

Duwoners jaarverslag

2010

Inhoudsopgave

1. Geschiedenis Duwoners Blz **4**

- 1.1 Oprichting
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Aantal leden

2. Bestuur van de vereniging Blz **5**

- 2.1 Huidig bestuur en taken
- 2.2 Overleg met DUWO - holdingniveau
- 2.3 Overleg met DUWO – Amsterdam

3. Bewonerscommissies Blz **8**

- 3.1 Voorburgstraat-Poeldijkstraat
- 3.2 Zuiderzeeweg
- 3.3 De Eenhoorn
- 3.4 Willem Beukelsstraat
- 3.5 Vosmaerstraat
- 3.6 HURO
- 3.7 Ruysdaelstraat
- 3.8 Carolina MacGillavrylaan

4. Gegeven advies aan DUWO Blz **12**

- 4.1 Jaarlijkse huurverhoging 2010
- 4.2 Huismeesterkosten
- 4.3 Verkooplijst vestiging Amsterdam
- 4.4 Aanvulling verkooplijst
- 4.5 Campuscontracten

- 4.6 Koers & Doelen
- 4.7 Meerjarenbegroting 2011-2015
- 4.8 Beleidswijziging Studentwoningweb
- 4.9 Internet- en tv-aansluitingen

5. Huurderszaken Blz **16**

- 5.1 Servicekosten
- 5.2 Planmatig onderhoud
- 5.3 Waskosten
- 5.4 Kostenpost onderhoud installaties
- 5.5 Overige huurderszaken

6. Communicatie Blz **18**

- 6.1 Public relations
- 6.2 Huisstijl
- 6.3 Website
- 6.4 Communicatie met leden
- 6.5 Communicatie met Duwo
- 6.6 Overleg met andere huurdersverenigingen
- 6.7 Contacten

7. Financiën Blz **22**

- 7.1 Resultatenrekening
- 7.2 Jaarbalans
- 7.3 Begroting 2011

1. Geschiedenis Duwoners

Dit is het derde jaarverslag van huurdersbelangenvereniging Duwoners. Allereerst volgt hier een korte toelichting wie wij zijn en wat onze doelstellingen zijn en hoeveel leden we hebben.

1.1 Oprichting

Duwoners is opgericht op 31 mei 2007. Op 11 oktober 2007 werd de akte van oprichting ondertekend bij de notaris. Huurders van DUWO vallend onder de vestiging Amsterdam (met uitzondering van de campus op Uilenstede in Amstelveen) vormen onze doelgroep.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van Duwoners is het behartigen van belangen van bewoners door het oprichten, stimuleren en faciliteren van bewonerscommissies en overleg met DUWO over het te voeren beleid door middel van instemming of advies. Getracht wordt om dit advies zoveel mogelijk samen met de zusterverenigingen ABO, VBU en Vulcanusweg te geven, wanneer het zaken op vestigingsniveau dan wel het niveau van de holding DUWO betreft.

1.3 Aantal leden

Op 30 juni 2010 vertegenwoordigde Duwoners in totaal 3837 huurders: 3134 reguliere huurders en 703 short stay-huurders. In vergelijking met 2009 is het aantal huurders met 6.8% teruggelopen: 238 reguliere en 42 short stay-huurders. Het merendeel van de huurders van DUWO is student (de meeste met een campuscontract), maar daarnaast zijn er ook veel niet-student huurders.

2. Bestuur van de vereniging

2.1 Huidige bestuur en taken

Eind 2010 had het bestuur de volgende samenstelling:

Dick Vlaar	Voorzitter
Amanda Schimmel	Secretaris
Raymond Harder	Algemeen Bestuurslid
Jeroen Creuwels	Algemeen Bestuurslid
Suzanne van Winsen	Algemeen Bestuurslid
Fred van de Vlist	Algemeen bestuurslid
Femke Boon	Aspirant-bestuurlid

Er was evenals in het voorgaande jaar veel verloop in het bestuur van Duwoners gedurende het verslagjaar. In februari 2010 legde Sebastian Bohl zijn functie neer. Zodoende bestond Duwoners in het eerste kwartaal van 2010 enkel uit Dick Vlaar, Jeroen Creuwels, Fred van der Vlist en Joost Veldman. Helaas trad Joost uit het bestuur in maart 2010, maar gelukkig kwamen er gelijktijd nieuwe bestuursleden bij: Amanda Schimmel, Suzanne van Winsen en Ingeborgh Vlaskamp. Amanda werd secretaris, Suzanne algemeen bestuurslid en Ingeborgh Vlaskamp penningmeester. Helaas vertrok Ingeborgh al in oktober 2010. Sindsdien staat de vacature van penningmeester bij Duwoners open.

In september 2010 kwam Raymond Harder ook de geledingen van Duwoners versterken als algemeen bestuurslid. Op de valreep van 2010 meldde ook Femke Boon zich aan bij Duwoners. Zij is nu aspirant-bestuurslid.

Het bestuur is in de verslagperiode vaak bijeengekomen in diverse vergaderingen:

- 13 keer in een bestuursvergadering van Duwoners,
- 2 keer in een vergadering op holdingniveau (DUWO, ABo, Vulcanus, VBU)
- 4 keer in een vergadering op vestigingsniveau (met de directeur Amsterdam en VBU)

Daarnaast heeft Duwoners een aantal malen overleg gevoerd met vertegenwoordigers van Sociaal beheer van DUWO-Amsterdam. Ook waren er extra ingelaste vergaderingen met DUWO over specifieke onderwerpen zoals de oprichting van de koepel, servicekosten, huismeesterkosten en planmatig onderhoud.

2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau

Bij het overleg op holdingniveau zijn alle huurdersorganisaties betrokken vanuit het gehele werkgebied van DUWO. Deze huurdersorganisaties zijn: ABo (Delft), Vulcanus (Delft), VBU (Amstelveen) en uiteraard Duwoners (Amsterdam en omstreken). De onderwerpen die in deze overleggen ter sprake kwamen waren zaken die het gehele werkgebied van DUWO aangingen. Nog meer dan in 2009 stond in 2010 de oprichting van een huurderskoepel op de agenda. Daarnaast werden ook veel zaken besproken die in adviesaanvragen van DUWO aan de orde kwamen, zoals: campuscontracten, meerjarenbegroting en de huurverhoging (zie ook hoofdstuk 4).

In de oprichting van de koepel zat in het eerste halfjaar weinig vooruitgang, maar Duwoners wilde deze discussie toch nieuw leven in blazen. Medio 2010 is op ons initiatief een zogenaamde bijspijsbijeenkomst georganiseerd met betrekking tot de koepel. In overleg met en financieel gesteund door DUWO heeft Duwoners een gehele dag met alleen de huurdersorganisaties ABo en de VBU – dus zonder DUWO – gediscussieerd over de wenselijkheid van een huurderskoepel. Op die dag werd een serieuze aanzet gegeven om tot de vorming van een Huurderskoepel te komen. Deze dag stond onder de deskundige leiding van TeamWonen (Leiden) met als doel alle huurdersorganisaties ‘bij te spijkeren’ over het Koepeldossier en te zorgen dat iedereen weer op hetzelfde kennisniveau zat. In het daaropvolgende overleg met DUWO bleek opnieuw de door de huurdersverenigingen noodzakelijk geachte kosten van het in stand houden van organisatorische en bestuurlijke ondersteuning van de Koepel een onoverbrugbaar geschilpunt voor DUWO.

