

A photograph of a modern building entrance. The building features a prominent concrete structure with large glass panels. A set of concrete steps leads up to a glass door. To the left, there is a black metal railing. The text 'Duwoners jaarverslag 2013' is overlaid in the center.

Duwoners jaarverslag 2013

Duwoners jaarverslag 2013

Inhouds opgave

1. Geschiedenis Duwoners	4
1.1 Oprichting	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Aantal leden	4
1.4 Complexen	4
2. Bestuur van de vereniging	6
2.1 Bestuur en taken	6
2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau	6
2.3 Overleg met DUWO – vestiging Amsterdam	6
2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)	7
2.5 Kennis & educatie	7
3. Bewonerscommissies	8
3.1 Ruysdaelstraat	8
3.2 Overtoom	8
3.3 Vosmaerstraat	8
3.4 Spinozacampus (Dennenrodepad)	8
3.5 Schoonzichtlaan	9
3.6 Poeldijkstraat	9
4. Adviezen aan DUWO	10
4.1 Automatische incasso	11
4.2 Jaarlijkse huurverhoging	11
4.3 Afschaffen waarborgsommen bij SSH huisvesting	11
4.4 Aangepaste meerjarenbegrotingen	12
4.5 Werkplan 2013	13
4.6 Afschaffen mutatie-inspecties onzelfstandig	15
4.7 Afschaffen mutatie-inspecties zelfstandig	15
4.8 Instemmingsrecht en urgent woningzoekenden	16
4.9 Wijziging servicekosten	16
4.10 Opaallaan	16
5. Huurderszaken	18
5.1 Huismeester	18
5.2 Leefbaarheid	18
5.3 Belkosten DUWO	19
5.4 Huurders informeren over hun juridische positie	19
6. Communicatie	20
6.1 Public relations	20
6.2 Communicatie met de leden	20
6.3 Website	20
6.4 Facebook	21
6.5 Communicatie met DUWO	21
6.6 Contact met de bewonerscommissies	21

7. Financiën	22
7.1 Samenvatting	22
7.2 Resultatenrekening	22
7.3 Balans	26
7.4 Begroting 2014	27

1. Geschiedenis Duwoners

Dit is het zesde jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners. Allereerst volgt hier een korte toelichting over wie wij zijn, onze doelstellingen zijn en het ledenaantal.

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 bovendien overleg met DUWO over het te voeren beleid door middel van instemming en/of advies. Wij proberen dit advies daar waar mogelijk gezamenlijk te geven met de zusterverenigingen (VBU, WijWonen, BRES en Vulcanusweg), wanneer het om zaken op regionaal of holdingniveau gaat.

1.3 Aantal leden

In 2013 vertegenwoordigde Duwoners huurders van 4747 verhuureenheden (peildatum 1 juli): 4169 reguliere woningen en 578 zogenaamde Accomodate (=short stay)-woningen. In vergelijking met 2012 is het totaal aantal woningen gestegen met 14.9%. Dit kwam doordat er 572 reguliere en 44 short stay-woningen bijkwamen. Het aantal woningen nam fors toe door de ingebruikname van Sciencepark 2 maar ook door toename van tijdelijke woningen in de Kolenkit in Bos en Lommer.

1.4 Complexen

In 2013 had/beheerde DUWO de volgende complexen in Amsterdam: Akerpolderstraat; Bos en Lommerplein; Daalwijk; De Boelelaan; Dennenrodepad; De Eenhoorn; Echtenstein; Galgenstraat; Haarlemmer Houttuinen 45; Haarlemmer Houttuinen 257-301; Hasebroekstraat; J.P. Heijstraat Kattenburgergracht; Kinkerstraat; Kolenkitbuurt; NDSM-terrein; Nicolaas Berchemstraat; Nierkerkestraat; Overtoom 95-95A en 99; Overtoom 447; Ruysdaelstraat; Science Park; Stavangerweg/Gevleweg; Van Hogendorpstraat (bedrijfsruimte); Van Woustraat; Voorburgstraat; Poeldijkstraat; Vosmaerstraat; Willem Beukelsstraat; Wittenburgergracht; Zeeburgerpad; Zuiderzeeweg 28-40 en Zuiderzeeweg 42-44.

Daarnaast heeft DUWO in vestigingsgebied Amsterdam nog 2 complexen in Hoofddorp: Opaalcampus en Stadspoort (=Rottumeroog) en twee in Haarlem: Schoonzichtlaan en Zijlsingel (Leger des Heils).



2.

Bestuur van de vereniging

In dit hoofdstuk beschrijven we de samenstelling van het bestuur en de bestuursactiviteiten van het afgelopen jaar.

2.1 Bestuur en taken

Eind 2013 had het bestuur de volgende samenstelling:

Imane Belhadj	Voorzitter
Jeroen Creuwels	Penningmeester en secretaris
Fred van der Vlist	Algemeen bestuurslid

Het afgelopen jaar hebben er flink wat verschuivingen in het bestuur plaatsgevonden. Femke Bakker heeft in februari 2013 haar voorzitterschap neergelegd. In maart 2013 zijn er na een intensieve wervingsronde vier nieuwe bestuursleden aangenomen, waarvan drie van de vier na enige tijd zijn teruggetreden. Alleen Imane bleef bij het bestuur. De voorzittertaken zijn tot de zomer waargenomen door Jeroen Creuwels en begin zomer definitief overgenomen door Imane Belhadj. In juni 2013 zijn na 1,5 jaar in het bestuur van Duwoners gezeten te hebben de secretaris, Sanne Balvert, en de penningmeester, Dax Boot, afgetreden. Daarna vervulde Jeroen zowel de vacante secretaris- en penningmeestertaken. Eind 2013 zijn wij wederom een uitgebreide werving gestart. Hieruit zijn vijf bestuursleden geselecteerd, die begin 2014 een training voor bestuurslid zullen krijgen.

2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau

Vanaf haar oprichting in 2007 heeft Duwoners zich ingespannen om te komen tot een samenwerking met de andere huurdersorganisaties van DUWO. Duwoners wilde dit bereiken door het oprichten van een formele huurderskoepel. In de jaren die daar op volgden zijn er tussen de huurdersverenigingen vele overleggen gevoerd. Uiteindelijk bleek eind 2013 het formaliseren van een koepel tot een rechtspersoonlijkheid voor de andere drie huurdersverenigingen (VBU, WijWonen en BRES), een brug te ver. Duwoners heeft daarom besloten om in het overleg met DUWO door te gaan als een zelfstandige huurdersorganisatie.

