

Overleg Skype Twinss - Adviesgroep Gouden Leeuw

Locatie: CCGL

Verslag 23-02-2018, 13.00-15.00 uur

(Volgend Skype-overleg 09-03-2017, 16.00-17.00 uur)

Aanwezig: Dennis de Groot, Martin de Koning, Jan Blankert (vz), Ini Luyk (verslag)

Afwezig: Herman Boers m.b., Jan Peter Meus m.b.

	Onderwerp	Besproken	Actie - afspraak- wie - wanneer klaar
1.	Opening, vaststellen agenda, mededelingen	Vorige week overleg geweest met Goorhuis etc. Goorhuis heeft 3 offertes geleverd. We voldoen op dit moment niet aan een aantal keuringsvoorwaarden (bv gasleidingen). Dit moet direct uitgevoerd worden. Droge blusleidingen moeten elk jaar gekeurd worden en elk 5 jaar afgeperst worden. Ook moeten die leidingen geaard worden. Er komt een inspectie, er wordt gerapporteerd, urgente zaken worden direct uitgevoerd. G gaat met de contactpersoon van Jansen Huybregts nog een nieuwe afspraak maken. Onderzoeken of een fixed fee interessant zou kunnen zijn (dat doen ze al voor een aantal klanten).	Twinnss Laat een inspectie uitvoeren en neemt de noodzakelijke maatregelen. Dennis, Bono en G voeren dit uit. Dennis maakt een afspraak met J-H en zet een onderzoek uit naar de mogelijkheden fixed-fee (ingande pas na de renovatieslag afsluiters etc.)
2.	Uitbreiding BR	Ingekomen: Idee projectgroep verhuur aansluiten bij de BR om de Gebruikersverklaringen uit te kunnen geven. Ook aanschuiven van aspirant leden. Goed initiatief maar geeft nog geen 'beslisrecht'. BR leden dienen volgens RvS door de ALV benoemd te zijn. Aandacht voor hebben en proberen voldoende kandidaten op de volgende ALV te kunnen voordragen. Aanwijzing advocaat opvolgen.	Ini agendeert op AG overleg, welke acties daartoe ondernemen?
3.	Verslag vorige Skype vergadering 09-02-2018	Huismeester: elke maand overleg Paul-Dennis. Jan B vraagt na of Paul het prettig vindt dat hij daarbij is. Daarna elke 3 maanden met FVH (werkgever). N.a.v. gedoe over afsluitingen water etc., ze worden vooraf gemeld, bij spoed is het helaas niet te voorkomen dat bewoners niet vooraf geïnformeerd zijn. Er komt een nieuwe printer, vergaderstukken e.d. kunnen voortaan bij Paul opgehaald worden. Jan vroeg R of hij ook gesprekken wil voeren? Ja een keer of 3 per jaar.	

4.	Concept overeenkomst Twinss, nieuwe versie 22-02-2018	<p>JP: Spanning tussen MJOB en KPI's waar dingen uit de MJOB in staan? Dennis: Als het MJOB er is dan brengen we die in in onze systemen zodat dat meegenomen wordt in de financiële planning. Planmatig onderhoud 'uit' het MJOB → als Twinss dat moet doen met een externe bouwkundige dan zijn dat extra kosten. Per januari is een MJOB verplicht → verantwoordelijk is de gecertificeerde bestuurder (zorgplicht). Bono is contactpersoon.</p> <p>JP: Hoe zit het met juridische kosten? Die zijn additioneel.</p> <p>-Artikel 3: De bestuursovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan. Met dien verstande dat ieder jaar in de najaarsvergadering besloten wordt de overeenkomst al dan niet in het daaropvolgende jaar voort te zetten.</p> <p>Dennis stelt voor dit pakket op de nieuwe Twinq-site te plaatsen, voor iedereen inzichtelijk. De welkomstbrief met inlogcode moet aangepast worden en daarin opnemen:</p> <p>- Artikel 7 1 D: ...voorzien van een welkomstpakket met in ieder geval een persoonlijke inlogcode voor zijn/haar...etc. Punt toevoegen: verwijzing naar essentiële informatie.</p> <p>We bespreken de financiën, Dennis geeft aan waar mogelijk te bezuinigen is. Voorstel t.a.v. ALV: voorbereiding doet Twinss, geen quorum? Toch blijven bij de informatieve vergadering. Weggaan of met 1 persoon komen levert amper een bezuiniging op. In de 2e vergadering worden alleen besluiten genomen (niet alle presentaties etc. herhalen). Wij (AG of ? van GL) maken een verslag van de 1^e vergadering, dat verslag wordt gedeeld met de bewoners zodat in de 2e vergadering besluiten genomen kunnen worden en iedereen geïnformeerd kan zijn.</p> <p>De financiële paragraaf wordt voorgelegd aan Miranda.</p> <p>Als de overeenkomst helemaal klaar is komt hij nog een keer langs de AG voor overall check.</p> <p>Wet op de privacy opnemen op de agenda, hopelijk lukt dat in het voorjaar maar er zijn een aantal kanten en zijden aan.</p> <p>KPI opnemen: Twinss onderzoekt de nieuwe wet op de privacy en zal daar waar nodig aanpassingen doen conform die wetgeving. Communicatiekanalen beperken, daar is op te bezuinigen. Vragen via 'Vraag en Antwoord' op de site, meldingen via Twinq. Alle reparatieverzoeken moeten via het portaal. (Voorbeeld: verzoek via e-mail moet Twinss eerst in Twinq zetten, kost tijd/geld).</p> <p>Artikel 6: alles via Twinq (3 dagen verwerking). Mensen zonder internet → ga naar Paul, hij maakt er een Twinq melding van.</p>	<p>Dennis: houdt de tijdspaden MJOB in de gaten (22-03-2018 1e versie), in de systemen zetten voor de ALV.</p> <p>Dennis vraagt Werner de welkomstbrief aan de AG te sturen (na de vakantie van Werner).</p> <p>Martin stuurt het concept naar Miranda, graag terug zo mogelijk 27-02-2018</p> <p>Dennis stuurt de finale versie langs de AG.</p> <p>Dennis maakt helder wat er precies bij Werner en Bono belegd is (taakverdeling).</p> <p>Dennis levert informatie (cijfers) over de debiteurensituatie aan AG</p>
----	---	---	---