Uiteindelijk is door alle partijen besloten om een extern bureau in te schakelen om (1) te onderzoeken of de vorming van een Koepel een haalbare zaak is en indien ja, (2) dit proces tot de oprichting van de koepel te gaan begeleiden. Na een offerteronde tussen vier aanbieders werd er gekozen voor het Amsterdamse bureau Van de Bunt. Begin en eind december werden er twee werkconferenties gehouden. DUWO participeerde bij de laatste meeting. Op de valreep van 2010 kwamen de drie huurdersverenigingen (ABo, VBU en Duwoners) en DUWO een principeakkoord overeen over de opzet en financiering van de huurderskoepel voor het jaar 2011. Dit zal betekenen dat in dit jaar door partijen veel werk moet worden verzet. De eerste uitdaging is het overeenkomen van een samenwerkingsovereenkomst met DUWO, die naar mening van Duwoners de huurders overlegrechten zou moeten geven die verder gaan dan de overlegwet. Anders kan men in dat geval immers net zo goed geen overeenkomst afsluiten en verwijzen naar deze wet.

2.3 Overleg met DUWO - Amsterdam

Een andere belangrijke taak van Duwoners is het overleg op vestigingsniveau, dus over zaken die alleen het gebied Amsterdam en omstreken (inclusief Uilenstede) betreffen. Duwoners heeft eens per kwartaal overleg met de vestigingsdirecteur Amsterdam. Hierbij werden de volgende onderwerpen besproken: ontwikkelingen in short stay-verhuur, jaarbegroting, onderhoudsplanning, verkooplijst huurwoningen.

Maandelijks vindt er overleg plaats met de sociaal beheerders van de vestiging van Amsterdam. We hebben ons ingespannen om deze overleggen beter te structureren. Volgens planning heeft Duwoners elke maand overleg met de sociaal beheerders van DUWO over complex-specifieke onderwerpen. Helaas zit hier sinds 2008 behoorlijk de klad in vanwege ziekte en andere persoonlijke omstandigheden bij sociaal beheer van DUWO en zijn veel van deze overleggen vervallen.

3. Bewonerscommissies

Inmiddels zijn er acht bewonerscommissies (BC's) actief: Voorburgstraat-Poeldijkstraat, Zuiderzeeweg, De Eenhoorn, Willem Beukelsstraat, Vosmaerstraat, HURO, Ruysdaelstraat, Carolina MacGillavrylaan. Uiteraard blijft ons streven om het aantal bewonerscommissies uit te breiden. Duwoners heeft ook in 2010 opnieuw diverse mensen actief benaderd. Helaas met zeer bescheiden resultaat: alleen de Carolina MacGillavrylaan konden wij verwelkomen als nieuwe bewonerscommissie. Wel verdient de bewonerscommissie van de Eenhoorn een speciale vermelding, omdat deze door nieuwe actieve leden een nieuw leven werd ingeblazen en ook bestuurlijk compleet werd ververst.

De bereidheid van bewoners om actief te worden binnen de eigen woonomgeving blijft gering. Eenzelfde constatering deden wij ook al in onze jaarverslagen over 2008 en 2009. Huurders zijn vaak druk met hun studie en andere zaken, wat ook bij de andere huurdersverenigingen van DUWO wordt waargenomen. Het feit dat het niet lukte om een bewonerscommissie op de NDSM-werf in Amsterdam op te richten, was ook te wijten aan de geringe bereidheid tot daadwerkelijke bewonersparticipatie, ondanks actieve steun van Duwoners. We hebben in 2010 onderzocht of het mogelijk was om de bestuursleden van bewonerscommissies te gaan vergoeden voor hun inzet zodat het aantrekkelijker zou worden om je in te zetten voor een bewonerscommissie. Uiteindelijk hebben we besloten om hier van af te zien omdat er toch teveel haken en ogen aan zitten. Zodoende blijft het zoeken naar de ideale snaar om bewonerscommissies te enthousiasmeren, op te richten en te stimuleren.

In ons vorige jaarverslag meldden wij al dat veel klachten over DUWO (bewonerszaken, onderhoud, afhandeling klachten, telefonische bereikbaarheid, service, etc.) bij ons binnenkomen. Het is een duidelijk signaal voor dat er veel meer bewonerscommissies nodig zijn. DUWO kan het best gestimuleerd worden om verbeteringen aan te brengen als de klachten duidelijk, én door de bewoners zelf, overgebracht worden. De overlegwet biedt bewonerscommissies de mogelijkheid om hierover direct met DUWO in overleg te treden. Uiteraard kan Duwoners bewonerscommissies hierbij ondersteuning bieden.

Inmiddels zijn de volgende bewonerscommissies actief:

3.1 Voorburgstraat-Poeldijkstraat

Deze bewonerscommissie leidde in 2010 een voornamelijk slapend bestaan.

3.2 Zuiderzeeweg

Het jaar 2010 stond voor de bewonerscommissie van de Zuiderzeeweg in het teken of de Zuiderzeeweg behouden kon worden voor studentenhuisvesting. Het complex staat op de nominatie om plaats te maken voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw is echter uitgesteld en er lagen dus kansen om het complex voor studentenhuisvesting te behouden. Hiervoor diende het complex aan het bouwbesluit te voldoen en hierover moest onderhandeld te worden tussen DUWO en de gemeente. De huurders hadden hier echter geen zicht op. Ook bleef er onduidelijkheid bestaan over de termijn waarop de huurders de kamers dienden te verlaten. De bewonerscommissie heeft met hulp van Duwoners hierop getracht invloed en inzicht te krijgen bij zowel DUWO als de gemeente. Overigens met succes: de huurders mogen minimaal tot de zomer van 2011 in hun kamers blijven!

Naast het openhouden van het complex heeft de bewonerscommissie zich bezig gehouden met de overlast die veroorzaakt werd doordat niet-bewoners allerlei huishoudelijk afval dumpen op het terrein van de Zuiderzeeweg. In overleg met DUWO is deze afval op het terrein van de Zuiderzeeweg allemaal opgeruimd. Sindsdien wordt er goed opgelet of mensen nog illegaal afval dumpen.

3.3 De Eenhoorn

Na een voortvarende start in 2008 was de bewonerscommissie de Eenhoorn in 2009 enigszins ingeslapen. 2010 zag echter een frisse wedergeboorte van deze bewonerscommissie. Met ondersteuning van Duwoners heeft deze bewonerscommissie de taken weer opgepakt en is de bewonerscommissie in gesprek gegaan met DUWO. De onderwerpen die tijdens de gesprekken met DUWO ter sprake kwamen waren: de verhoging van de waskosten, de veelvuldige storingen van het verwarmingssysteem en de warmwatervoorziening.

