

Duwoners
jaarverslag
2014

Duwoners jaarverslag 2014

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 Huidig bestuur en taken	6
2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau	6
2.3 Overleg met DUWO – vestiging Amsterdam	6
2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)	6
2.5 Kennis & educatie	7
3. Bewoners-commissies	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Overtoom	9
3.3 Vosmaerstraat	10
3.4 Sciencepark II	12
3.5 NDSM-werf	12
3.6 Spinozacampus	12
3.7 Feniks	13
4. Adviezen aan DUWO	14
4.1 Servicekostenabonnement	14
4.2 Huismeesterkosten	15
4.3 Aankoop Deventer	16
4.4 Aanpassing Huurvoorwaarden	17
4.5 Openingstijden	18
4.6 Werkplan en Meerjarenbegroting 2015-2019	18
5. Huurderszaken	20
5.1 Huismeester	20
5.2 Opaallaan	20
5.3 Zuiderzeeweg	20
5.4 Reparatieverzoek	21
6. Communicatie	22
6.1 Public relations	22
6.2 Communicatie met de leden	22
6.3 Website	22
6.4 Social Media	22
6.5 Communicatie met DUWO	22
6.6 Contact met de bewonerscommissies	23

7. Financiën	24
7.1 Samenvatting	24
7.2 Resultatenrekening	24
7.3 Balans	31
7.4 Begroting 2015	31

1. Geschiedenis Duwoners

Dit is het zevende jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners. Allereerst volgt hier een korte toelichting over wie wij zijn, onze doelstellingen 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) en De-venter (in bezit per 1 januari 2015) vormen onze doelgroep.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van Duwoners is het behartigen van de belangen van bewoners. Dit doen wij ondermeer door het helpen oprichten en ondersteunen van bewoners-commissies, maar ook door te overleggen met DUWO over het te voeren beleid. Wij brengen ook advies uit over zaken die van belang zijn voor de huidige en toekomstige huurders van DUWO. Over veranderingen van beleid waar wettelijke instemming van de huurders voor nodig is, worden wij als vertegenwoordigers van de huurders geraadpleegd. Zoveel mogelijk proberen wij samen op te trekken met de zusterverenigingen VBU (Amstelveen), WijWonen (Delft), BRES (Leiden), en Vulcanusweg (Delft), zeker als het om beleidszaken op regionaal of holdingniveau gaat.

1.3 Aantal leden

In 2014 vertegenwoordigde Duwoners 5442 huurders (peildatum 1 juli): 4689 huurders in reguliere woningen en 753 huurders in Accomodate (=short stay) woningen. In totaal zijn er op de peildatum 5732 verhuureenheden in het werkgebied van Duwoners. In vergelijking met 2013 is het totaal aantal verhuureenheden gestegen met 14.6%. In één jaar kwamen er 520 reguliere en 175 short stay-woningen bij, vooral door de oplevering van het complex Feniks.

1.4 Complexen

In Amsterdam heeft DUWO de volgende complexen: Akerpolderstraat; Bos en Lommerplein; Daalwijk; De Boelelaan; Dennenrodepad; De Eenhoorn; Echtenstein; Galgenstraat; Haarlemmer Houttuinen 45; Haarlemmer Houttuinen 257-301; Hasebroekstraat; J.P. Heijestraat; Kattenburgergracht; Kinkerstraat; Kolenkitbuurt; NDSM-terrein; Nicolaas Berchemstraat; Nierkerkestraat; Overtoom 95-95A en 99; Overtoom 447; Pierre Lallementstraat (Feniks); Ruysdaelstraat; Science Park I; Science Park; II; 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 ook 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 Huidig bestuur en taken

Eind 2014 had het bestuur de volgende samenstelling:

Kay Rutten	Voorzitter
Florien Dusseldorp	Secretaris
Karien Stam	Penningmeester en portefeuille bewonerszaken
Jeroen Creuwels	Algemeen bestuurslid
Fred van der Vlist	Algemeen bestuurslid
Imane Belhadj	Algemeen bestuurslid

