraad en de vaststelling van het beleidsplan door de algemene ledenvergadering moeten plaatsvinden binnen 30 minuten. Dit legt een onverantwoorde tijdsdruk op de adviesraad, wat de opstelling van een behoorlijk advies onmogelijk maakt.

Het beleidsplan is gericht op starheid en grootschaligheid. De vereniging vertegenwoordigt steeds diversere groeperingen. Grote belangentegenstellingen maken de vereniging onbestuurbaar. Intussen krijgt de vereniging steeds minder te zeggen, doordat de zeggenschap grotendeels wordt overgedragen naar een overkoepelend niveau. De hoofddoelen zouden ons inziens echter moeten zijn: flexibiliteit, kleinschaligheid, representativiteit, transparantie, controleerbaarheid en zeggenschap.

Rol bewonerscommissies onderbelicht

ad 2.1. De bewonerscommissies behartigen de collectieve bewonersbelangen op complexniveau.

ad 2.2. Het ABo-bestuur dient middels zijn adviesraad de bewonerscommissies te raadplegen.

ad 2.4. Kandidaten voor het ABo-bestuur zullen meer worden gezocht in de bewonerscommissies, om relevante ervaring en kennis en daarmee ook de continuïteit te bevorderen. Het ABo-bestuur heeft in december 2011 een aantal bestuurskandidaten vanuit de grote complexen buitengesloten, om reeds drie maanden later in ernstige problemen te komen met de bestuursopvolging. Het zittende bestuur heeft momenteel slechts twee leden die willen doorgaan, beiden met een minimale bestuurservaring van slechts drie maanden, terwijl het bestuur niet in staat is gebleken in de eigen opvolging te voorzien. Dit is ernstig in strijd met het principe van de dakpanconstructie (continuïteit van kennis en ervaring) alsook met het representativiteitsvereiste. Het is evenmin representatief om selectief bestuursleden te werven in verenigingshuizen van Corps en Virgiel (maar liefst 5 van de 7 bestuurskandidaten zijn lid van Corps of Virgiel, blijkens de last minute update voor agendapunt 5a). Het wekt weinig verbazing dat het ABo-bestuur in lijn met de verenigingstradities de neiging heeft om niet-student huurders uit te sluiten – als medehuurlers, als medebestuurders, als adviesraadlid of anderszins.

Informatieplicht ABo-bestuur naar leden en BC's / vereiste om adviesraad te raadplegen

ad 2.7. Voor de statutenwijzigingen dient eerst de adviesraad te worden geraadpleegd, alvorens deze aan de ALV voor te leggen. In de wijzigingsvoorstellen dient de kritiek op de statuten uit het verleden te worden meegenomen, zoals:

-- de vraag voor welke huurders ABo de belangen behartigt (alle huurders van het complex-bestand dat Duwo aan ABo heeft toegewezen, en dus niet alleen jongeren en/of studenten);

-- de vraag wie de campuscontract-huurders binnen het Vulcanus-bestand gaat vertegenwoordigen.

Per jaar worden daar circa 200 campuscontracten afgesloten.

-- de rol van de nestoren in de adviesraad (het is principieel onjuist dat nestoren als medewerkers van Duwo, eenzijdig en zonder instemmingsrecht van de BC door Duwo benoemd, in de ABo-adviesraad de complexen vertegenwoordigen);

-- de kwestie van de volmachten (het individuele recht om een volmacht te geven is verworden tot het massaal ronselen van volmachten);

-- de relatie tussen ABo en de koepel (de koepel is ernstig in strijd met artikel 1 lid 1 sub f Overlegwet, en gaat totaal mank aan informatieverstrekking en huurdersparticipatie);

-- de statutenwijziging dient de informatievoorziening en de participatie van de leden alsook de BC's te bevorderen in plaats van deze te beknotten (in de wijzigingsvoorstellen van het ABo-bestuur worden

juist allerlei hindernissen opgeworpen voor het open en democratisch functioneren van de ABo);
-- de ontbrekende samenhang met de oprichtingsstukken voor de koepel.

Gezien de voortgaande bestuurscrisis van ABo, en het feit dat slechts twee onervaren bestuursleden op de ALV van 29 maart 2012 in aanmerking komen voor herbenoeming, wil onze bewonerscommissie dringend adviseren om de statutenwijziging uit te stellen tot de ABo in rustiger vaarwater is gekomen. Een volwaardig bestuur dient vervolgens eerst behoorlijk advies in te winnen bij de adviesraad om zo de statutenwijziging zorgvuldig te laten plaatsvinden. Het gaat hier voor de ABo als vereniging immers om een majeur besluit.