3.4 Willem Beukelsstraat

2010 was het tweede jaar van de bewonerscommissie (BC) van de Willem Beukelsstraat, die in korte tijd een flinke verbetering van de leefomgeving en veiligheid heeft bewerkstelligd. In het verslag heeft deze BC in samenwerking met DUWO wederom veel bereikt. Zo is de schoonmaak in de flat flink verbeterd. Ook heeft de bewonerscommissie een opruimactie georganiseerd om vier opberghokken in de flat die barstensvol rommel zaten, veelal afkomstig van ex-bewoners, leeg te ruimen. Uiteindelijk werd 3/4 van de troep op straat gezet, kregen de hokken een vakverdeling en is alles weer te overzien en netjes. De bewonerscommissie verhelpt ook klein ongemak, zoals het verwisselen van de lampjes en het vervangen van de batterijen van de rookmelders. Daarnaast worden technische klachten door beter

contact met DUWO en de reparateurs sneller opgelost dan voorheen.

De bewonerscommissie speelde ook een cruciale rol in het verhelpen van de problemen met de verwarming. Nu en dan viel in (een deel van) de flat de verwarming uit door problemen met centrale verwarmingsketel. DUWO heeft een nieuwe ketel geïnstalleerd die digitaal gemonitord wordt, zodat DUWO direct kan ingrijpen als de ketel uitvalt. Uit de evaluatie over de jaarafrekening van 2009 bleek DUWO zo'n 50 euro per persoon teveel te hebben berekend aan servicekosten. Door de oplettendheid van de bewonerscommissie zijn deze kosten teruggestort. Verder bleek dat de gegevens omtrent elektraverbruik niet klopten bij een flink aantal mensen. De aangewezen kasten kwamen niet overeen met de huisnummers: mensen betaalden elektra op basis van het gebruik van iemand anders! Bij een aantal bewoners is dit gecorrigeerd, bij een aantal gaat dit nog gebeuren.

Verder is de bewonerscommissie doorgegaan met het verstrekken van een welkomstbrief aan elke nieuwe bewoner. Dit is een A4-tje met een welkomstwoord en nuttige tips voor de nieuwe bewoners. Regelmatig werden er borrels gehouden om contact tussen bewoners te verbeteren. Ook heeft de bewonerscommissie veel overleg met DUWO over wensen en verbeteringen in de flat, maar ook over de jaarafrekening van de servicekosten en actuele problemen en klachten.

3.5 Vosmaerstraat

De bewonersvereniging Vosmaerstraat fungeert als bewonerscommissie en bestaat al meer dan 25 jaar. In het jaar 2010 zijn bewoners actief geweest met de tuin en opnieuw inventariseren van de vele onderhoudsklachten. Pas nadat een aantal keer ingebroken is en waardevolle spullen werden gestolen, heeft DUWO eindelijk iets aan de veiligheidsvoorzieningen gedaan, zoals betere sluiting van deuren en ramen en extra licht rondom het huis. Op deze wijze is de algehele inbraakgevoeligheid verminderd. Problemen naar aanleiding van de rampzalige renovatie van de badkamers in 2009 verergerden. Zo raakten afvoerpijpen verstopt en was er sprake van lekkages en overstromingen door constructiefouten. Tegels vielen binnen een jaar van de muur en op veel plaatsen is het verfwerk aangetast door vochtdoorslag in de muren. DUWO heeft eind 2010 aangekondigd om alsnog de problemen definitief aan te gaan pakken. Verder loopt nog steeds de kwestie over de eenzijdige verandering van servicekosten en de kostenpost 'onderhoud installaties', die jarenlang ten onrechte door de huurders van de Vosmaerstraat is betaald. December 2010 is uiteindelijk antwoord gekomen van DUWO (deze kwestie speelt ook bij andere complexen). In 2011 hoopt de bewonersvereniging Vosmaerstraat deze kwestie opgelost te hebben.

3.6 HURO

De huurdersvereniging HURO is opgericht in 2004. De vereniging HURO telt twee commissies, waarvan één de belangen behartigt van de huurders van Overtoom 95-99. In dit DUWO-complex worden op dit moment vier woningen als studentenwoning verhuurd, de huurders van overige woningen wonen er al 17 tot 56 jaar! Er is ook in dit verslagjaar het nodige overleg gevoerd tussen deze twee huurdersgroepen om het woongenot van de oorspronkelijke bewoners te waarborgen.

De tweede commissie behartigt de belangen van de huurders van de ongeveer 150 woningen die eind 2006 verkocht zijn aan Rochdale. Voor deze groep huurders was het een turbulent jaar. De voor hun complexen aangekondigde en (meer dan) noodzakelijke werkzaamheden waren in 2008 grotendeels door de geconstateerde onregelmatigheden binnen de directie van Rochdale en de daaruit volgende bestuurscrisis in de ijskast geplaatst. Daar bovenop kwam nog eens de economische crisis die alle woningbouwcorporaties hard troffen. Eind 2009 werd een aantal projecten toch weer opgestart. Maar aan het eind van het verslagjaar werd bij de complexen waar nog niet daadwerkelijk gestart was met de bouwwerkzaamheden opnieuw de zaak stilgelegd vanwege de sterk verslechterde financiële positie van Rochdale. Naar verwachting zal pas begin 2011 duidelijk worden of, en zo ja wanneer, de (broodnodige) herstelwerkzaamheden aan de resterende woningen zullen worden afgemaakt.

3.7 Ruysdaelstraat

Deze bewonerscommissie leidde een voornamelijk slapend bestaan.

3.8 Carolina MacGillavrylaan

Deze bewonerscommissie is gevestigd op het Sciencepark. In dit complex was het afgelopen jaar veel gaande met betrekking tot de contracten die hier zijn afgesloten. De huurders kregen tijdelijke campuscontracten wat in feite een contradictio in terminis is. Deze zaak werd door een aantal huurders aanhangig gemaakt bij de rechtbank. Voor meer informatie zie hoofdstuk 5: huurderszaken. Helaas was bij deze zaak niet de bewonerscommissie de instigator, maar de individuele huurders die zich georganiseerd hadden. De bewonerscommissie heeft wel een groot feest gegeven voor het complex – uiteraard met financiële ondersteuning van Duwoners.

4. Gegeven advies aan DUWO

Volgens de Wet op het Overleg huurders-verhuurders en het zogenoemde Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) hebben huurders bepaalde overlegrechten, met name over zaken die van algemeen belang zijn op een complex, op de vestiging of over de 'holding' DUWO. Er zijn dus wettelijke verplichtingen om huurders te betrekken bij huurbeleid en beleidswijzigingen en vaak gebeurt dat door een adviesaanvraag van de woningcorporatie aan de huurdersvereniging. Een huurdersvereniging, zoals Duwoners, vormt de schakel tussen bewoners en de corporatie en geeft advies namens de huurders. In de verslagperiode heeft Duwoners negen maal een adviesaanvraag gekregen.