Aan het eind van het vorige verslagjaar zijn er sollicitatiegesprekken geweest waarbij een aantal aspirant-bestuursleden werden uitgekozen. Deze volgden samen met het zittende bestuur (Imane, Jeroen en Fred) een speciale bestuurstraining die speciaal voor Duwoners was opgezet. Uiteindelijk zijn van deze groep drie bestuursleden overgebleven, die in het loop van het bestuursjaar zelfs het gehele dagelijkse bestuur (voorzitter, secretaris, penningmeester) zijn gaan vormen.

De frequentie van de bestuursvergaderingen is gemiddeld twee keer in de maand. Daarnaast zijn er veel andere gelegenheden waar de bestuursleden elkaar zien, zoals bij openingen van complexen, vergaderingen bij DUWO en vergaderingen met collega-huurlersverenigingen.

2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau

Gemiddeld zijn er per jaar vier ambtelijke en vier bestuurlijke vergaderingen met het management DUWO. Deze vergaderingen vinden plaats op verschillende vestigingskantoren van DUWO samen met collega-huurlersorganisaties uit Delft, Leiden en Amstelveen. Daarnaast vonden er dit verslagjaar nog extra vergaderingen plaats over specifieke zaken, zoals het energiebeleid en kwaliteitsmeting.

2.3 Overleg met DUWO – vestiging Amsterdam

Er is elk kwartaal een vestigingsoverleg op het vestigingskantoor van DUWO Amsterdam op Uilenstede. Tijdens dit overleg worden de zaken besproken die DUWO-complexen in Amsterdam en omstreken aangaan. Doordat de onderwerpen ook Uilenstede betreffen is de huurlersvereniging 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 bouwplannen. Het is tevens een goede kans om lokale huurlersproblemen aan te kaarten.

Naast deze overleggen vindt er onregelmatig ook overleg plaats tussen Duwoners en Sociaal Beheer van DUWO. Deze vergaderingen hebben in 2014 helaas maar een paar keer plaatsgevonden. Daarnaast is nog tweemaal gesproken met de vestigingsdirectrice om de samenwerking tussen Duwoners en DUWO te verbeteren.

2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)

Dit jaar heeft er één algemene ledenvergadering plaatsgevonden. Deze ALV vond plaats op woensdag 16 april op het Wijksteunpunt Wonen op de Eerste Helmersstraat. Tijdens deze algemene ledenvergadering werd verantwoording afgelegd over zowel de activiteiten als de financiën van het afgelopen jaar. Tijdens deze vergadering werd het jaarverslag goedgekeurd en werden de aspirant-bestuursleden officieel benoemd.



Veel vergaderingen met DUWO vinden plaats in Uilenstede

2.5 Kennis & educatie

Om het kennisniveau van de bestuursleden op peil te brengen is in het begin van het jaar een training voor bestuursleden gehouden waarin de korte introductie in de Volkshuisvesting werd gegeven, vergadertechnieken werden getraind en onderwerpen als Overlegwet, BBSH, huurbeleid en servicekosten werden behandeld. Naast deze cursussen werd er ook extra vakliteratuur aangeschaft over huurrecht.

3.

Bewoners- commissies

De basis van onze vereniging wordt gevormd door de bewonerscommissies. Een bewonerscommissie is een groep huurders die de bewoners van hun complex vertegenwoordigt. Deze huurders vormen ook het eerste contactpunt voor DUWO voor zaken die op het complex spelen. Een belangrijke taak van een bewonerscommissie is het bespreken van de jaarlijkse servicekostenafrekening met DUWO en de jaarlijkse schouw (toestand van het complex).