Het beleidsplan spreekt van een huishoudelijk reglement dat eventueel gewijzigd zou worden. Dit wekt bevreemding. De ABo heeft helemaal geen huishoudelijk reglement. Het bestuur spreekt over een HR dat niet bestaat, dat het nooit heeft gezien, dat het niet kan overleggen, en dat dus ook niet kan worden "gewijzigd".

ad 2.8. Het ABo-bestuur wil het archief beter toegankelijk maken om zijn eigen informatievoorziening te verbeteren. Onze BC adviseert om het ABo-archief ook zoveel mogelijk open te stellen voor de BC's en voor de individuele huurders. Het ABo-bestuur zou de huurders beter op de hoogte moeten houden en informatieverzoeken zoveel mogelijk moeten honoreren.

ad 2.10. ABo ontvangt van Duwo ondermeer een onkostenvergoeding voor bewonerscommissies, maar weigert deze door te betalen aan de BC's. Dit is in strijd met:

- Overlegwet artikel 2a;
- Duwo-VulcAbo participatiereglement artikel 8 lid 1 laatste punt;
- Duwo-huurvoorwaarden artikel 7.8: "Verhuurder bevordert actief de totstandkoming van bewonersvertegenwoordigingen en draagt er zorg voor dat zij in financieel opzicht kunnen functioneren".

ABo kan geen afspraken met Duwo maken die ten koste gaan van het recht van BC's op een redelijke onkostenvergoeding. Duwo en ABo zijn gezamenlijk en ieder apart gehouden om de vergoeding ook daadwerkelijk aan de BC's te doen toekomen (met terugwerkende kracht). De onkostenvergoeding is de BC's geheel ten onrechte jarenlang onthouden.

ad 3.1/3.2. Voor de statutenwijzigingen dient eerst de adviesraad te worden geraadpleegd, alvorens deze aan de ALV voor te leggen (zie onder 2.7).

Onze bewonerscommissie adviseert het bestuur om de ARV en de ALV weer als te doen gebruikelijk apart te organiseren. Een zorgvuldige advisering is de laatste jaren helaas tussen wal en schip beland, doordat de adviesraad volstrekt onvoldoende ruimte wordt geboden voor de vereiste contemplatie. De ARV heeft een eigenstandig doel. Reflectie en advisering ten aanzien van beleidskwesties vergen tijd en ruimte op de agenda. Bij belangrijke recente adviesaanvragen door Duwo heeft het bestuur de adviesraad stelselmatig gepasseerd, in strijd met ABo-statuten artikel 17 lid 2 (zie hierboven onder Agendapunt 3a: koepel). Kwesties waarover statutair de ARV opgeroepen dient te worden, worden veel te vaak eigenmachtig afgehandeld door het bestuur, wat ten koste gaat van de besluitvorming. Bij een gecombineerde ALV/ARV wordt de adviesraad in de nek gezeten door de ledenvergadering die feitelijk al een besluit op de agenda heeft staan nog voordat de adviesraad tot zijn oordeel is gekomen. Zo neemt het bestuur feitelijk een voorschot op de finale besluitvorming en maakt het een deugdelijke voorbereiding onmogelijk.

ad 4.1. Onze bewonerscommissie adviseert om de ABo-website in te zetten om de transparantie te verbeteren (stukken van ABo, Duwo en koepel dienen zoveel mogelijk online beschikbaar te komen) en om de participatie van BC's en huurders te bevorderen (niet alleen met discussiefora maar mogelijk ook met online stemmen).

ad 4.2. Bewonerscommissies.

-- Het is een misverstand dat de ABo bewonerscommissies kan oprichten. ABo kan de bewoners zeker stimuleren en faciliteren bij het oprichten van een bewonerscommissie op hun complex. De oprichting op zich dient echter altijd te geschieden door de complexbewoners zelf.

-- De bewonerscommissies dienen een volwaardige onkostenvergoeding te ontvangen (zie ad 2.10).

ABo kan zich er niet van afmaken door een krat bier ter beschikking te stellen.