De adviesaanvragen van DUWO, onze adviezen en de schriftelijke reacties van DUWO op onze adviezen zijn te raadplegen op onze website.

4.1 Jaarlijkse huurverhoging 2010

In het voorjaar van 2009 (3 maart) ontving Duwoners een adviesaanvraag van DUWO omtrent de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar was het maximaal wettelijke toegestane percentage van 1.2% (wat gelijk was aan het inflatiepercentage). Met enige kanttekeningen heeft Duwoners hier positief op geantwoord.

4.2 Huismeesterkosten

Tijdens de behandeling van de afrekening van de servicekosten werd Duwoners geconfronteerd met een bijzondere notitie van DUWO: doorberekening van de kosten van een huismeester via de servicekosten. Doel van deze notitie was volgens DUWO om met een voorstel te komen waarbij voor de hele vestiging Amsterdam één lijn zou gelden. Maar tegelijkertijd zou dit betekenen dat bij een aantal complexen waar nog geen huismeester was deze ingevoerd zou gaan worden. Bij nieuwe huurovereenkomsten zouden deze kosten dan opgenomen worden als servicekosten.

Duwoners was van mening dat deze wijziging, advies- en zelfs instemmingsplichtig was en ook voorgelegd zou dienen te worden op holdingniveau. DUWO produceerde hierop een adviesaanvraag wat betreft de doorberekening van huismeesterkosten. Deze kwam binnen op 3 juni, maar de adviesaanvraag was enkel aan Duwoners voorgelegd. Duwoners heeft hierop geadviseerd dat DUWO deze beleidswijziging ook aan de andere huurdersverenigingen diende voor te leggen. Daarnaast gaf Duwoners ook aan dat deze beleidswijziging verder uitgewerkt en besproken dient te worden. Indien DUWO hierin niet wilde voldoen kon ons advies opgevat worden als een negatief advies. DUWO besloot vervolgens het voorstel in te trekken.

4.3 Verkooplijst vestiging Amsterdam

In december 2009 werd tijdens de bespreking met DUWO het advies omtrent het verkoopbeleid ook een lijst van de te verkopen huurwoningen voor de vestiging Amsterdam doorgenomen. DUWO heeft de uitkomst van deze bespreking gezien als instemming van de huurdersverenigingen. De huurdersverenigingen hebben verzuimd om op dat moment zelf daar meer duidelijkheid over te verkrijgen en gingen er van uit dat nog een officiële adviesaanvraag zou volgen. De schriftelijke verslaglegging van deze bespreking geeft hierover geen eenduidige uitkomst. Duwoners was daarom verrast om in het eerste kwartaal 2010 te vernemen dat er daadwerkelijk woningen te koop werden aangeboden op het complex Akerpolderstraat. Dit leidde tot een wat gespannen relatie met DUWO. De zaak is inmiddels uitgepraat: DUWO heeft aangegeven op het moment dat andere woningen op de verkooplijst te koop zullen worden aangeboden daar eerst de huurdersverenigingen over te consulteren.

4.4 Aanvulling Verkoopbeleid

Als aanvulling op de verkooplijst werd ons om advies gevraagd over Atrium-woningen van Uilenstede. Duwoners was van mening dat een advies over de verkoop van woningen in Uilenstede niet gepast was (omdat deze woningen niet binnen ons gebied vallen) en heeft daarom geen advies uitgebracht. De zustervereniging VBU heeft wel een advies uitgebracht.

4.5 Campuscontracten

Hoewel er dit jaar, in tegenstelling tot voorgaande jaren, geen adviesaanvragen over de invoering van de campuscontracten bij reguliere bewoners binnenkwamen, eiste deze kwestie wederom veel aandacht op. De ontknoping in deze langdurige kwestie lijkt uiteindelijk in aantocht. Ondanks het negatieve advies van de huurdersverenigingen is DUWO toch doorgegaan met het met terugwerkende kracht invoeren van campuscontracten voor bestaande reguliere huurovereenkomsten, oftewel het “Doorstroombeleid”, zoals DUWO het tegenwoordig noemt. DUWO had zich de kritiek van eerdere acties tijdens deze zaak aangetrokken en deed nu wel haar best om de huurdersverenigingen uitvoerig te informeren. Ook werden de huurdersverenigingen geconsulteerd met vragen hoe de bewoners ingelicht moesten worden. Immers de agressieve en botte houding en de geringe communicatie van DUWO naar de betreffende huurders was een belangrijk kritiekpunt van alle huurdersverenigingen in het verleden.

DUWO wees een viertal willekeurige complexen aan om de reacties van de bewoners te peilen en om proefprocessen uit te lokken. De in 2007 aangeschreven huurders in Delft waarvan de huur al

geruime tijd geleden is opgezegd (69 in aantal), werden opmerkelijk genoeg ditmaal met rust gelaten. Een nieuwe groep huurders werd uitgekozen, die volgens DUWO student waren bij het tekenen van het contract. In januari 2010 kregen 26 huurders van twee afdelingen op Uilenstede in Amstelveen en 10 huurders in Delft (Koornmarkt en Klooster/Gasthuis) een brief op de mat met het aanbod te verhuizen of een campuscontract te ondertekenen. DUWO is de mening toegedaan dat de woningen van deze complexen overduidelijk bedoeld zijn voor studentenhuisvesting. Duwoners betwist dat.

De ingrijpende brief voor deze bewoners ging gepaard met uitgebreide toelichting op de DUWO website en ook met enigszins tendentieuze berichten in de media. Duwoners is door de media benaderd en heeft getracht om nuanceringen aan te brengen in de eenzijdige verslaggeving. Wij wezen erop dat het niet gaat om “asociale afgestudeerde huurders gaat die een studentenwoning bezet houden” zoals her en der geschreven werd, maar om huurders die een woning huren die volgens de huurovereenkomst niet voor studenten bestemd zijn.

Naar aanleiding van deze brief van DUWO volgde vragen van ChristenUnie in de Tweede Kamer. De minister van Wonen, Wijken en Integratie antwoordde hierop dat DUWO geen exclusieve studentenhuisvester is. Uiteindelijk is een achttal bewoners (zowel uit Delft als uit Amstelveen) niet akkoord gegaan met een nieuw contract. DUWO heeft de huurders een dagvaarding verstuurd en de rechter verzocht de huurcontracten van deze huurders op te zeggen. De zaak ligt nu bij de advocaten van de bewoners en DUWO. Begin 2011 wordt een uitspraak verwacht.