Duwoners is van mening dat voor goed en professioneel overleg met de verhuurder buiten professionele ondersteuning ook bestuurlijke continuïteit van essentieel belang is. Gezien het sterke verloop in besturen, die voornamelijk uit studenten bestaan verdwijnt kennis en ervaring. Het is juist dit gegeven dat maakt dat Duwoners zo hecht aan de verenigingsvorm voor de te vormen huurderskoepel.

2.3 Overleg met DUWO – vestiging Amsterdam

Duwoners ziet het overleg met DUWO op vestigingsniveau als een belangrijke taak. Tijdens dit overleg worden de zaken besproken, die DUWO-complexen in Amsterdam en omstreken aangaan. Doordat de onderwerpen ook Uilenstede betreffen is de huurdersvereniging VBU ook bij deze overleggen aanwezig. Tijdens deze overleggen wordt met de vestigingsdirecteur Amsterdam en de hoofden Sociaal Beheer en Verhuur & informatie gesproken over onderwerpen als de jaarbegroting van DUWO, onderhoudsplanung, mutaties in het personeel en in de woningvoorraad en eventuele bouwplannen.

Naast deze overleggen vindt er ook overleg plaats tussen Duwoners en Sociaal Beheer van DUWO. Tijdens deze overleggen bespreken we bijvoorbeeld benodigde reparaties, brandveiligheid, problemen van specifieke complexen, afsluiten parkeerterrein Opaallaan en het functioneren van DUWO Onderhoud.

2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)

Dit jaar hebben er twee algemene ledenvergaderingen plaatsgevonden. De eerste was op woensdag 22 mei en de tweede op dinsdag 25 juni. Tijdens de eerste ALV was erg kort vanwege een aantal urgente zaken die op dat moment alle aandacht nodig hadden. Bij de tweede ALV zijn alle bestuursleden gedechargeerd en afgetreden. Jeroen Creuwels en Fred van der Vlist zijn toen herbenoemd en tevens werd Imane Belhadj als nieuw bestuurslid benoemd. Daarnaast is het jaarverslag 2012 tijdens de ALV vastgesteld en is het beleidsplan 2013 gepresenteerd.

2.5 Kennis & educatie

Dit jaar werden maar weinig cursussen gevolgd door de bestuursleden: een cursus Sociale media en een workshop over de geschillencommissie van de huurcommissie.

Sanne druk aan het flyeren om een goede vervanger voor haar in het bestuur te vinden



3.

Bewonerscommissies

De basis van onze vereniging wordt gevormd door de bewonerscommissies. Een bewonerscommissie is een groep huurders die de bewoners van hun complex vertegenwoordigt door op de hoogte te blijven van de belangen en de problemen die er spelen onder de huurders. Zij vormen ook het eerste contactpunt voor DUWO voor complexspecifieke zaken. Een belangrijke taak die een bewonerscommissie op zich kan nemen is het bespreken van de jaarlijkse servicekostenafrekening met DUWO.

Bewonerscommissies zijn erg belangrijk voor zowel DUWO als Duwoners. De klachten die wij binnen krijgen over DUWO zijn namelijk niet alleen erg uiteenlopend, maar vaak ook juist complex-specifiek. Hierbij kan je denken aan de huidige verbouwing van de Poeldijkstraat, het afsluiten van het terrein op de Opaallaan. Als overleg hierover door de meest direct betrokkenen wordt gevoerd kunnen deze problemen het beste en het snelste worden opgelost. De Wet huurders verhuurder (Overlegwet) geeft de bewonerscommissies namelijk het recht om direct met DUWO in overleg te treden. Het is voor Duwoners één van haar speerpunten om op het grootste deel van de complexen een actieve bewonerscommissie te hebben.

Ook waar geen bewonerscommissies zijn heeft Duwoners zich ingezet om allerlei informele activiteiten te stimuleren onder de huurders, waaronder de volgende feesten:

- Pre-summer party op de Poeldijkstraat in maart van dit jaar
- 'Dormfest' aan het eind van het studiejaar een succesvol en drukbezocht feest op Sciencepark I
- Een Halloweenfeest, wederom een prachtig feest op de NDSM-werf.

Door het snelle verloop op de complexen fluctueert ook het aantal actieve bewonerscommissie sterk. Wij hebben dit verslagjaar samengewerkt met de volgende commissies:

3.1 Ruysdaelstraat

Deze bewonerscommissie leidde in het verslagjaar vooral een slapend bestaan.

3.2 Overtoom

Aan de Overtoom liggen twee kleine complexen. Op de nummers no. 95-99 is de huurdersvereniging HURO actief. In het jaarverslag 2012 meldden wij al achterstallig onderhoud, en nog steeds is deze grotendeels niet verholpen. Dit komt onder andere doordat er ook bedrijfsruimten in het complex zijn die niet van DUWO zijn. De VvE (Vereniging van Eigenaren) waarvan DUWO de grootste partij is, ligt dwars op bij deze renovatieactiviteiten.

Een ander belangrijk punt is dat het stadsdeelbestuur niet wil dat DUWO deze woningen langer verhuurt als studentenwoningen. De woningen voldoen niet aan de regels hiervoor en leeggekomen woningen zijn sinds 2007 ten onrechte aan studenten verhuurd.

3.3 Vosmaerstraat

In 2013 werd de renovatie van de badkamers afgerond (begonnen in 2009), het buitenschilderwerk gedaan en buitenmuren geïmpregneerd. Een zieke boom werd gekapt en de voor- en achtertuin werd flink opgeknapt. De bewonersvereniging was betrokken bij alle activiteiten en zorgde voor communicatie tussen bewoners en DUWO. De prachtige tuin werd weer veelvuldig gebruikt in de zomer.

3.4 Spinozacampus (Dennenrodepad)

In de herfst van het verslagjaar heeft Duwoners bijgedragen aan de oprichting van een bewonerscommissie voor dit complex. Er is een groep gemotiveerde bewoners die een aantal misstanden op het complex wil gaan aanpakken. Het gaat hierbij onder andere om diefstal en (drugs)overlast. In november gaven we aan deze BC een korte cursus over de overlegwet, dus hoe het overleg tussen huurders en verhuur-



Het Halloweenfeest op NDSM was weer gruwelijk goed

ders geregeld is. Duwoners heeft de BC ook bijgestaan in haar eerste overleg met de verhuurder.

3.5 Schoonzichtlaan

Dit jaar werden opnieuw de zeer opmerkelijke verschillen in servicekosten bij DUWO aangekaart. Helaas verwaterde het contact met deze bewonerscommissie in de tweede helft van 2013.

3.6 Poeldijkstraat

Dit jaar was er in maart een feest georganiseerd, maar daarna verwaterde het contact.