3.1 Algemeen

Bewonerscommissies zijn erg belangrijk voor zowel DUWO als Duwoners. De klachten die huurders hebben lopen nogal uiteen, en zijn vaak ook specifiek voor het complex. Hierbij kan je denken aan de inbraakgolf op de Spinozacampus en het afsluiten van het parkeerterrein op de Opaallaan. Als overleg hierover door de meest direct betrokkenen wordt gevoerd kunnen deze problemen het beste en het snelste worden aangepakt. De Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) geeft de bewonerscommissies het recht om direct met DUWO in overleg te treden. Het is voor Duwoners dan ook één van haar speerpunten om op het merendeel van de complexen een actieve bewonerscommissie te hebben. Er is een veel verloop binnen de complexen, waardoor ook de leden van de actieve bewonerscommissies snel fluctueren.

Op 29 oktober hebben we een avond voor leden van bewonerscommissies van DUWO-Amsterdam georganiseerd. Er waren zo'n 20 actieve huurders van Spinozacampus, NDSM-werf, en Sciencepark II aanwezig. Een belangrijk doel van deze avond was om ervaringen van de verschillende bewonerscommissies te delen. Maar naast het informatieve gedeelte was er natuurlijk ook tijd om op een informele manier kennis met elkaar te maken. De bijeenkomst was een groot succes, de commissies hebben hierna onderling contact onderhouden en in 2015 gaan we hier mee door.





Verschiede bewonerscommissies ontmoeten elkaar bij verschillende gelegenheden

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

- Barbecue in de binnentuin van de Kolenkit van blok Blauwvoetstraat – Ernest Staesstraat
- 'Dormfest' aan het eind van het studiejaar een succesvol en drukbezocht feest op Sciencepark I
- 'Poeldijkstraat fissa' op een complex van de Poeldijkstraat.

In december zijn we met een Glühweinkraam op het Opaallaan complex gaan staan, om in de gure/winterse tijden wat warmte en kerstsfeer te brengen. Ondanks dat het weer niet mee werkte deze avond, en het niet erg aangenaam was om lang buiten te blijven, zijn er best wat bewoners langsgekomen en hebben wij flink wat mensen gesproken. Daarnaast was het ook een moment voor de bewoners om elkaar te leren kennen, want er bleek maar weinig contact te zijn tussen de bewoners. We hopen in het volgende jaar hier een bewonerscommissie op te richten om problemen van de Opaallaan aan te pakken en de sfeer op het complex te verbeteren.

In 2014 hebben we samengewerkt met de volgende bewonerscommissies:

3.2 Overtoom

Aan de Overtoom liggen twee kleine complexen. Op de nummers 95-99 is de huurdersvereniging HURO actief. In het jaarverslag 2012 meldden wij al dat er het nodige achterstallig onderhoud aanwezig was. In dit verslagjaar is daar aan gewerkt door schilderwerkzaamheden en zijn ook de daken aangepakt. Een ander belangrijk punt dat momenteel speelt is dat het stadsdeelbestuur niet langer meer wil dat DUWO deze woningen verhuurt als studentenwoningen. De woningen voldoen niet aan de regels die hiervoor gelden. Desondanks heeft DUWO in 2014 een vrijkomende woning opnieuw aangeboden op Studentenwoningweb en niet in het reguliere verdeelsysteem. HURO en ook het stadsdeel voelen zich hier gepasseerd over.

De bewonerscommissieavond op 29 oktober werd afgesloten met een potje Lasergamen

3.3 Vosmaerstraat

2014 was een bijzonder jaar voor de Vosmaerstraat. Het voormalige observatiehuis aan de Vosmaerstraat van de stichting Hulp voor Onbehuisden (HvO) werd 100 jaar geleden officieel geopend. Ter ere van dit 100-jarige jubileum werd op 8 en 9 augustus een heus mini-festival georganiseerd door de actieve bewoners. Op vrijdag 8 augustus waren er activiteiten voor buurt- en oudbewoners. Alle omwonenden in de Cremerbuurt waren uitgenodigd door een flyer in de brievenbus. De eerste activiteit was een voordracht door journaliste Irene van der Linde over de geschiedenis van het observatiehuis voor jongens. Zo is bijvoorbeeld het verhaal van Ciske de Rat van Piet Bakker geïnspireerd op het observatiehuis aan de Vosmaerstraat.