4.6 Koers & Doelen

In maart 2010 was een verkennend gesprek over onze visie op de toekomst van DUWO met Noek Pouw (DUWO), en onze bestuursleden Fred van der Vlist en Jeroen Creuwels. Deze gesprekken zijn door DUWO ook gevoerd met andere belanghebbende partijen om tot een conceptplan Koers en Doelen 2011-2015 te komen. Deze notitie verscheen in juli 2010 en als belangrijkste doelen stelt DUWO: profilering als studentenhuisvester, een ontwikkelende woningcorporatie maar die daarnaast ook meer complexen gaat beheren voor andere corporaties, ontwikkeling van het franchise-model van de aanpak van DUWO om huisvesting te creëren, en realiteitszin in de gestelde doelen. Duwoners werd gevraagd hierover zijn mening te geven.

Op 13 september heeft Duwoners hier formeel op gereageerd. Duwoners heeft vragen gesteld over de financiële stabiliteit en verwezen naar ons advies over de meerjarenbegroting 2009-2014. Daarnaast werd datgene wat besproken in maart 2010 nogmaals benadrukt: nadere duiding en ontwikkeling van zaken zoals statutaire doelstellingen, de communicatie met betrekking tot de campuscontracten, een evenwichtige, transparante balans tussen reguliere studentenhuisvesting en Short Stay Housing. Eveneens hebben wij, in relatie tot betaalbaarheid, de wenselijkheid van concentratie in binnenstedelijke gebieden aan de orde gesteld.

4.7 Meerjarenbegroting 2011-2015

In november vroeg DUWO om een advies op haar plannen voor de komende periode (van 2011 tot 2015). Het geven van een advies hierop vereist zeer veel expertise op het gebied van huisvesting. Om deze reden heeft Duwoners, in samenwerking met ABo-WijWonen Delft, deze adviesaanvraag voorgelegd aan een expert van het Amsterdams Steunpunt Wonen. Het uiteindelijke advies zal begin januari 2011 worden uitgebracht.

4.8 Beleidswijziging StudentenWoningWeb

Eveneens in november kwam DUWO met een adviesaanvraag voor beleidswijzigingen in het kader van het nieuwe StudentenWoningWeb. Voor de modernisering van deze website, die DUWO samen met De Key en Woningnet uitvoert, zijn veranderingen in het reglement van deze site voorgesteld. Over deze nieuwe regels vroeg DUWO een reactie. Dit advies zal begin januari 2011 worden gegeven.

4.9 Internet- en televisieaansluitingen

Half december deed DUWO een adviesaanvraag voor internet- en televisieaansluitingen. DUWO is voornemens om alle huurders de mogelijkheid te bieden om een abonnement voor internet en televisie te nemen bij één bepaalde aanbieder, die dan via de servicekosten zal worden doorberekend aan de huurder. DUWO vroeg een reactie op deze plannen, die half januari zal worden gegeven door Duwoners.

5. Huurderszaken

Duwoners heeft in 2010 een hoop zaken aangepakt die van belang waren voor de huurders van DUWO. Hieronder een overzicht:

5.1 Servicekosten

In 2010 kreeg Duwoners voor het eerst alle servicekostenafrekeningen van alle complexen ter beoordeling voor de complexen zonder bewonerscommissie. Er vond overleg plaats over bijzondere zaken die wij waarnamen, zoals de zeer grote verschillen in energieverbruik van identieke verhuureenheden. Vanzelfsprekend was Duwoners niet in staat om de overvloed aan data daadwerkelijk goed te kunnen beoordelen op validiteit – wederom een bewijs voor de noodzaak van bewonerscommissies. Dit is door Duwoners bij DUWO nogmaals benadrukt. Er zijn hier wel twee dingen uit voortgekomen. Ten eerste gaat DUWO zich inspannen om te onderzoeken waar de grote verschillen in energiegebruik vandaan komen. Ten tweede heeft DUWO toegezegd als het hoge energiegebruik voortkomt uit individueel woongedrag de huurders daarover te informeren.

5.2 Planmatig onderhoud

Duwoners heeft in 2009 het initiatief genomen om een protocol te ontwikkelen voor langdurige werkzaamheden in complexen. Vaak is het niet duidelijk hoe deze verlopen, wie waar verantwoordelijk voor is en wie waar toegang toe heeft. Een voorbeeld: mogen technisch beheerders bij onderhoudswerkzaamheden zonder aankondiging een gemeenschappelijke ruimte betreden?

In een drietal vergaderingen in 2010 met VBU en DUWO werd een aanzet gegeven voor een concept-protocol voor langdurige werkzaamheden (meer dan 5 werkdagen) in een complex. Samen met Sociaal/Technisch Beheer en het Bedrijfsbureau DUWO (die de grote onderhoudsprojecten doen) werd een schema ontwikkeld hoe deze activiteiten zouden moeten verlopen. Het zou goed zijn als dit in gezamenlijk overleg in de toekomst wordt vertaald naar een leesbaar document.

5.3 Waskosten

Naar aanleiding van vragen van de bewonerscommissie de Eenhoorn heeft Duwoners gedurende het gehele verslagjaar gevraagd om inzicht over de verhoging van waskosten die DUWO doorvoerde. De verhogingen van deze kosten waren extreem hoog: een verhoging van 150% van de waskosten en voor het gebruik van de drogers een verhoging van maar liefst 200%. Uiteindelijk heeft Duwoners van DUWO

hier inzicht ingekregen en moest DUWO toegeven dat er winst gemaakt wordt op de waskosten.

5.4 Kostenpost onderhoud installaties

Naar aanleiding van vragen van de Bewonerscommissie Vosmaerstraat over de kosten van het service-onderhoud aan de installaties bleek dat deze ook in andere complexen speelde. Volgens de huurovereenkomst en de brochure 'Veranderingen en Onderhoud' van DUWO valt dit onderhoud onder de verplichting van de verhuurder. De kosten voor dit onderhoud zijn jarenlang bij de bewoners wel in rekening gebracht en onderhandelingen lopen nog hoe dit zal worden afgehandeld.

In een complex met zowel huurders met een campuscontract als met een reguliere contract, werden de huurders verschillend behandeld met betrekking tot het onderhoud aan individuele CV-installaties. De uitkomst is dat DUWO geen onderscheid meer gaat maken tussen de verschillende huurdersgroepen en het verhuurdersonderhoud aan alle CV-installaties gewoon gaat verrichten.

5.5 Overige huurderszaken

Klachten over DUWO komen regelmatig binnen bij Duwoners. Wij verwijzen in de meeste gevallen door naar de bewonerscommissie van dat complex, maar komen zelf in actie wanneer er geen bewonerscommissie is of als deze met DUWO niet verder komt.

6. Communicatie

Duwoners heeft zich op verschillende manieren gepresenteerd en gemanifesteerd in de (Amsterdamse) huurderswereld. In 2009 is een begin gemaakt met het vergroten van onze naamsbekendheid. In 2010 heeft Duwoners dit voortgezet en is in toenemende mate een netwerk aan het opbouwen bij andere huurdersverenigingen zoals de huurdersvereniging Amsterdam. Daarnaast is ook veel contact met de Wijksteunpunten Wonen, diverse studentenverenigingen, de centrale stad en de stadsdelen. Dit heeft geleid tot het onderstaande resultaat.