4. Adviezen aan DUWO

Wanneer DUWO haar beleid en/of beheer wil wijzigen is zij volgens de Overlegwet (WOHV) verplicht een adviesaanvraag bij Duwoners in te dienen. Advisering en overleg over beleid vindt ook plaats via werkgroepen en vergaderingen

Na het ontvangen van een adviesaanvraag door DUWO heeft Duwoners wettelijk zes weken de tijd om te reageren. Wij kijken dan of we het advies zelf kunnen schrijven of dat wij de hulp moeten inschakelen van een adviseur. Duwoners prefereert dat DUWO ons zo vroeg en zo gedetailleerd mogelijk informeert over haar voorstellen tot wijziging in beleid of beheer. We zijn dan in staat om, voordat de formele adviesaanvraag ons bereikt, over deze materie te overleggen met DUWO en om nadere toelichting te vragen. Tijdens dergelijk overleg wordt dan duidelijk wat onze ideeën zijn en waar de eventuele knelpunten liggen ten aanzien van het voorgenomen nieuwe beleid. De formele adviesaanvraag wordt dan een samenvatting van wat eerder besproken is.

Wanneer Duwoners een negatief advies uitbrengt, hoeft DUWO niet haar plannen stop te zetten. Na het indienen van een negatief advies is DUWO wel verplicht om schriftelijk te reageren op ons oordeel. Vervolgens hebben de huurders een paar dagen de tijd om eventueel naar de rechter te gaan. Al deze bevoegdheden zijn geregeld in de Overlegwet Huurders en Verhuurders. In één situatie heeft Duwoners meer dan alleen adviesrecht, dit is in het geval bij wijzigingen van het servicekostenpakket. Dan hebben de huurders instemmingsrecht.

Advisering en overleg vindt niet alleen plaats via adviesaanvragen. DUWO heeft ook werkgroepen ingesteld om samen met huurdersorganisaties beleid vorm te geven. In 2013 is er in het overleg met DUWO veel aandacht besteed (in de werkgroep be-



leid) over het totaal van de woonlasten, en met name het energiegebruik. Verschillende keren is met DUWO gesproken over de mogelijkheden om hierin voor de huurders besparingen te bewerkstelligen.

Hieronder volgt een opsomming van adviezen van Duwoners in 2013. De letterlijke teksten zijn op onze website te vinden.

4.1 Automatische incasso

Deze adviesaanvraag is ontvangen op 23 januari 2013. DUWO had het voornemen om medio 2014 vanuit kostenbesparing de mogelijkheid van acceptgirobetalingen te staken en voor alle nieuwe huurders een verplichte incasso voor de huurbetaling in te voeren. Vier van de huurdersverenigingen adviseerden negatief over deze verplichting. DUWO heeft daarom de huurders ook een andere mogelijkheid geboden: maandelijks kan men ook via 'mijn DUWO' betalen. DUWO wil wel proberen huurders te verleiden tot het overstappen naar een automatische incasso. Hoe DUWO dit wil bereiken wordt pas in december 2013 duidelijk, wanneer zij een brief versturen met de verdere uitwerking van het beleid. DUWO wil het gebruik van de automatische incasso aantrekkelijker maken door eenmalig € 15 uitkeren in 2014 wanneer de huur automatisch wordt overgemaakt.

4.2 Jaarlijkse huurverhoging

Duwoners heeft op 24 januari een adviesaanvraag omtrent de jaarlijkse huurverhoging gekregen. Op het moment van de adviesaanvraag lag er een wetsvoorstel om voor eerst sinds lange tijd weer een huurverhoging boven het inflatieniveau van 2,5% mogelijk te maken. De maximale huurverhoging zou 4% mogen bedragen (inflatiecorrectie plus 1,5%) bij een jaarinkomen tot € 33.000, 4,5% voor jaarinkomens van € 33.000 tot € 43.000, en 6,5% voor jaarinkomens boven € 43.000. Studenten zitten volgens DUWO vrijwel allemaal in laagste categorie. DUWO liet weten dat als de eerste kamer met het wetsvoorstel zou instemmen alle huurprijzen met 4% worden verhoogd (op enkele uitzonderingen na waar dit niet mogelijk is).

De gezamenlijke huurdersorganisaties hebben een negatief advies uitgebracht, vanwege privacy-redenen (inkomensgegevens van de huurder worden bij de belastingdienst opgevraagd), en onvoldoende financiële onderbouwing waarom DUWO een hogere huurverhoging nodig heeft. Daarom werd om verdere uitleg gevraagd. Het advies is besproken in de RvC van DUWO, die DUWO steunt om haar beleid ten aanzien van de streefhuren aan te passen.

DUWO gaf aan dat zij het overgrote deel van haar woningen verhuurt onder de jongerengrens. Een beperkter deel wordt verhuurd boven de jongerengrens (maar op enkele uitzondering na, wel allemaal onder de aftoppingsgrens voor 1- of 2-persoonshuishoudens). Door de huurverhoging kunnen de huurprijzen in de loop der tijd wel boven de (jongeren)aftoppingsgrens uitstijgen. De huurder behoudt daarbij het recht op huurtoeslag. Bij nieuwe verhuringen zal DUWO de huurprijs wel weer terugbrengen onder deze aftoppingsgrenzen, zodat deze nieuwe huurder recht heeft op huurtoeslag.

4.3 Afschaffen waarborgsommen bij SSH huisvesting

DUWO heeft in een brief dd.d. 19 februari aangeven om met ingang van het komende studiejaar geen waarborgsommen meer te vragen aan huurders van Short Stay Housing (SSH). Die waarborgsom bedroeg € 150. De samenwerkende huurdersorganisaties stemden daar in het bestuurlijk overleg van 14 maart mee in.



4.4 Aangepaste meerjarenbegrotingen

Duwoners kreeg in 2013 een aantal keren het verzoek om te adviseren op al dan niet aangepaste meerjarenbegrotingen. Deze stukken zijn dan al goedgekeurd door de RvC van DUWO. De vraag is in hoeverre huurders(organisaties) daarop dan nog invloed kunnen uitoefenen. Advies door huurdersorganisaties is dan niet echt meer van belang. Ook doordat we geen inzicht hebben in de feitelijke bedrijfsvoering en onderliggende keuzes van DUWO.

In april ontvingen we de bijgestelde adviesaanvraag meerjarenbegroting 2013-2017. De oorspronkelijk meerjarenbegroting 2013-2017 ontvingen wij december 2013 (zie vorig jaarverslag). De aanpassingen waren nodig vanwege het nieuwe regeerakkoord (verhuurdersheffing) en de fusie met SLS. De huurdersorganisaties gaven hierbij gezamenlijk aan een positief noch een negatief advies uit te kunnen brengen vanwege de complexiteit van de materie.