*De tuin van de Vosmaerstraat 65 jaar geleden
toen de 'boeffjes' onder begeleiding buiten mochten spelen*

Irene van der Linde ging vooral in op de voor die tijd nogal vooruitstrevende aanpak hoe deze "stoute jongens en boeffjes" werden geobserveerd. Na deze observatieperiode van enkele maanden werd van elke jongen een rapport opgemaakt door een team van gedragsdeskundigen. Op basis van dit rapport werd vervolgens door de rechter bepaald waar deze jongens naar toegingen: terug naar het (wees)gezin, naar een heropvoedingshuis, of naar tuchtschool. Door de kindervetten die in 1905

in Nederland werden ingevoerd werd de nadruk gelegd op heropvoeding in plaats van bestraffing bij "criminele" kinderen tot 18 jaar. Tot eind jaren '60 was dit observatiehuis in gebruik en werd het gesloten door inmiddels veranderde inzichten hoe kinderen bestudeerd dienen te worden. Na deze voordracht met historische foto's waren er rondleidingen door de tuin en door het pand voor de geïnteresseerde buurtbewoners om te laten zien hoe het pand nu gebruikt en bewoond wordt. Bij de bar was volop drank te krijgen en er was er een gratis barbecue en ander eten voor alle aanwezigen. Dit ging door tot het donker werd en het avondprogramma kon beginnen: de vertoning van Ciske de Rat op een groot scherm in de tuin.



De tuin nu met bewoners en buurtgenoten die naar het boefje 'Ciske de Rat' kijken

Zaterdag 9 augustus was er een dag meer voor de bewoners zelf. In de middag waren er "Oud-Hollandsche spelen", zodat de bewoners van het pand elkaar beter leren kennen. De zware competitiestrijd tussen de verschillende teams kon de gezelligheid niet onderdrukken. 's Avonds was er besloten boefjesfeest voor bewoners en genodigden om alle feestelijkheden in stijl af te sluiten.



3.4 Sciencepark II

Eind 2013 werd het tweede complex van DUWO op Sciencepark geopend, maar de officiële opening van het complex vond pas plaats in juni 2014. De bewonerscommissie was al in februari opgericht, en in april organiseerde de bewonerscommissie hun eerste feest in café 'de Polder'. Een aantal bandjes traden op en het feest werd afgesloten met een DJ. Door het grote succes van het eerste feest was er in juni een tweede feest in Mexicaanse stijl om het studiejaar af te ronden. Ook dit was een groot succes waarbij veel bewoners aanwezig waren. Ook is de BC bezig geweest met het opknappen van de gemeenschappelijke buitenruimte.

3.5 NDSM-werf

Sinds het voorjaar van dit verslag jaar is er een nieuwe enthousiaste bewonerscommissie van start gegaan bij het NDSM-werf complex. Deze is hard aan de slag gegaan om de sociale cohesie te verbeteren op het complex, allereerst door het opknappen van de gemeenschappelijke ruimte. In juni hebben ze hun eerste welkom/openingsfeest gegeven in deze ruimte. In oktober is er een groot feest georganiseerd, het Rubik's Cube party. Dit was een groot succes waarbij zo'n 55 man aanwezig waren. Ook andere, minder leuke aspecten werden door de bewonerscommissie aanpakt. In de zomer waren er namelijk een aantal inbraken op het NDSM-werf terrein, die voor veel onrust en ongemak zorgden. Hierover heeft de BC samen met DUWO een informatieve avond voor georganiseerd om de bewoners op de hoogte te stellen. Op het eind van het jaar is de NDSM-bewonerscommissie begonnen met het serveren van goedkope maaltijden op de woensdagavond.