-- Het kristallisatiepunt voor een nieuw op te richten bewonerscommissie is de rol van contactpersoon. Het is principieel onjuist om de nestor van het complex als kristallisatiepunt voor de BC te gebruiken. De nestor is immers een Duwo-medewerker die eenzijdig en zonder instemmingsrecht van de BC door Duwo zelf wordt benoemd.

-- De bijeenkomst die het ABo-bestuur eenmaal per jaar met de BC's wil houden is een doublure van de adviesraadvergadering. Het is beter dat het ABo-bestuur begint om tweemaal per jaar zoals vereist een volwaardige ARV te organiseren. Daarbij kan dan de traditie hersteld worden om na de ARV met een borrel informeel met de BC's en geïnteresseerden na te praten.

-- Bewonerscommissies hebben een eigenstandige rol op complexniveau naast de rol die ABo heeft op het niveau van Duwo-Delft. Het een is geen surrogaat voor het ander.

-- Als Duwo een bewonerscommissie weigert te erkennen, ondanks dat deze representatief is, democratisch gekozen is, en bewoners op de hoogte houdt, dan moet de ABo pal staan voor deze BC.

ad 4.3. Internet. Doel herformuleren als: een kwalitatieve 100 Mb/s internetverbinding voor € 12,50 per maand (inclusief televisie).

ad 4.5. De koepel gaat momenteel totaal mank aan informatieverstrekking en huurdersparticipatie. De koepelvorming vergroot de kloof tussen huurder en verhuurder, in plaats van deze te verkleinen. De oprichtingsstukken voor de koepel zijn nog totaal ondeugdelijk en in strijd met de Overlegwet (zie Agendapunt 3a: koepel).

ad 4.6. Servicekostenbeleid. Onze bewonerscommissie houdt vast aan het principe dat een collectieve voorziening op het complex slechts kan worden aangeboden bij instemming van minimaal 70% van de huurders. Dit instemrecht vervangen door een instemrecht van de bewonerscommissie biedt ons inziens te weinig bescherming aan het rechtmatige belang van de individuele huurder (BW artikel 7:261 lid 2). Bovendien heeft onze bewonerscommissie adviesrecht ten aanzien van het nieuwe servicekostenbeleid. Het ABo-bestuur heeft echter gemeend de adviesraad te moeten passeren, en zo niet alleen onze BC en onze huurders, maar alle BC's en alle huurders in hun belangen geschaad.

ad 4.7. Het tegengaan van leegstand dient ook om alle capaciteit te benutten voor het huisvesten van studenten en andere doelgroepen.

ad 4.8. Planmatig onderhoud.

-- Onze bewonerscommissie adviseert dat Duwo de jaarlijkse schouw van de complexen uitvoert met de betreffende BC.

-- Het planmatig onderhoud voor het komend jaar wordt voor alle complexen op de Duwo-website

gepubliceerd (www.duwo.nl/GeplandOnderhoudDelft2012_24jan.pdf).

-- ABo dient te inventariseren welk soort planmatig onderhoud door Duwo stelselmatig op meerdere complexen wordt verwaarloosd – uit financiële overwegingen en/of om wettelijke regels te omzeilen – (te denken valt m.n. aan liften, CV-installaties, ventilatiesystemen en brandveiligheidsvoorzieningen). ad 4.9. Nestorenbeleid.

(a) De benoeming en het ontslaan van de nestoren is volgens het participatiereglement een zaak van Duwo. De BC heeft slechts adviesrecht.

(b) De nestor wordt door Duwo meer gezien als belangenbehartiger van Duwo en niet als bewoners-vertegenwoordiger.

(c) In de ABo-adviesraadvergadering wordt het complex “bij voorkeur” vertegenwoordigd door de nestor (volgens de ABo-statuten artikel 16 lid 1 sub a).

Deze combinatie is ondemocratisch en dus onaanvaardbaar. Het geeft Duwo immers controle over de ABo-adviesraad. De BC's behoren ten aanzien van het nesterschap instemmingsrecht te krijgen in het nieuwe participatiereglement. Bovendien dienen de ABo-statuten zo te worden gewijzigd dat het complex in de ARV vertegenwoordigd wordt door de BC.