Eind november ontvingen we de adviesaanvraag meerjarenbegroting 2014-2018. Het is een lijvig document waarin DUWO aangeeft gematigd te willen groeien. Veranderingen in de vraag naar studentenwoningen worden verwacht vanwege de crisis, wijzigingen m.b.t. de studiefinanciering, en het mogelijk afschaffen van de gratis ov-jaarkaart. Er werd geen formeel advies gegeven, maar desondanks werd de meerjarenraming 2013-2018 vastgesteld in het openbare gedeelte van de RvC vergadering van 2 december.

4.5 Werkplan 2013

Over het werkplan 2013 werden twee overlegvergaderingen gehouden. Deze twee vergaderingen waren nodig vanwege de veelheid aan onderwerpen die aan bod kwamen, zoals de fusie met SLS en de verregaande automatisering van het totale bedrijfsproces onder de naam DUWO2014. De samenwerkende huurdersorganisaties kwamen met 10 adviezen en stelden een aantal vragen. DUWO kwam op 20 februari en 7 juni met een reactie. Omdat DUWO toch graag de jaarrekening 2012 wilde vaststellen is uiteindelijk deze door huurdersverenigingen in juni tijdens de openbare RvC vergadering goedgekeurd.

Advies 1: Ontwikkel apart beleid voor huurders die niet als (oud)student kunnen worden aangemerkt en/of niet op basis van een campuscontract huren

DUWO gaf aan dat een kleine 3.000 eenheden van de 25.000 woningen van DUWO woningen betreft voor niet-studenten. Dit aandeel zal afnemen in Delft door deze woningen steeds meer om te vormen tot studentenhuisvesting en door verkoop (in Delft en Amsterdam).

De vernieuwing en wijzigingen in beleid betreffen vooral de studentenwoningen, die 90% van de woningvoorraad uitmaken. DUWO gaf aan dat zij al het noodzakelijke doet voor de overige 10% en wees op het feit dat uit KWH-metingen blijkt dat deze huurders over het algemeen meer tevreden zijn dan de studenthuurders. DUWO gaf aan daarom geen aanleiding te zien om haar beleidsinspanning voor dit deel van de voorraad te verhogen.

Advies 2. Ontwikkel op lokaal niveau samen met andere relevante partijen beleid om uitstromende huurders te huisvesten

DUWO gaf in haar beantwoording aan dit niet van plan te zijn en het zoeken van vervangende woonruimte na afstuderen te zien als een eigen verantwoordelijkheid van haar huurders.

Advies 3. Handhaaf voor SSH-panden de mutatie-inspectie

DUWO nam dit advies over en gaf aan de mutatie-inspecties bij short stay eenheden niet te willen afschaffen (zie ook paragraaf 4.6). De procedure wordt wel gewijzigd: 6 weken voordat het contract afloopt wordt er een eindinspectie gehouden. Ook voor de niet-studentenvoorraad geldt voorts nog dat DUWO geen plannen heeft om de mutatie-inspectie af te schaffen.

Advies 4. Handhaaf het instemmingsrecht voor huurders in niet voor studentenhuusvesting bestemde panden

DUWO stelde dat dit lokaal Amsterdams beleid is dat niet nieuw is en reeds in voorgaande jaren met Duwoners is besproken.

Advies 5. Betrek de huurdersorganisaties bij het opstellen van beleid op de manier die de HO's voorgesteld hebben

DUWO benadrukte opnieuw dat zij het belang ziet van huurdersparticipatie maar wil het beïnvloeden van het beleid beperken tot twee werkgroepen t.w. Beleid en Beheer.

Advies 6. Handhaaf het KWH-label of een andere externe kwaliteitsmeting

DUWO gaf in haar reactie aan dat een onafhankelijke kwaliteitsmeting voor haar

essentieel is. DUWO vindt echter dat de huidige KWH meetset, die ingericht is op een meer traditionele wijze van huren en verhuren, niet voldoet. Een nieuwe meetmethode moet worden ontwikkeld die beter rekening houdt met de vergaande automatisering van het gehele verhuurproces die DUWO heeft ingezet.

Advies 7. Betrek de huurdersorganisaties bij lokale prestatieafspraken

DUWO is dit niet van plan, maar wil slechts hierover informeren conform de Wet Overleg Huurders Verhuurders. Indien noodzakelijk zullen de HO's de mogelijkheid worden geboden om advies uit te brengen. DUWO gaf aan in 2013 nieuwe prestatieafspraken te willen gaan maken met de gemeenten Delft, Leiden en Den Haag.

Advies 8. Betrek de huurdersorganisaties bij invulling en optimalisering van het onderhoud en vormgeving van sociaal en technisch beheer

De samenwerkende HO's willen dat de ze betrokken worden bij de taakomschrijving van het sociaal en technisch beheer bij het overleg over de servicekosten. DUWO wil ook hier de huurdersorganisaties alleen inlichten conform de Wet Overleg Huurders Verhuurders. Later in het jaar gaf DUWO aan wel een speciale werkgroep Beheer in het leven te roepen. Het beleidsvoornemen voor de wijziging van servicekosten werd uiteindelijk doorgeschoven naar 2014.

Advies 9. Hoe gaat DUWO energiezuiniger gedrag bij bewoners stimuleren?

De samenwerkende HO's vragen zich af of digitale nieuwsvoorziening en nieuwe media energiezuiniger gedrag bij bewoners zou kunnen stimuleren. DUWO gaf aan de ontwikkeling van een nieuw duurzaamheids- en energiebeleid van groot belang te achten, ook in het kader van het woonlastenbeleid. Beleid omtrent beïnvloeding van het bewonersgedrag zal worden gebaseerd op ervaringen in Leiden (bij SLS) en Den Haag (DUWO).

Advies 10. Ontwikkel in overleg met de huurdersorganisaties een visie op leefbaarheid

DUWO stelde dat een uitgebreide visie niet nodig is. Zij ging bij haar beantwoording niet inhoudelijk in op deze vraag. Op lokaal niveau kan de vestiging bepalen hoe geld voor leefbaarheid wordt ingezet. Zie ook hoofdstuk 5.

De huurdersorganisaties stelden nog wat vragen over de communicatie naar de huurders ten aanzien van het Huurdersportaal en verdere digitalisering van DUWO. DUWO gaf in haar reactie inzicht op welke wijze zij de huurders hierover informeert en dat zij probeert om zoveel mogelijk e-mailadressen te vergaren.