3.6 Spinozacampus

Op de Spinozacampus is een zeer actieve en enthousiaste bewonerscommissie actief. Het complex heeft zowel een bewonerscommissie als een activiteitencom-



Halloweenfeestje van de bewonerscommissie Spinoza

missie. De activiteitencommissie wil het contact tussen de bewoners en de gezelligheid op het terrein verbeteren door middel van borrels en activiteiten. Er werden afgelopen jaar meerdere feesten georganiseerd. De bewonerscommissie heeft een druk jaar achter de rug. Met o.a. financiële hulp van Duwoners werden 2 algemene vergunningen voor het terrein aangeschaft die door de bewonerscommissie worden beheerd. Alle bewoners kunnen deze vergunningen lenen om bijvoorbeeld te gebruiken tijdens verhuizingen. Daarnaast was er veel contact met DUWO en andere instanties vanwege criminaliteit op de campus. Zo woedde in november op de Spinozacampos een ware inbraakgolf, waarbij veel deuren werden opgebroken en bezittingen werden gestolen. Dit was zelfs nieuws voor AT5. Uiteindelijk is de bende opgepakt en leek de rust op het terrein tot het eind van het jaar enigszins wedergekeerd. (Helaas bleek begin 2015 dat deze rust maar tijdelijk was.) Duwoners heeft met de bewonerscommissie in deze periode veel contact gehad en activiteiten ondersteund.

3.7 Feniks

In oktober van dit jaar werd er een nieuw DUWO complex geopend, namelijk de Feniks. Het gebouw, het voormalige CASA 400, was volledig gestript tot casco en daarna weer volledig opnieuw opgebouwd. Het complex ligt vlakbij het kantoor van Duwoners in de Eenhoorn. Na de feestelijke opening in oktober is al snel een bewonerscommissie opgestart. In het verslagjaar hebben ze de gemeenschappelijke hal in kerstsferen gebracht. In het volgende jaar staat een borrel op de planning om de bewonerscommissie te presenteren, maar vooral voor de huurders in de Feniks om elkaar te leren kennen. Duwoners heeft samen met DUWO de bewonerscommissie begeleid met het opstarten van de bewonerscommissie.

Eén van de gezellige borrels van de bewonerscommissie Spinozacampos



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. Ook kan Duwoners ongevraagd schriftelijk advies geven aan DUWO.

Indien DUWO van plan is haar beleid en/of beheer te wijzigen dan is zij wettelijk verplicht een adviesaanvraag bij Duwoners in te dienen. In een dergelijk advies staat uitgebreid beschreven welke veranderingen DUWO wil doorvoeren en waarom zij dit nodig vindt. Na het ontvangen van een adviesaanvraag door DUWO heeft Duwoners wettelijk zes weken de tijd om te reageren. Wij besluiten dan of we het advies zelf schrijven of dat wij de hulp gaan inschakelen van een adviseur. Duwoners prefereert dat DUWO ons zo vroeg en zo gedetailleerd mogelijk informeert over haar voornemen tot wijziging in beleid of beheer. Het liefst in overleg waarbij de plannen nog besproken en bediscussieerd kunnen worden. Tijdens een 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 die DUWO verplicht is te sturen wordt dan veel meer een samenvatting van wat we eerder samen besproken hebben.

Wanneer Duwoners een negatief advies uitbrengt hoeft DUWO niet per se haar plannen stop te zetten. Wel is DUWO dan verplicht om schriftelijk te reageren op ons negatieve oordeel. Na het ontvangen van dit antwoord hebben de huurders vervolgens drie dagen de tijd om eventueel naar de rechter te gaan. In één situatie heeft Duwoners meer dan alleen adviesrecht, dit is in het geval bij wijzigingen van het servicekostenbeleid. Dan hebben de huurders instemmingsrecht, en veranderingen kunnen alleen doorgaan als wij dan daar daadwerkelijk mee akkoord gaan.