(d) In de praktijk lijkt Duwo met de werving voor bewonerscommissies en nestoren te sturen in de richting van het nesterschap. Dit wordt gestimuleerd via de nestorvergoeding. Ook worden nestoren bevoordeeld qua overleg, informatieverstrekking en de oppak van problemen. Aan kandidaten wordt niet (altijd) meteen het principiële verschil uitgelegd tussen BC's en nestoren, dat de laatste geen bewonersvertegenwoordigers zijn. De alternatieve rol van contactpersoon blijkt te worden verzwegen. Een en ander is niet bevorderlijk voor de bewonersparticipatie op de complexen. Er ontstaat potentieel concurrentie tussen BC en nestor, doordat het overleg met Duwo steeds minder via het democratische kanaal van de BC verloopt. Het is ongezond dat er vermoedelijk beduidend meer complexen zijn met een nestor dan met een BC. Hier is te weinig over nagedacht. De bewonerscommissie behoort hoe dan ook het primaat te hebben. De nestor behoort slechts een faciliterende rol te hebben. De nestor zou slechts met instemming van de BC de rol moeten kunnen spelen van bewonersvertegenwoordiger, woordvoerder van het complex en/of BC-lid. De nestor kan nooit de taak op zich nemen van een BC wanneer deze niet bestaat. Dit is principieel onjuist en fundamenteel in strijd met de Overlegwet. Onze bewonerscommissie probeert het ondeugdelijke nestorenbeleid al vier jaar tevergeefs binnen ABo aan te kaarten.

ad 4.10. Leefbaarheidsbudget. Duwo weigert al vele jaren om de criteria voor het leefbaarheidsbudget inzichtelijk te maken. In de praktijk wordt het budget willekeurig gehanteerd, bijvoorbeeld om BC's voor meegaandheid te kunnen belonen. Een kritische BC wordt dan in feite gestraft door het verzoek om een picknicktafel niet uit het leefbaarheidsbudget te vergoeden, waar dat op andere complexen wel wordt gehonoreerd.

ad 4.11. Energiebesparing. Als enthousiast pleitbezorger van energiebesparing ondersteunt onze BC dat Duwo zinvolle energiebesparende maatregelen gaat nemen. Duwo en de huurders verkeren hier in een win-win situatie. Investerings in energiebesparing kunnen worden gefinancierd door de kale huur te verhogen, terwijl de huurder ruimschoots wordt gecompenseerd door lagere servicekosten. Het gaat hierbij niet alleen om energiebesparing maar ook om waterbesparing (zuinig sanitair). Overigens wil onze bewonerscommissie waarschuwen dat Duwo op ons complex recentelijk misbruik

heeft willen maken van besparingsmaatregelen op collectieve energie. Duwo had ons ventilatiesysteem in strijd met de wettelijke normen het grootste deel van de dag praktisch uitgezet (zonder overleg met onze BC en zonder onze bewoners te informeren). Het kostenvoordeel van dergelijke energiebesparing komt immers deels ten gunste van Duwo zelf. Het heeft ons de grootste moeite gekost om Duwo te overtuigen dat de wettelijke normen er niet voor niets zijn – ter voorkoming van gezondheidsklachten en vochtproblemen – en om de maatregel terug te draaien. Dergelijke “energiebesparingsmaatregelen” zijn natuurlijk ondoelmatig. Onze BC adviseert om daarentegen slimme energieinvesteringen te doen door 20-30 jaar oude ventilatoren Duwo-breed te vervangen door hoogrendement (stille) ventilatoren (voorzover de exploitatietermijn van het complex dit toelaat). Duwo kan dergelijke investeringen snel terugverdienen, terwijl de huurders zo wél verzekerd blijven van een gezonde woning.

Bij energiebesparing gaat het om de totale keten, inclusief de mentaliteitsverandering van alle actoren, met als einddoel een duurzame samenleving. Het energiegebruik van studentenwoningen ligt bij Duwo wrang genoeg nog op het niveau van eengezinswoningen.

ad 5.1 en 5.2. Waarom verzuimt het ABo-bestuur de ARV te consulteren over Duwo’s adviesaanvragen “Beleid servicekosten” en “Meerjarenbegroting 2012-2016 en Werkplan 2012”? Dit is immers in strijd met ABo-statuten artikel 17 lid 2. Overigens constateert onze bewonerscommissie eenzelfde verzuim inzake de recente adviesaanvragen van Duwo “Reistijdencriterium/voorrangsbeleid” en “Afschaffen mutatie-inspecties bij onzelfstandige eenheden”. Het ABo-bestuur verzuimt zelfs de gegeven adviezen achteraf kenbaar te maken. Zo laat het bestuur stelselmatig na de huurders op de hoogte te houden van zijn activiteiten en hen te betrekken bij de standpuntbepaling – een doodzonde binnen de Overlegwet. Let wel: Ook adviesaanvragen op koepelniveau behoren volgens de ABo-statuten voorgelegd te worden aan de ABo-adviesraad.

ad 5.3. De genoemde ongevraagde adviezen “Internationaal”; “Leegstand”; “Planmatig onderhoud”; “Nestorenbeleid”; “Leefbaarheidsbudget” en “Energiebesparing” ziet onze bewonerscommissie graag behandeld worden in de ABo-adviesraad.