- *Houdt u bij digitalisering voldoende rekening met oudere huurders en is er een plan B indien de digitalisering onvoldoende naar wens verloopt?* DUWO gaf in haar reactie aan te streven dat klantcontacten bij voorkeur digitaal zullen verlopen voor (student)huurders voor informatie en communicatie. DUWO zegde toe dat de andere kanalen (balie, telefoon) echter in stand blijven, zolang niet bewezen is dat die kunnen worden afgeschaft.
- *Kunt u de huurdersorganisaties informeren over de ervaring van de vestiging Amsterdam met de maandelijkse digitale nieuwsbrief voor alle grote complexen, die zij in 2013 wil invoeren?* DUWO gaf aan dat deze nieuwsbrieven een eigen initiatief zijn geweest van de sociaal beheerders van de vestiging en zeer goed is gevallen bij huurders. Vandaar het doel dit te continueren.



Het complex Sciencepark is bedoeld voor studentenhuysvesting

4.6 Afschaffen mutatie-inspecties onzelfstandig

Op 26 december 2012 hebben de huurdersorganisaties gezamenlijk geadviseerd over de adviesaanvraag met betrekking tot het afschaffen van de mutatie-inspectie voor onzelfstandige eenheden. Een mutatie-inspectie is de formele inspectie door de verhuurder wanneer een huurder een woning definitief verlaat. DUWO wilde hiertoe overgaan uit kostenbesparing. De huurdersorganisaties adviseerden positief onder de volgende voorwaarden:

- Binnen drie dagen moet een klacht van de intredende huurder in behandeling zijn.
- Geen huur voor de termijn dat de kamer niet of niet volledig gebruikt kan worden
- Zorgdragen dat er aanvullende complex- en verhuurinformatie om mee te geven aan de nieuwe huurder. (Er zijn geregeld signalen dat medewerkers van het gecentraliseerde klantcentrum niet goed op de hoogte zijn van zaken voor het betreffende complex).
- Een verantwoording en plan van aanpak waarvoor de vrijkomende uren zullen worden ingezet. (Dit plan van aanpak is helaas nimmer verschenen.)

4.7 Afschaffen mutatie-inspecties zelfstandig

Op 7 maart 2013 ontvingen we de adviesaanvraag over het afschaffen van de mutatieinspectie bij *zelfstandige* studentenwoningen. Net als bij onzelfstandige kamers gaf DUWO aan ook te willen besparen op loonkosten door de inspectie van de woningen aan het eind van de verhuurperiode af te schaffen. Op 28 april hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties negatief geadviseerd. Immers er is on-

voldoende bescherming voor een vertrekkende huurder (zie ook de adviesaanvraag afschaffen mutatie-inspecties bij onzelfstandige eenheden). Volgens artikel (Art. 224, lid 2 BW) moet de verhuurder bewijzen dat de huurder het gehuurde niet heeft achtergelaten zoals hij het heeft ontvangen tenzij er bij de aanvang van de huur een opnamestaat is gemaakt. Dus zonder een dergelijke beschrijving moet men aannemen dat het gehuurde in dezelfde staat is als bij het begin van de huurovereenkomst. DUWO heeft daarom haar voorgenomen beleid aangepast en de garantie afgegeven dat indien er zonder mutatie-inspectie geen enkele claim gelegd kan worden op de huurder. Met die toezegging zijn de gezamenlijke huurdersverenigingen akkoord gegaan.

4.8 Instemmingsrecht en urgent woningzoekenden

Deze adviesaanvraag ontvingen we op 15 oktober 2013. Met instemmingsrecht wordt bedoeld dat de zittende huurders van onzelfstandige kamers het recht hebben om zelf een medebewoner te kiezen uit de kandidaten voor een kamer. DUWO wilde dit instemmingsrecht inperken. Duwoners heeft een negatief advies uitgebracht, net als de andere huurdersverenigingen. Een belangrijke reden was dat er simpelweg geen noodzaak is om dit recht zomaar op te geven. Er blijken maar zeer weinig urgent woningzoekenden te zijn, die overigens makkelijk van een woning kunnen worden voorzien in het huidige aanbod. Naar aanleiding van deze adviezen heeft DUWO besloten het voorstel in te trekken.

4.9 Wijziging servicekosten

DUWO hield dit dossier aan, onder andere vanwege een eerder negatief advies van Duwoners. (zie ons jaarverslag 2012)

4.10 Opaallaan

DUWO liet per e-mail op 23 april 2013 weten per 1 juni het terrein voor de Opaallaan af te willen gaan sluiten voor auto's. Vanaf die datum zou dit terrein per auto alleen nog toegankelijk zijn voor huurders met een contract voor een parkeerplaats. De kosten voor het huren van een parkeerplaats bedragen € 10 per maand en er moet eenmalig een saltosleutel aangeschaft te worden voor € 20. De reden voor deze afsluiting was: illegaal parkeren door niet-huurders, illegale (grof)vuilozingen en criminaliteit. DUWO meende dat de leefbaarheid op het complex zal verbeteren als het terrein wordt afgesloten. Volgens DUWO is dit ook de mening van de politie en de gemeente.

Omdat er op de Opaallaan geen bewonerscommissie is, heeft Duwoners gereageerd namens de huurders van dit complex. We verzochten DUWO om een betere onderbouwing van de noodzaak voor het afsluiten van het terrein, omdat in onze ogen het wooncomfort wel erg aangetast wordt. Bovendien worden de woonlasten van de huurders met een auto ineens een stuk hoger. Op 26 juni reageerde DUWO op ons advies en stelde dat er meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de huurders op en rondom het terrein. Maar dat op dit moment een gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gebruikt door mensen van buiten af (vaak forenzen naar Schiphol). DUWO herhaalde de argumenten waarom zij denken dat het beter is wel het terrein af te sluiten. Ook wil DUWO niet de parkeerplaatsen gratis verhuren aan de bewoners (wat de leefbaarheid nog meer zou vergroten). Hierna lag het project stil, en aan het eind van het verslagjaar was het terrein nog steeds niet afgesloten.



5. Huurders- zaken

In dit hoofdstuk bespreken we zaken die direct of indirect betrekking hebben op de woonkwaliteit en woonomgeving van huurders en belangrijke zaken waar huurders bij betrokken zijn. In 2013 heeft Duwoners onder meer de volgende kwesties aangepakt:

5.1 Huismeester

In 2012 stelde Duwoners al vragen over de huismeesterskosten. Deze vragen betroffen vooral de kosten die doorberekend worden aan de huurders. Huurders krijgen vaak de kosten van een huismeester doorberekend in hun huur, dit kan soms wel 12 euro per maand zijn. Daarnaast zijn twee huurders naar de Huurcommissie gestapt omdat ze het niet eens zijn met de doorberekening van hun huismeesterkosten. Huismeesterkosten mogen volgens de huurcommissie wat betreft de verrichtte taken voor huurder of verhuurder naar redelijkheid worden doorberekend. Duwoners is ook van mening dat sociaal en technisch beheerders geen huismeestertaken verrichten. De huurcommissie heeft namelijk vrij duidelijk beschreven wat de functieomschrijving van een huismeester is. Bewoners hoeven naar onze mening niet mee te betalen aan beheerskosten via de servicekosten. Daarnaast dienen de huurders een duidelijk urenoverzicht te krijgen van de taken en de bezigheden van hun huismeester en DUWO dient dit bij aanvang van het contract aan te geven.