		<p>Wie wel mailen? Projectleiders? Dennis maakt duidelijk wie van Twinss wat doet (Werner/Bono). Er komt een voorstel in het masterplan Communicatie.</p> <p>'Principe' voor communicatie via telefoon of mail = "nee tenzij"</p> <p>Dennis gaat rekenen wat dat betekent voor de begroting.</p> <p>Debiteurensituatie: Dennis zoekt het even uit en levert geanonimiseerde informatie (geen namen maar verloop en percentage) ook wat Twinss daaraan uitgeeft.</p>	
5.	Actie van B t.a.v. de accountant	<p>De accountant heeft een e-mail gemaakt voor B, Twinss verstuurt die. Accountant heeft zich bereid verklaard eventueel op de ALV te komen. Het is geen goede situatie dat een eigenaar de VvE zo 'op kosten jaagt.' Om inzichtelijk te maken wat dit de VvE gekost heeft rekent Dennis dit uit: : Mail binnen, lezen, Bono-Werner overleg, info aan Dennis (aantal minuten x uurprijs) Bono belt accountant, x minuten, Overleg Twinss, Miranda, Martin (5 personen maal x minuten) Accountant moet brief schrijven (en stuurt daarvoor een rekening) etc etc</p> <p>Note: In de nieuwe organisatiestructuur moet ook een 'strak' en vooral helder communicatieplan opgenomen worden.</p>	Dennis (als voorbeeld), rekent uit wat deze situatie gekost heeft vanaf het moment van ontvangst van de mail t/m versturen van de brief van de accountant. Deze info naar de AG.
6.	Hoe omgaan met verzoeken bewoners aan Twinss	<p>Mail van H met vraag om stukken i.v.m. wijziging advocaat. Alle contracten zijn op Twinq gepubliceerd. Oude contracten zijn verwijderd. Onderliggende correspondentie is niet ter inzage, van telefoongesprekken is geen record bijgehouden. Twinss verwijst M voor antwoorden op vragen naar Rijssenbeek.</p>	Twinss verwijst M met vraag naar Rijssenbeek.
7.	Verandering privacywetgeving (via Herman)	<p>Wat betekent dit voor ons, Twinss, de uitwisseling van gegevens of niet etc?</p> <p><i>"Vanaf 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dat betekent dat vanaf die datum dezelfde privacywetgeving geldt in de hele Europese Unie (EU). De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geldt dan niet meer. Wat verandert er? De AVG versterkt de positie van de betrokkenen (de mensen van wie gegevens worden verwerkt). Zij krijgen nieuwe privacyrechten en hun bestaande rechten worden sterker. Organisaties die persoonsgegevens verwerken krijgen meer verplichtingen. De nadruk ligt –meer dan nu –op de verantwoordelijkheid van organisaties om te kunnen aantonen dat zij zich aan de wet houden.</i></p> <p><i>(Bron www.autoriteitpersoonsgegevens.nl)</i></p> <p>Dennis is naar een cursus over de nieuwe wetgeving geweest.</p>	

		Zie punt 4, Dennis neemt een opmerking op in de Bestuurdersovereenkomst	
7.	Vanuit o.a. gesprekken projectgroepen.	Reactietijd en m.n. terugkoppeling lijkt nog niet altijd 'tijdig' te gebeuren. Wat is de situatie nu? Zijn er zaken 'onder constructie', al aangepast of? Er zijn vergaande plannen om de communicatie en afhandeling te verbeteren (liefst via telefoon en email opheffen).	
8.	Projectgroep Verhuur informatie over hoeveel appartementen er verhuurd	Er zijn nu 30 verzoeken gebruikersverklaringen denk Dennis. Martin gaat L aan Bono koppelen voor deze vraag.	Dennis vraagt Bono aan E aan te geven hoeveel verhuurde appartementen er zijn, hoeveel gebruikersverklaringen etc.