Advisering en overleg vindt niet alleen plaats via adviesaanvragen. DUWO heeft ook werkgroepen ingesteld om samen met huurdersorganisaties het beleid vorm te geven. Net als in voorgaande jaren was ook in 2014 duurzaamheid een gesprekstema van DUWO. De prioriteit was de besparing voor de huurder, dit werd belangrijker geacht dan de toekomstige voordelen voor het milieu. Op minder formele wijze worden wij ook geregeld om advies gevraagd of geven wij zelf advies (meestal voor specifieke en kleinere issues, bijvoorbeeld hoe of welke huurders te benaderen als er bepaalde problemen spelen).

Hieronder volgt een opsomming van instemmingen en adviezen van Duwoners in 2014. De letterlijke teksten zijn op onze website te vinden.

4.1 Servicekostenabonnement

DUWO heeft een instemmingsverzoek (in plaats van een adviesaanvraag) over wijzigingen in het servicekostenabonnement verstuurd op 29 januari 2014. Duwoners heeft immers volgens de Overlegwet recht op instemming voor wijzigingen van het servicekostenbeleid van de verhuurder. DUWO stelde voor om een (vrijwel) uniforme prijs te hanteren voor het servicekostenabonnement voor alle studentenwoningen, ongeacht of deze zelfstandig of niet-zelfstandig zijn. Daarnaast stelde DUWO voor om een hogere prijs in rekening te brengen voor niet-studentwoningen en Accommodate-woningen. Daarnaast wil DUWO voor eerst ook administratiekosten in rekening gaan brengen.

Naar aanleiding van vragen van Duwoners lichtte DUWO toe dat de prijzen herverdeeld worden over alle studentenwoningen. De tarieven tussen onzelfstandige woningen en zelfstandige woningen worden nu gelijkgetrokken omdat volgens DUWO de huidige prijsverschillen niet te rechtvaardigen zijn met de werkelijk gemaakte kosten. Voor zelfstandige studentenwoningen gaan de prijzen flink omlaag, voor onzelfstandige woningen licht omhoog. Wij hadden geen bezwaren tegen de nieuwe uniforme prijs voor het servicekostenabonnement.

Met het opvoeren van extra administratiekosten waren wij het echter niet eens. De huurcommissie heeft nadrukkelijk als voorwaarde gesteld dat een "deugdelijk



Rochdale Onderhoud is verantwoordelijk voor veel reparaties en onderhoud binnen het servicekostenabonnement

kostenoverzicht" moet worden overlegd voor het in rekening brengen van de administratiekosten. DUWO heeft in een reactie laten weten dat dit een fout was en er geen extra administratiekosten in rekening gebracht zullen worden.

4.2 Huismeesterkosten

Een instemmingsverzoek betreffende de huismeesterkosten ontvingen wij op 21 augustus 2014. Aangezien dit ook een wijziging in het beleid van de servicekosten betreft, betekent dit dat DUWO instemming moet vragen bij de huurdersverenigingen. In dit verzoek stelt DUWO voor om een deel van de personeelslasten van sociaal en technisch beheer over te hevelen naar de servicekosten. Duwoners kan hier niet mee instemmen om principiële redenen (exploitatiekosten dienen uit de kale huur betaald te worden) en omdat het op onterechte wijze de huurlasten verhoogd.

Deze adviesaanvraag heeft een geschiedenis die terug gaat naar het voorjaar van 2010 (zie ook eerdere jaarverslagen van Duwoners). Duwoners ontdekte toen dat er bij een aantal complexen zonder huismeester wel een post "huismeesterkosten" opgevoerd werd. Wij vroegen om een adviesaanvraag voor de vestiging Amsterdam. Deze werd later dat jaar opgestuurd en vervolgens weer ingetrokken door DUWO. In 2012 kwam DUWO met een nieuw instemmingsverzoek, ditmaal voor alle huurders van DUWO. De huurdersverenigingen WijWonen (Delft), VBU (Amstelveen) en Duwoners (Amsterdam e.o.) wezen dit af in hun gezamenlijk antwoord. Het voorstel van 2014 week op inhoudelijke gronden nauwelijks af van 2012 waardoor Duwoners niet anders kon dan het verzoek opnieuw afwijzen. De andere huurdersverenigingen bleken meer tijd nodig te hebben, maar hebben ook nog steeds geen goedkeuring verleend.