In 2013 is er niet veel besproken over dit onderwerp. DUWO heeft aangegeven in 2014 te komen met een adviesaanvraag over aanpassing van de servicekosten en daarin begrepen de component doorberekening van de kosten van huismeester.

5.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed en niet eenvoudig te definiëren begrip. We proberen dan ook al een aantal jaren ook op vestigingsniveau tot een betere beschrijving en concrete richtlijnen te komen. DUWO stelt per jaar 45.000 euro beschikbaar voor de vestiging Amsterdam. Huurders(commisies) en Duwoners kunnen meebeslissen over de inzet van dit budget. Maar wat onder dit budget valt, hoe er aanspraak



gemaakt kan worden, welke projecten prioriteit hebben en hoe het geld verdeeld wordt, is nog onduidelijk. Daarom werd dit punt ook genoemd in de adviesaanvraag Werkplan (zie §4.5)

Een ander belangrijk discussiepunt is veiligheid. DUWO heeft ook complexen gerealiseerd in meer kwetsbare gedeelten van haar werkgebied. Duwoners vindt dat extra veiligheidsmaatregelen uit de reguliere begroting betaald moeten worden. Daarnaast vinden we dat noodzakelijke voorzieningen (brandblussers bijvoorbeeld) niet tot leefbaarheid gerekend moeten worden. Dit holt het begrip leefbaarheid nog verder uit en zo blijft er weinig budget over voor wat volgens ons echt tot leefbaarheid behoort, zoals extra voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving.

5.3 Belkosten DUWO

Tegen de afspraken in die er met de huurdersorganisaties zijn gemaakt, moesten de huurders extra belkosten betalen bij het bellen naar het 0900 nummer van DUWO. De totale extra belkosten bleken DUWO-breed ca € 10.000,- te bedragen. Het grootste deel daarvan is naar de netbeheerder gegaan. Duwoners heeft in 2013 en 2014 geprobeerd DUWO dit bedrag terug te laten vloeien naar de huurders of anders te laten besteden aan een goed doel.

5.4 Huurders informeren over hun juridische positie

Op Science Park I is een complex, waar alleen studenten van het Amsterdam University College wonen (vanaf het najaar van 2013 louter AUC-studenten, daarvoor ook nog andere studenten).

In het begin van het studiejaar is er sprake geweest van ernstige overlast en vandalisme bij een feest. DUWO reageerde hard en dreigde met directe opzegging van een aantal huurovereenkomsten. Duwoners probeerde te bemiddelen met DUWO en informeerde de huurders over hun rechtsbescherming. Mede daardoor liep het allemaal met een sisser af.

6. Communica- tie

Duwoners heeft zich op verschillende manieren gepresenteerd binnen de (Amsterdamse) huurderswereld. We zijn ons er goed van bewust dat onze naamsbekendheid nog vergroot kan worden. Ook beseffen we dat het van groot belang is dat onze leden goed op de hoogte zijn van wat wij doen.

6.1 Public relations

Dit jaar was Duwoners niet veel in de media.

6.2 Communicatie met de leden

Een groot deel van de communicatie met de leden vindt plaats via onze website (www.duwoners.nl) en de Facebookpagina (facebook.com/duwoners). Daarnaast is er uiteraard veel directe communicatie met leden via de bewonerscommissies (zie hoofdstuk 3). Ook hebben we oktober 2013 op bijna alle complexen een welkomstpakket verspreid onder nieuwe huurders. In dit welkomstpakket zaten onmisbare zaken als een “ja-nee” of een “nee-nee” sticker voor op de brievenbus, een Duwoners pen en Duwoners flessenopener en een flyer met informatie over Duwoners, in zowel Nederlands als Engels. In dit pakket zat ook een oproep voor nieuwe bestuursleden van Duwoners.

6.3 Website

De website van Duwoners bevat steeds meer informatie: jaarverslagen, uitgebrachte adviezen, informatie over huurderszaken en berichten over bewonersinitiatieven en feesten. Door de website willen we de huurders een goed beeld geven wat we doen en welke bewonersactiviteiten we ondersteunen. Daarom proberen we actiever te zijn op onze website, al bleek voor het bestuur in 2013 moeilijk om de website up-to-date te houden.





Complex Zuiderzeeweg

6.4 Facebook

Duwoners heeft een Facebookpagina en inmiddels meer dan 150 'likes' verzameld. Een groot deel van onze leden gebruikt dagelijks Facebook en daarom moet deze ook goed bijgehouden worden. Op onze facebookpagina geven we wat meer informele informatie. Hier staan veelal oproepen voor activiteiten, maar ook plaatsen we studentikoze foto's van "Duwoners" borrels.

6.5 Communicatie met DUWO

Het contact met DUWO is over het algemeen goed, en medewerkers van laag tot hoog in de hiërarchie zijn over het algemeen goed te benaderen. Er is veel persoonlijk contact met medewerkers van DUWO bij diverse informele gelegenheden, zoals openingen van complexen of bij bewonersinitiatieven. Uiteraard zijn er ook de nodige formele vergaderingen waar we medewerkers van DUWO spreken. Wel merken we dat de gecentraliseerde klantenservice niet altijd even adequaat reageert op algemene vragen van huurders.

6.6 Contact met de bewonerscommissies

Het contact met de bewonerscommissies was minder dan in 2012 doordat we minder bestuursleden beschikbaar hadden. Omdat de complexen over heel Amsterdam (en in Hoofddorp en Haarlem) verspreid liggen is contact met de bewonerscommissies voornamelijk per e-mail onderhouden. Met de uitbreiding van ons bestuur per januari 2014 streven we ernaar dat dit contact meer persoonlijker gaat worden en we meer op bezoek kunnen komen op de complexen.

7. Financiën

Dit hoofdstuk bevat het financieel jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners over het boekjaar 2013.