Campuscontract-kwestie [ontbreekt]. De centrale boodschap behoort te zijn:

- a. ABo staat pal voor de huurbescherming;
- b. ABo verzet zich ertegen dat reguliere huurcontracten worden opengebroken; en
- c. ABo eist dat Duwo de huuropzeggingen van de reguliere huurders per onmiddellijk individueel intrekt.

Meer informatie over de lopende huisuitzettingsprocedures: www.campuscontract.com

Agendapunt 5a: Bestuurskandidaten. Het is weinig representatief om selectief bestuursleden te werven in verenigingshuizen van Corps en Virgiel (zo zijn maar liefst 5 van de 7 bestuurskandidaten lid van Corps of Virgiel, blijkens de last minute update voor agendapunt 5a). Het wekt weinig verbazing dat het ABo-bestuur in lijn met de verenigingstradities de neiging heeft om niet-student huurders uit te sluiten – als medehuurders, als medebestuurders, als adviesraadlid of anderszins.

Agendapunt 6. De jaarrekening 2011 met het bijbehorende verslag van de kascommissie ontbreken bij de vergaderstukken (terwijl deze wel was aangekondigd). Onze bewonerscommissie moet daarom zijn commentaar onthouden. Wij volstaan met twee kanttekeningen:

(a) Het bevreemdt onze BC dat Frank Gorte als toenmalig secretaris van ABo (dagelijks bestuur) nu in de kascommissie zit, en dat hij daarbij de kascontrole doet voor zijn eigen bestuursperiode (met een overlap tot 9 februari 2011). Dit is des te meer relevant omdat in de betreffende periode ook de kwestie speelde dat ABo-voorzitter Thomas Dekker werkzaam bleek voor Duwo (het summum van belangenverstrengeling). Het is denkbaar dat in deze periode meer kickbacks hebben plaatsgevonden.

(b) ABo ontvangt van Duwo ondermeer een onkostenvergoeding voor bewonerscommissies, maar weigert deze door te betalen aan de BC's. Dit is in strijd met:

-- Overlegwet artikel 2a;

-- Duwo-VulcAbo participatiereglement artikel 8 lid 1 laatste punt;

-- Duwo-huurvoorwaarden artikel 7.8: "Verhuurder bevordert actief de totstandkoming van bewonersvertegenwoordigingen en draagt er zorg voor dat zij in financieel opzicht kunnen functioneren".

Agendapunt 7: Statutenwijzigingen. Voor de statutenwijzigingen dient eerst de adviesraad te worden geraadpleegd, alvorens deze aan de ALV voor te leggen. In de wijzigingsvoorstellen dient de kritiek op de statuten uit het verleden te worden meegenomen, zoals:

-- de vraag voor welke huurders ABo de belangen behartigt (alle huurders van het complex-bestand dat Duwo aan ABo heeft toegewezen, en dus niet alleen jongeren en/of studenten);

-- de vraag wie de campuscontract-huurders binnen het Vulcanus-bestand gaat vertegenwoordigen. Per jaar worden daar circa 200 campuscontracten afgesloten.

-- de rol van de nestoren in de adviesraad (het is principieel onjuist dat nestoren als medewerkers van Duwo, eenzijdig en zonder instemmingsrecht van de BC door Duwo benoemd, in de ABo-adviesraad de complexen vertegenwoordigen);

-- de kwestie van de volmachten (het individuele recht om een volmacht te geven, is verworpen tot het massaal ronselen van volmachten);

-- de relatie tussen ABo en de koepel (de koepel is ernstig in strijd met artikel 1 lid 1 sub f Overlegwet, en gaat totaal mank aan informatieverstrekking en huurdersparticipatie);

-- de statutenwijziging dient de informatievoorziening en de participatie van de leden alsook de BC's te bevorderen in plaats van deze te beknotten (in de wijzigingsvoorstellen van het ABo-bestuur worden juist allerlei hindernissen opgeworpen voor het open en democratisch functioneren van de ABo);

-- de ontbrekende samenhang met de oprichtingsstukken voor de koepel.