6.1 Public relations

Duwoners heeft dit jaar drie keer in het dagblad Metro gestaan. In januari verscheen er een stuk over het zogenaamde “doorstroombeleid” van DUWO. Bestuurslid Jeroen Creuwels werd geïnterviewd over het invoeren van campuscontracten bij huurders met een regulier contract. Dit artikel trok veel aandacht en werd veel geciteerd, onder andere in een interview met directeur DUWO Jan Benschop in Ad Valvas (VU universiteitskrant) over deze kwestie. Voorzitter Dick Vlaar is twee keer geïnterviewd over de ontstane situatie op het studentencomplex aan de Zuiderzeeweg. Het contact met dagblad Metro is van belang voor Duwoners omdat deze veel aandacht besteedt aan de Amsterdamse huisvestingsmarkt. Dat Duwoners daar haar zegje kan doen is waardevol omdat dit op een andere manier invloed uitoefent op verschillende partijen. In het geval van de Zuiderzeeweg was het resultaat dat de gemeente en DUWO de onderhandelingen over de Zuiderzeeweg (zie 3.2) versneld afrondde zodat de huurders eindelijk duidelijkheid verkregen.

Onze voorzitter was ook aanwezig bij een bijeenkomst met wethouder Gerson over studentenhuusvestiging in de Duwoonkamer op de Zuiderzeeweg. Duwoners heeft zich tijdens deze vergadering nadrukkelijk gemanifesteerd als belangenbehartiger van de huurders van DUWO.

6.2 Huisstijl

Duwoners heeft in 2010 zijn complete huisstijl aangepast. Duwoners werd te vaak aangezien voor DUWO vanwege de gelijkenis in naam, maar zeker ook de rode kleur als huisstijl – rood is immers ook de kleur van DUWO. Duwoners heeft daarom besloten om de kleuren te veranderen naar blauw en wit en is het logo aangepast om duidelijker te maken waar wij voor staan. Boven het logo staat nu ‘huurdersvereniging’. Met deze verandering in onze huisstijl geven we duidelijk aan dat wij geen onderdeel zijn van DUWO. Deze verandering betekende ook het maken van nieuwe visitekaartjes, stickers en banners. Uiteraard kon onze website ook niet achterblijven (zie paragraaf 6.3).

6.3 Website

De website van Duwoners was verouderd en op het moment dat de huisstijl van Duwoners werd aangepakt is besloten om de website opnieuw op te bouwen om gebruiksvriendelijkheid voor de bezoekers flink te verbeteren. De website is zo ingericht dat bewonerscommissies een meer centrale plek hebben dan voorheen. Nu is voor de individuele huurder veel informatie beschikbaar en op een overzichtelijke manier en is er een goede zoekfunctie geïntegreerd in de website. Nieuwsberichten zijn gelinkt aan de desbetreffende complexen zodat al het nieuws overzichtelijk op te vragen is. Verder is er een zogenaamde ‘tagcloud’ aangebracht op de website waar in de vorm van een wolk de meest besproken en gezochte termen staan.

6.4 Communicatie met de leden

Het merendeel van de communicatie met de leden vindt plaats via onze website (www.duwoners.nl). Duwoners heeft in 2010 een duidelijke stap genomen om de communicatie met de leden te bevorderen. Duwoners geeft elke huurder nu een welkomstpakket, zodra deze een contract tekent bij DUWO. In dit welkomstpakket zit een ovenwant, een “ja-nee” of een “nee-nee” sticker voor op de brievenbus en een flyer met informatie over Duwoners (in het Nederlands en Engels). Uiteraard staan op alle attributen het nieuwe logo van Duwoners in onze nieuwe huisstijl. Dit welkomstpakket wordt gretig en zeer enthousiast ontvangen door de nieuwe huurders en door DUWO. Het heeft de naamsbekendheid van Duwoners enorm vergroot.

6.5 Communicatie met DUWO

De communicatie met DUWO in 2010 was niet optimaal. Dit lag niet aan het enthousiasme van DUWO – die is wel duidelijk aanwezig. Echter door persoonlijke omstandigheden van personeelsleden van DUWO werden afspraken regelmatig vergeten en in een enkel geval kwam DUWO zelfs zonder afmelding niet opdagen bij de overleggen. De structuur in het overleg met DUWO is daardoor een beetje zoekgeraakt. DUWO toonde zich niet blij met de artikelen die verschenen in het dagblad Metro. Deze omstandigheden zorgden voor de nodige wrijving tussen Duwoners en DUWO. Als Duwoners stellen wij ons in veel zaken kritisch, maar wel constructief op. Zeker de aandacht in de Metro voor de Zuiderzeeweg ervoeren we als juist positief, omdat het gewenste resultaat bereikt werd (zie 6.1).

Duwoners ziet het als belangrijk punt om het contact met DUWO goed te houden en daar waar nodig te verbeteren en zal zich hier ook vol voor in gaan zetten in 2011. Er zijn al pogingen ondernomen om het contact met DUWO beter te gaan structureren.



“De Flatborrels van de Willem Beukelsstraat worden goed bezocht”

6.6 Overleg met andere huurdersverenigingen

Infrequent is ook het overleg met zusterverenigingen in Amstelveen (VBU) en Delft (Huurdersraad Vulcanusweg en ABo). De laatste heeft een naamswijziging ondergaan in ABo-WijWonen. De overleggen gingen meestal over specifieke onderwerpen zoals de oprichting van de Koepel en de Campuscontractenkwestie (zie aldaar), maar soms waren deze ook meer informeel, bijvoorbeeld om een nieuw bestuur te leren kennen. Sowieso ziet Duwoners de bestuursleden van VBU geregeld bij diverse vergaderingen van DUWO of bij het schrijven van adviezen, en bezoeken we de ALV's van elkaar.

Met Vulcanusweg is het contact in 2010 beduidend minder geworden omdat deze zich heeft teruggetrokken uit de oprichting van de koepel en zich specifiek op haar werkgebied in Delft richt. Een logisch gevolg is dat het contact daardoor minder is geworden.

Met de VBU in Amstelveen is in de afgelopen jaren het contact niet altijd optimaal geweest, wat mede het gevolg van de vele wisselingen in het bestuur van beide verenigingen. Het was ook niet bevorderlijk dat het contact tussen de beide organisaties vooral via de voorzitters van Duwoners en VBU ging. Duwoners wil zich in 2011 gaan inzetten om het contact met VBU anders in te richten en te structureren. Het blijft belangrijk dat we goed blijven samenwerken in de vestiging Amsterdam.

Het contact met ABo-WijWonen was prima maar vrijwel uitsluitend tussen de twee voorzitters. Ook hier wil Duwoners het onderlinge contact anders inrichten en structureren.