7.1 Samenvatting

Het jaar 2013 was voor het bestuur in veel opzichten een enerverend jaar wat ook in de financiën zijn weerslag had. De inkomsten zijn sterk gegroeid omdat het aantal huurders bij DUWO in dit boekjaar sterk is toegenomen. Daarentegen waren de uitgaven een stuk lager dan vorig jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met de afgenomen bestuurskosten en verminderde uitgaven aan bewonersactiviteiten

Duwoners heeft in 2013 besloten om de bestuursvergoedingen te verlagen en meer beroep te doen op mensen buiten het bestuur (adviseurs en vrijwilligers). Dit heeft een duidelijke verschuiving binnen de bestuursuitgaven met zich meegebracht. De posten representatie en consumpties vielen hoger uit dan begroot, mede dankzij de vele vrijwilligers die ons hielpen.

Dit jaar hebben we veel minder bewonersinitiatieven kunnen steunen en daardoor veel minder uitgegeven aan deze post. Een belangrijke doelstelling voor 2014 is om actiever te zijn op dit vlak en weer meer bewoners actief te krijgen om met initiatieven te komen. Er is dit jaar relatief weinig uitgegeven aan webbeheer en we willen in het komende jaar meer werk maken van digitale communicatie met de leden.

Hoewel het totaalbedrag voor kennis en educatie uiteindelijk vrijwel gelijk was aan de begroting, bleken er grote verschillen te zijn tussen de verschillende posten. Aan advies werd veel minder uitgegeven, dit komt onder andere doordat de factuur voor de kosten van advisering en ondersteuning rondom de koepel in 2013 nog niet binnen was. Daar staat tegenover dat we een grote uitgave hebben gedaan om nieuwe bestuursleden op te leiden door middel van training.

7.2. Resultatenrekening

Op de volgende bladzijde is het schema van onze resultatenrekening weergegeven, alsmede begrotingen van 2013 en 2014. 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. Tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) is unaniem besloten de bestuursvergoedingen bij Duwoners te verlagen zodat het meer overeenkomt met het niveau van andere huurdersverenigingen.

- Representatie

Hieronder vallen de kosten om onszelf te vertegenwoordigen, maar ook kleine relatiegeschenken. Duwoners heeft dit jaar veel met vrijwilligers gewerkt om promotiepakketten samen te stellen en deze kregen een kleinigheid voor al het werk dat zij gedaan hebben.

- Reiskosten

Niet alle bestuursleden zijn in het bezit van een OV-kaart en moeten dus kosten maken voor vervoer. Veel vergaderingen vinden plaats op verschillende plaatsen in Amsterdam en daarbuiten (Delft, Leiden, Amstelveen). Dit jaar werden vooral veel extra kosten voor vervoer gemaakt tijdens de twee flyer-acties in de vestiging Amsterdam bij alle complexen van Duwoners-leden.

- Consumpties

TABEL 1. Begrotingen van 2013 en 2014 en de resultatenrekening van 2013.

	Begroting 2013		Resultaat 2013		Begroting 2014	
	<i>lasten</i>	<i>baten</i>	<i>lasten</i>	<i>baten</i>	<i>lasten</i>	<i>baten</i>
Bestuur	16950,00		10366,65		13000,00	
Vergoeding	15000,00		7275,00		10500,00	
Representatie	200,00		815,01		500,00	
Reiskosten	250,00		345,69		300,00	
Consumpties	1500,00		1930,95		1700,00	
Kantoor	1865,00		1666,06		2525,00	
Huur	0,00		0,00		0,00	
Telecomdiensten	550,00		445,50		550,00	
Kantoorartikelen	100,00		64,28		100,00	
Afschrijving inventaris	365,00		373,00		950,00	
Boodschappen	100,00		0,00		100,00	
Verzekeringen	750,00		783,28		825,00	
Communicatie	8500,00		8162,19		5000,00	
Repro	2000,00		2041,82		2000,00	
Promotie	5000,00		5870,52		2000,00	
Webbeheer	1500,00		249,85		1000,00	
Bewoners	10000,00		3246,29		10000,00	
Activiteiten	8000,00		3237,24		8000,00	
Onkosten	1500,00		9,05		1500,00	
ALV	500,00		0,00		500,00	
Kennis en educatie	10100,00		10082,87		11100,00	
Advies	5000,00		750,00		4000,00	
Juridisch	2000,00		1000,00		2000,00	
Lidmaatschap	1000,00		996,40		1000,00	
Informatiemateriaal	100,00		0,00		100,00	
Workshops en cursussen	2000,00		7336,47		4000,00	
Beheerskosten	180,00		153,34		160,00	
KvK	30,00		0,00		0,00	
Bankkosten	150,00		153,34		160,00	
Uitgaven	47595,00		33677,40		41785,00	
Inkomsten		40500,00		43298,84		45750,00
Ledencontributie		24000,00		25149,51		27000,00
DUWO jaarbijdrage		16000,00		17231,61		18150,00
Incidentele inkomsten				500,00		
Rentebaten		500,00		417,72		600,00
Exploitatieresultaat		-7095,00		9621,44		3965,00

Aangezien het bestuur vrijwel altijd in de avonduren vergadert, en ook vaak buiten Amsterdam worden er kosten voor consumpties en maaltijden gemaakt. Dit jaar waren er ook extra consumpties voor vrijwilligers die ons hielpen in de avonduren.

Kantoor

- Huur

Duwoners is voor het kantoor op De Eenhoorn geen huur verschuldigd. Ook nestoren, schoonmakers, beheerders van DUWO en het personeel van de fietsenwerkplaats maken gebruik van deze ruimte. Het archief van Duwoners bevindt zich in deze ruimte.

- Telecomdiensten

Er is een telefoon- en internetaansluiting op het kantoor van Duwoners. Verder maken bestuursleden kosten door mobiel bellen.

- Kantoorartikelen

Naast de gebruikelijke kantoorartikelen vallen hier ook minder waardevolle gebruiksmiddelen onder die in één keer afgeschreven worden. Het afgelopen jaar is er inkt voor de printer en postzegels aangeschaft.

- Afschrijving inventaris

Onder afschrijving inventaris verstaan we afschrijvingen van duurzame artikelen die aangeschaft worden voor het kantoor. Deze duurzame artikelen worden over meerdere jaren afgeschreven. Er zijn geen duurzame artikelen aangeschaft waardoor de afschrijvingskosten gelijk gebleven zijn in vergelijking met het vorige boekjaar.

- Boodschappen

Hieronder verstaan we (niet duurzame) boodschappen die nodig zijn voor de vergaderingen op het kantoor zoals huishoudelijke middelen, koffie, thee en versnaperingen. Aangezien we ook de bestuursvergaderingen meestal niet op ons kantoor hielden werden er dit jaar geen kosten gemaakt.

- Verzekering

Duwoners heeft verzekeringen afgesloten voor de inventaris, aansprakelijkheid en rechtsbijstand. Elk kwartaal wordt de premie voor deze verzekeringen voldaan.