Het is pertinent in strijd met de Overlegwet dat na de statutenwijziging de complexen in de adviesraad "bij voorkeur" door nestoren worden vertegenwoordigd (ofschoon de nestoren medewerkers zijn van Duwo, en bovendien eenzijdig en zonder instemmingsrecht van de BC door Duwo worden benoemd), terwijl complexvertegenwoordigers die weliswaar huurder zijn maar geen ABo-lid, door de wijziging van de statuten voortaan kunnen worden uitgesloten als adviesraadlid. Het is bizar dat de verhuurder zo zelf complexvertegenwoordiger wordt en dat de legitiem verkozen complexvertegenwoordiger voor het gemak wordt buitengesloten. Dat is de omgekeerde wereld (vergelijk WOHV artikel 1 lid 1 sub f). Het wijzigingsvoorstel voor *artikel 12 lid 4* betreffende het inzagerecht van een controlecommissie van de ALV in alle stukken, miskent de situatie waar het inzagerecht voor bedoeld is. De tekstwijziging creëert onduidelijkheid wie mag bepalen welke stukken "nodig zijn voor de commissie om haar taken

naar behoren uit te kunnen voeren”. Het gaat hier om een controlecommissie van de ALV. Het moet in de statuten klaarhelder zijn dat de controlecommissie de vrijheid heeft om eigenmachtig onderzoek te doen in de ABo-archieven. Het primaat om te bepalen welke stukken de controlecommissie nodig heeft ligt bij de commissie zelf, en uiteraard niet bij het bestuur dat gecontroleerd wordt. Alleen door vrijelijk het archief te kunnen onderzoeken is de commissie in staat om stukken boven water te krijgen die het bestuur probeert achter te houden, of stukken waarvan men het bestaan überhaupt niet kende. Uiteraard zal de controlecommissie moeten beginnen met het opvragen van concrete stukken, maar mijn eigen ervaring als laatste controlecommissie van de ABo is dat het bestuur de verstrekking van de opgevraagde stukken eenvoudig kan traineren. Een ruim inzagerecht blijft daarom noodzakelijk om als controlecommissie doeltreffend tegenover een onwillig bestuur te kunnen functioneren.

Het wijzigingsvoorstel voor *artikel 16 lid 4* is voor onze bewonerscommissie onaanvaardbaar. Op basis van de Overlegwet wordt onze complexvertegenwoordiger democratisch gekozen door onze bewoners, en beslist niet door de ABo. Het nieuwe artikel 16 lid 4 is duidelijk bedoeld om juist ónze BC buiten te sluiten uit de ARV. Het ABo-bestuur handelt hiermee ernstig in strijd met WOHV artikel 1 lid 1 sub f. Onze bewonerscommissie streeft naar een maximale transparantie en adviseert om *artikel 16 lid 8* van de statuten ongewijzigd te laten (in lijn met WOHV artikel 1 lid 1 sub f onder 2). Mocht desondanks toch gekozen worden voor een wijziging van artikel 16 lid 8, dan willen wij deze wijziging beperken door op regel 52 het woordje “of” te vervangen door “en” – teneinde checks and balances in te bouwen tegen de bestuurlijke neiging tot achterkamertjespolitiek en willekeur.

Onze BC adviseert ook om het aantal leden dat een ALV kan doen oproepen gelijk te houden op 10 (*artikel 19 lid 1*). Een verhoging naar 30 vermindert naar ons oordeel het democratisch functioneren van de ABo. Er is geen enkele reden om het vereiste aantal leden voor de oproeping te verhogen. Ons is niet bekend dat ooit misbruik is gemaakt van de mogelijkheid. Verder adviseert onze BC de vereisten waaraan de oproeping dient te voldoen in *artikel 19 lid 3* in stand te laten. Er is geen enkele reden om de vereisten te laten vervallen, te meer daar er geen huishoudelijk reglement voorligt om in de hiaat te voorzien.