6.7 Contacten

In het afgelopen jaar heeft het bestuur van Duwoners veel contacten gelegd en onderhouden, in eerste instantie met onze leden en bewonerscommissies, maar ook met de directie en het personeel van DUWO en de Raad van commissarissen (RvC) van DUWO. Met de RvC is afgesproken om het contact tussen de huurdersorganisaties en de RvC-leden te gaan optimaliseren. De RvC-leden hebben aangegeven hierin het voortouw te gaan nemen.

Overige contacten op het gebied van huurderszaken betreffen ondermeer: de Huurdersvereniging Amsterdam, huurdersverenigingen op stadsdeelniveau, Wijksteunpunten Wonen, stadsdelen, Woonbond en Team Wonen Leiden.

7. Financiën

Door het boekhoudprogramma dat Duwoners tegenwoordig gebruikt, zijn de inkomsten en uitgaven uiterst inzichtelijk geworden. Bij het opstellen van dit financiële hoofdstuk is dankbaar gebruik gemaakt en advies van de Huurdersvereniging Amsterdam.

7.1 Resultatenrekening

Samenvatting

We continueerden een sober financieel beleid. De inkomsten waren iets minder doordat we minder leden hadden dan verwacht. Desondanks is onze reserve dit jaar weer verder gegroeid. Net als in het vorige jaar vielen een aantal uitgaven lager uit dan begroot, met name de bestuursvergoedingen, en de kosten voor repro, extern advies en juridische zaken. Daarentegen gaven we wel meer uit aan promotie en webbeheer, doordat we in 2010 begonnen met een welkomstpakket voor nieuwe huurders en namen een nieuwe website in gebruik. Dit jaar waren wederom niet veel bewonersinitiatieven waardoor we hiervoor veel minder geld uit hoefden te geven dan begroot.

Op de volgende bladzijde is het schema van onze resultatenrekening weergegeven, hieronder volgt een toelichting op de specifieke lasten- en batenposten.

Toelichting specifieke lasten

Bestuur

- Vergoeding

De bestuursvergoeding is de maandelijkse vergoeding die de bestuursleden ontvangen. In de verslagperiode waren veel wisselingen in het bestuur, en het aantal bestuursleden schommelde tussen de 3-6 personen per maand. De hoogte van de bestuursvergoedingen bij Duwoners is vergelijkbaar met de andere huurdersverenigingen van DUWO.

- Representatie

Hieronder vallen de kosten om ons zelf te vertegenwoordigen, maar incidenteel ook voor kleine relatiegeschenken. In 2010 hebben wij visitekaartjes laten maken.

- Reiskosten

Niet alle bestuursleden zijn student en in het bezit van een OV-kaart. Vergaderingen vonden niet alleen plaats in Amsterdam, maar ook geregeld in Delft en Amstelveen.

- Consumpties

Aangezien het bestuur veelal in de avonden vergaderde, en vaak op andere locaties dan Amsterdam werden ook kosten voor consumpties en maaltijden gemaakt.

Kantoor

- *Huur*

Duwoners is voor het kantoor op De Eenhoorn geen huur verschuldigd. Ook nestoren, beheerders van DUWO en het personeel van de fietsenwerkplaats maken geregeld gebruik van deze ruimte.

- *Telecomdiensten*

Er is een telefoon- en internetaansluiting via Lijbrandt op het kantoor van Duwoners. Ook moest er veel overlegd worden via onze mobiele telefoon, waardoor de kosten in vergelijking met 2009 opliepen.

- *Kantoorartikelen*

Naast de gebruikelijke kantoorartikelen vallen hier ook minder waardevolle gebruiksmiddelen onder die in één keer afgeschreven worden. De belangrijkste kostenpost dit jaar was een reparatie aan de laptop.

- *Afschrijving inventaris*

Onder Afschrijving inventaris verstaan we afschrijvingen van artikelen die aangeschaft worden voor het kantoor en die over meerdere jaren afgeschreven worden. Dit jaar werd ook een externe harde schijf afgeschreven.

- *Boodschappen*

Hieronder verstaan we niet duurzame boodschappen die nodig zijn voor de vergaderingen op het kantoor zoals huishoudelijke middelen, koffie en versnaperingen.

- *Verzekering*

Ook in 2010 heeft Duwoners verzekeringen afgesloten voor inventaris, aansprakelijkheid en rechtsbijstand.

Communicatie

- *Repro*

Er werden geen specifieke reprocosten gemaakt in 2010.

- *Promotie*

In 2010 is relatief veel geld aan promotie uitgegeven. Eindelijk kwam er een welkomstpakket voor nieuwe huurders dat bestond uit: een ovenwant, flyer, Duwoners-stickers en de NEE/JA brievenbus-stickers. Deze artikelen zijn in groten getale aangeschaft, waardoor we de komende jaren de huurders van een welkomstpakket kunnen voorzien wanneer ze hun huurcontract ondertekenen.

- *Webbeheer*

Onder webbeheer vallen kosten die gemaakt worden voor zowel het ontwerpen en de realisatie van de website als voor de hosting en aanpassingen van de website. In 2010 werd een nieuwe website gelanceerd wat uiteraard de nodige kosten met zich meebracht.

Bewoners

- *Activiteiten*

Onder deze post vallen de onkosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd. In 2010 ontvingen we alleen verzoeken voor financiële bijstand voor een flatbordrel van de bewonerscommissie van de Willem Beukelsstraat en voor 't Buurtfeestje voor bewoners van Sciencepark.

- *Onkosten*

Deze kosten behelst onkosten voor bewoners die gemaakt worden in het belang van de bewoners van een complex, maar die niet direct gerelateerd kunnen worden aan individuele bewonersactiviteiten.

- *ALV*

Geen kosten voor de ALV in het verslagjaar.

Kennis en educatie

- *Advies*

In februari 2010 ontvingen we een rekening van het Amsterdams Steunpunt Wonen voor het advies in 2009 omtrent het Verkoopbeleid. De rekening werd volgens afspraak gedeeld met VBU. Daarnaast hebben we via VBU de Woonbond advies ingeschakeld om een advies te geven omtrent de Meerjarenbegroting 2010-2015. Deze rekening werd gedeeld door VBU, ABo en Duwoners, en dus werden wij maar voor een derde van het totale bedrag aangeslagen voor dit advies.

- *Juridisch*

Voor juridische zaken reserveren we geld voor rechtszaken en advocaatkosten.

- *Lidmaatschap*

Duwoners is lid van de Huurdersvereniging Amsterdam en daardoor ook van de Woonbond. De kosten hiervoor worden volgens afspraak door DUWO betaald. De rekening van de HA is door een misverstand door onszelf betaald (zie DUWO bijdrage lidmaatschap).

- *Informatiemateriaal*

Geen kosten aan boeken en brochures in 2010.

- *Workshops en cursussen*

Er werd een voorschot betaald voor een bestuursweekend dat in januari 2011 plaatsvond.

Beheerskosten

- *KVK*

Duwoners is ingeschreven bij het verenigingenregister van de Kamer van Koophandel.