Communicatie

- Repro

Hieronder verstaan we alle drukkosten die Duwoners maakt, zoals voor posters en het jaarverslag. Daarnaast zijn er twee flyer-acties geweest om nieuwe bestuursleden te werven, die extra kosten met zich mee brachten

- Promotie

Er zijn diverse promotieartikelen besteld zoals Duwoners-pennen en flessenopeners. Deze werden bij de tweede flyeractie in de enveloppe bij de leden in de brievenbus gestopt.

- Webbeheer

Onder webbeheer vallen kosten die gemaakt worden voor de realisatie en de hosting van de website. Er zijn aanpassingen aan de website gedaan en er zijn vertalerskosten vanwege de Engelstalige versie van de website. Helaas is niet alles van de website vertaald en vielen de kosten hiervoor veel lager uit.

Bewoners

- Activiteiten

Onder activiteiten vallen de onkosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd. Helaas hebben we de lijn van 2013 niet he-



Complex Opaallaan

lemaal door kunnen zetten, maar er zijn toch de nodige activiteiten georganiseerd. We hebben kunnen bijdragen aan borrels en feestjes op de complexen van NDSM-werf, Poeldijkstraat en Science Park.

- Onkosten

Onkosten voor bewoners zijn kosten die gemaakt worden in het belang van de bewoners van een complex en die niet direct gerelateerd zijn aan bewonersactiviteiten, maar wel aan de verbetering van de algemene woonomgeving in en rond het complex. Ook onkosten die bewonerscommissies maken voor algemene zaken vallen hier onder. Dit jaar werd hier vrijwel geen gebruik van gemaakt.

- ALV

Dit jaar zijn geen kosten gemaakt omdat we geen zaal hoefden te huren. De consumpties tijdens de ALV zijn geboekt onder het kopje consumpties.

Kennis en educatie

- Advies

Duwoners heeft evenals vorige jaar extern advies ingewonnen over verschillende onderwerpen. Dit jaar onder omtrent het bijwerken van ons bestuurshandboek en het opzetten van een trainingstraject voor nieuwe bestuursleden. De kosten voor extern advies voor het samenwerkingsverband Duwoners, VBU, WijWonen en Bres voor de koepelonderhandelingen en voor diverse adviesaanvragen waren tijdens het

verslagjaar nog niet binnen.

- Juridisch

Voor juridische zaken reserveren we geld voor rechtszaken en advocaatkosten. Ook dit jaar heeft Duwoners juridische hulp ingeschakeld om huurders bij te staan.

- Lidmaatschap

Duwoners is lid van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en is daardoor ook lid van de Woonbond.

- Informatiemateriaal

Er is een uitgebreid informatiepakket bij de Woonbond aangeschaft.

- Workshops en cursussen

De kosten voor het bestuursweekend in 2013 waren al in het vorige boekjaar geboekt. Ook zijn in 2013 wederom een aantal workshops gevolgd, maar deze waren gratis. De grote overschrijding van de begrote kosten bestond uit het trainingstraject (inclusief selectie) van de aspirant-bestuursleden. Dit werd in zijn geheel in het huidige boekjaar betaald. Het traject begon in november 2013 en zal eindigen in februari 2014.

Beheerskosten

- KVK

Duwoners is ingeschreven bij het verenigingenregister van de Kamer van Koophandel. Echter met ingang van 2013 is de jaarbijdrage afgeschaft.

- 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 dit jaar flink toegenomen. Gemiddeld over het hele boekjaar hadden we circa 4660 leden per maand (in 2012: 4180). Deze toename in het ledenaantal is aanzienlijk meer dan dat we begroot hadden.

- DUWO Jaarbijdrage

De subsidie van DUWO wordt berekend op het aantal verhuureenheden (VHE) op 1 juli van het verslagjaar en bedraagt 3,63 euro per VHE. Op de peildatum waren er 4747 VHE.

- Incidentele inkomsten

Dit jaar kreeg Duwoners een kleine bijdrage van Makelaarskantoor Keij & Stefels, de eigenaar van het complex Poeldijkstraat. DUWO beheert een groot deel van deze studentenappartementen. De bijdrage was om een deel van de kosten te dekken van een barbecue die door de bewoners van het complex georganiseerd was.

- Rentebaten

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

7.3 Balans

De jaarbalans van Duwoners is weergegeven voor het boekjaar 2013 in tabel 2. De waarde van de inventaris is afgenomen doordat er geen nieuwe duurzame producten zijn aangeschaft. Het eigen vermogen is gedaald doordat we in 2012 een negatief exploitatieresultaat hadden. De post debiteuren betreft de ledencontributie van het

TABEL 2. Balans voor Duwoners

	Beginbalans		Eindbalans	
	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>
Inventaris				
Computers en toebehoren	780,00		476,16	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		53824,81		46600,85
Exploitatieresultaat boekjaar		-7223,96		46651,82
Debiteuren				
Stichting DUWO	5993,66		6628,02	
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente	514,02		417,72	
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	468,82		1328,73	
Spaarrekening	38895,32		47409,34	
Crediteuren				
Crediteuren		50,97		37,69
	46651,82	46651,82	56259,97	56259,97

vierde kwartaal. Deze wordt altijd aan het begin van het nieuwe jaar wordt overge-
maakt, maar valt in feite wel onder het oude boekjaar (2013). De opgebouwde rente
is wat afgenomen door een lager rentepercentage in 2013. De crediteuren zijn de
bankkosten van het vierde kwartaal van het boekjaar die pas in januari in het vol-
gende jaar worden afgerekend. Het exploitatieresultaat komt overeen met die van
de resultatenrekening: een totaal van € 9621,44.

7.4 Begroting 2014

In tabel 1 is ook de begroting voor 2014 weergegeven. Deze begroting wijkt wat af in
vergelijking met voorgaande jaren mede door de herverdeling van de kosten. Omdat
er lagere kosten voor bestuur zijn, hebben we meer financiële ruimte voor andere
activiteiten en voor het inhuren van externe kennis (adviseurs, trainers). We willen
wederom veel energie (en financiële middelen) steken in het stimuleren van bewo-
nersinitiatieven (o.a. oprichten van nieuwe bewonerscommissies!) en in kennis en
educatie (cursussen voor bestuursleden). Daarnaast zal extra computerapparatuur
en (boekhoud)software moeten worden aangeschaft. We verwachten dat de in-
komsten iets zullen groeien, doordat dat we in 2014 een ledenaantal van circa 5000
leden verwachten te bereiken.



HUURDESVENIGING

DUwoners

voor de huurders bij DUWO!

www.duwoners.nl

H U U R D E R S V E R E N I G I N G



Tekst: Duwoners
Foto's: Duwoners
Lay-out: Midas Nouwens