Gezien de voortgaande bestuurscrisis van ABo, en het feit dat slechts twee onervaren bestuursleden op de ALV van 29 maart 2012 in aanmerking komen voor herbenoeming, wil onze bewonerscommissie dringend adviseren om de statutenwijziging uit te stellen tot de ABo in rustiger vaarwater is gekomen. Een volwaardig bestuur dient vervolgens eerst behoorlijk advies in te winnen bij de adviesraad om zo de statutenwijziging zorgvuldig te laten plaatsvinden. Het gaat hier voor de ABo als vereniging immers om een majeur besluit.

Adviesaanvraag mutatie-inspectie. Er is onvoldoende bescherming voor een vertrekkende huurder die achteraf geconfronteerd wordt met schade die het gevolg is van zijn voorgangers. Bijvoorbeeld: Wanneer tien jaar terug door de toenmalige bewoners de tussendeur van de keuken is verwijderd, en wanneer dit feit bij opeenvolgende mutaties over het hoofd wordt gezien, dan dreigt Duwo de laatst verhuizende huurder ten onrechte voor de schade aansprakelijk te stellen. Dit is ook daadwerkelijk gebeurd. Het nieuwe mutatiebeleid kan zeker op de meer studentikoze complexen, zoals Krakeelhof en Oudraadtweg, leiden tot een opeenstapeling van schade waarvan de laatst vertrekkende huurder

het slachtoffer dreigt te worden. Naar ons oordeel zou Duwo een dergelijke onterechte schadeclaim dienen te verrekenen met de netto besparing door het nieuwe mutatiebeleid.

Adviesaanvraag Servicekostenbeleid. Onze bewonerscommissie houdt vast aan het principe dat een collectieve voorziening op het complex slechts kan worden aangeboden bij instemming van minimaal 70% van de huurders. Het vervangen van dit individuele instemrecht door een instemrecht van de BC biedt ons inziens te weinig bescherming aan het rechtmatige belang van de individuele huurder (BW artikel 7:261 lid 2). Bovendien heeft onze bewonerscommissie adviesrecht ten aanzien van het nieuwe servicekostenbeleid. Het ABo-bestuur heeft echter gemeend de adviesraad te moeten passeren, en heeft zo niet alleen onze BC en onze huurders in de belangen geschaad, maar alle BC's en alle huurders.

Adviesaanvraag Duwo Meerjarenbegroting 2012-2016 en Werkplan 2012. Ook deze adviesaanvraag is ten onrechte geheel buiten de ARV omgegaan. Onze bewonerscommissie maakt hiertegen bezwaar en maakt zich grote zorgen dat de enorme investeringsgolf van Duwo in nieuwbouw ten koste gaat zowel van het noodzakelijke planmatig onderhoud, als van mogelijk onverantwoorde financiële risico's van de woningcorporatie op de kapitaalmarkt.

Met de ongekende kredietcrisis, de "second dip" recessie, en de nu dreigende economische depressie van 1929-proporties, is het in het belang van Duwo als organisatie, van de zittende huurders, en daarmee ook van de ABo-adviesraad, om de groei doelstelling veel en veel kritischer te beoordelen. Door een exponentieel stijgende risico-opslag dreigen de geplande investeringen onfinancierbaar te worden.

Wanneer de economische crisis echt gaat toeslaan dient Duwo er rekening mee te houden dat het hele waarborgstelsel van het WSW onhoudbaar wordt. Wanneer iedereen borg staat voor iedereen dan dreigt een kaartenhuis-situatie als nu met de Europese financiële crisis. Hoe dan ook zal de heffing voor saneringssteun door het CFV sterk toenemen. Bovendien dient Duwo er rekening mee te houden – als een van de weinige woningcorporaties die onverstoord door groeien – dat saneringssteun middenin de economische crisis een lege ruif zal blijken wanneer de borging onhoudbaar wordt. Duwo is buitengewoon kwetsbaar voor een explosief stijgende rente en dito risico-opslag. Waarom doet Duwo niet eens een stresstest met een langjarig renteniveau van ruim 10% zoals in de tachtiger jaren? Bij het doorzetten van de economische crisis verwacht Duwo dat de leegstand kan oplopen naar 10%, en dat het eigen vermogen – bij een negatieve kasstroom – gaat dalen onder 10%. De bewoners mogen natuurlijk niet de dupe worden van Duwo's vrijbuitergedrag. Collega-woningcorporaties als Rochdale, Woonbron en Vestia hebben al eerder hardhandig de les geleerd.

Bewonerscommissie Renswoude 2

Hans Talmon, voorzitter

Clara van Sparwoudestraat 120

2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265