- *Bankkosten*

Onder bankkosten vallen de kosten die verbonden zijn aan een zakelijke rekening bij de Rabobank.

Toelichting specifieke baten

Contributie en bijdragen

- Ledencontributie

De ledencontributie bedraagt 0,45 euro per maand per lid. Het aantal leden is in 2010 flink afgenomen en schommelde tussen de 3600 en 3800 leden. We ontvingen in totaal 19856,77 euro.

- DUWO Jaarbijdrage

De subsidie van DUWO wordt berekend aan de hand van het aantal verhuureenheden (VHE) op 1 juli van het verslagjaar en bedraagt 3,63 euro per VHE. Op 1 juli 2010 waren er 3837 VHE, wat dus resulteerde in een bijdrage van DUWO van 13928,31 euro.

- DUWO bijdrage lidmaatschap

Volgens afspraak vergoedt DUWO de kosten die verbonden zijn aan het lidmaatschap van de Huurdersvereniging Amsterdam. (In 2010 hebben we abusievelijk deze rekening zelf betaald, maar zullen deze terugclaimen in 2011. Zie 7.2 Jaarbalans)

- Incidentele inkomsten

Geen incidentele inkomsten in 2010.

- Rentebaten

Rentebaten zijn de inkomsten door rente van onze spaarrekening. Deze blijven gering door de lage rente.

	Begroot 2010		Resultaat 2010	
	lasten	baten	lasten	baten
Bestuur	20250.00		16050.48	
Vergoeding	18000.00		14625.00	
Representatie	250.00		189.25	
Reiskosten	1000.00		42.43	
Consumpties	1000.00		1193.80	
Kantoor	2350.00		1784.00	
Huur	0.00		0.00	
Telecomdiensten	500.00		631.77	
Kantoorartikelen	400.00		139.00	
Afschrijving inventaris	500.00		137.00	
Boodschappen	250.00		178.55	
Verzekeringen	700.00		697.68	
Communicatie	4250.00		6101.06	
Repro	2000.00		0.00	
Promotie	2000.00		4500.51	
Webbeheer	250.00		1600.55	
Bewoners	10000.00		680.82	
Activiteiten	5000.00		388.17	
Onkosten	4000.00		292.65	
ALV	1000.00		0.00	
Kennis en educatie	9000.00		2738.30	
Advies	5000.00		1409.00	
Juridisch	3000.00		0.00	
Lidmaatschap	1000.00		790.00	
Informatiemateriaal	0.00		0.00	
Workshops en cursussen	0.00		539.30	
Beheerskosten	175.00		151.81	
KvK	100.00		26.14	
Bankkosten	75.00		125.67	
Inkomsten		37000.00		35053.40
Ledencontributie		20000.00		19856.77
DUWO jaarbijdrage		15000.00		13928.31
DUWO bijdrage lidmaatschap		1000.00		790.00
Rentebaten		1000.00		478.32
Exploitatieresultaat	-9025.00		7546.93	



“Het welkomstpakket”

7.2 Jaarbalans

Hieronder volgt de jaarbalans van Duwoners opgesteld voor het boekjaar 2010. Ondanks de aanschaf van een externe harde schijf is de waarde voor inventaris iets afgenomen door afschrijvingen. Het eigen vermogen van Duwoners is gegroeid van bijna 43.000 euro naar bijna 50.000 euro. De post Debiteuren betreft zoals gebruikelijk het vierde kwartaal van de ledencontributie, omdat het laatste kwartaal pas naderhand door DUWO kan worden berekend en wordt in het nieuwe boekjaar overgemaakt. Daarnaast betreft deze post dit jaar ook het bedrag voor het lidmaatschap van de Huurdersvereniging Amsterdam dat we alsnog bij DUWO zullen claimen. Bij overige vorderingen is de post 'Teveel betaald' opgevoerd. Door een fout in de administratie is er teveel geld uitgekeerd aan bestuursleden (in totaal 400 euro), wat door de desbetreffende bestuursleden begin 2011 is terugbetaald.

	Beginbalans		Eindbalans	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Inventaris				
Computers en toebehoren	454.00		382.00	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		42220.03		42220.03
Exploitatieresultaat boekjaar				7546.93
Debiteuren				
Stichting DUWO	5088.96		5772.46	
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente	505.67		478.32	
Teveel betaald			400.00	
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	9077.47		1023.57	
Spaarrekening	27589.80		41845.47	
Crediteuren				
Crediteuren		495.87		134.86
Totaal	42715.90	42715.90	49901.82	49901.82

7.3 Begroting 2011

Voor het jaar 2011 hebben we de begroting aangepast en hebben we getracht tot een meer realistisch overzicht van de te verwachten inkomsten en uitgaven te komen. We begroten een flink negatief exploitatieresultaat om de reserve van Duwoners langzaam te gaan afbouwen. Hoewel in afgelopen jaren de bewonersinitiatieven achterbleven blijven we ambitieuze doelstellingen houden op dit vlak. We hebben daarom de begroting voor deze post niet aangepast. De vitalisering van de bewonerscommissies blijft een speerpunt voor Duwoners, en om dit te bereiken zullen we beter moeten communiceren en onszelf bekender moeten maken. Hiervoor zullen flinke uitgaven op de post communicatie nodig zijn. Daarnaast willen we als bestuur beter voorbereid zijn op alle ontwikkelingen op het gebied van de studenthuisvesting, huurdersbelangen en het landelijke woningbeleid. Daarnaast zien wij het als een uitdaging het beleid van Duwoners ook intern beter te gaan vormgeven. Hiervoor zullen bestuursleden meer cursussen en workshops moeten volgen en willen we een werkweekend en extra brainstormsessies houden. Nieuw op de begroting is de post Koepel, dit betreft de begrote bijdrage aan de huurderskoepel die hopelijk in 2011 van start gaat.

Begroting 2011	lasten	baten
Bestuur	15000.00	
Vergoeding	13500.00	
Representatie	250.00	
Reiskosten	250.00	
Consumpties	1000.00	
Kantoor	2050.00	
Huur	0.00	
Telecomdiensten	500.00	
Kantoorartikelen	250.00	
Afschrijving inventaris	350.00	
Boodschappen	250.00	
Verzekeringen	700.00	
Communicatie	6500.00	
Repro	1500.00	
Promotie	3500.00	
Webbeheer	1500.00	
Bewoners	10000.00	
Activiteiten	5000.00	
Onkosten	4000.00	
ALV	1000.00	
Kennis en educatie	10700.00	
Advies	4000.00	
Juridisch	2500.00	
Lidmaatschap	1450.00	
Informatiemateriaal	250.00	
Workshops en cursussen	2500.00	
Beheerskosten	180.00	
KvK	30.00	
Bankkosten	150.00	
Koepel	6800.00	
Inkomsten		35102.50
Ledencontributie		19440.00
DUWO jaarbijdrage		13612.50
DUWO bijdrage lidmaatschap		1450.00
Rentebaten		600.00
Exploitatieresultaat	-15767.50	

www.duwoners.nl