Duwoners kan zich voorstellen dat het aanstellen van huismeesters op bepaalde complexen gewenst is. Het "Beleidsboek servicekosten en nutsvoorzieningen" van de

de Huurcommissie geeft duidelijke regels hoe de kosten van een dergelijke functionaris opgenomen kunnen worden in de servicekosten. Hierin staat ook dat het gaat om personeelslasten van een werkelijk bestaand persoon en niet om 'huismeestertaken' die nu al grotendeels door personeel van de verhuurder worden uitgevoerd (zoals sociaal en technisch beheerders). Bovendien staat nergens in het servicekostenbeleid dat personeelskosten van sociaal beheerders en/of technisch beheerders in aanmerking kunnen komen als servicekosten. Ook staat nergens dat 'huismeestertaken' in rekening gebracht mogen worden. Dit is ook logisch want dit zijn exploitatiekosten die uit de kale huur betaald dienen te worden.

DUWO blijft deze kosten sinds 2010 opvoeren, ook in nieuwe complexen, zonder onze instemming. Wij hebben daarom aangegeven dat we dit ook aan de Huurcommissie gaan voorleggen, samen met de andere huurdersverenigingen. Hierover hebben de huurdersverenigingen uit Delft, Leiden en Amstelveen zich wel uitgesproken. DUWO maakt misbruik van het feit dat nieuwe huurders geen onderhandelingspositie hebben bij het tekenen van het huurcontract (het niet accepteren van de voorwaarden betekent immers geen woning). Dit is voor Duwoners onacceptabel. Samen met de andere huurdersverenigingen hebben we ons geschil met DUWO voorgelegd aan de Huurcommissie en we verwachten in 2015 een uitspraak van de geschilcommissie hierover.

4.3 Aankoop Deventer

DUWO heeft sinds 2013 het voornemen om ruim 500 studentenwoningen te verwerven in Deventer. Wij kregen 17 april 2014 een adviesaanvraag over de aankoop van deze woningen die duidelijk buiten het kerngebied van DUWO liggen.

Duwoners schenkt Glühwein op de Opaallaan op een donkere decemberavond





Het advies kwam eigenlijk pas nadat DUWO als min of meer besloten om de aankoop door te laten gaan. Binnen 3 weken nadat we ons advies gegeven hadden, werd de overeenkomst met de woningcorporaties in Deventer getekend. DUWO had de afgelopen tijd zelf onderzoek gedaan en externe partijen ingeschakeld om zoveel mogelijk informatie te vergaren over de voorgenomen aankoop in Deventer. Voor Duwoners is het zonder deze informatie moeilijk een oordeel te vellen en de belangen af te wegen. We hebben daarom geen negatief advies gegeven, maar wel aangegeven dat we graag eerder betrokken worden in het besluitvormingsproces.

Ook hebben we benadrukt dat we willen dat DUWO ons in het vervolg meer inhoudelijk informeert over de aankoop van complexen. De Huurcommissie heeft DUWO in een eerdere zaak verzocht de huurdersverenigingen de mogelijkheid te geven om advies uit te brengen over voorgenomen aankoop van woningen. Als laatste hebben we de garantie gevraagd dat de inspanningen van DUWO in Oost-Nederland op geen enkele wijze ten koste zullen gaan van beheer en onderhoud van het huidige woningbezit in de randstad.

4.4 Aanpassing Huurvoorwaarden

Op 18 april 2014 ontvingen wij van DUWO een adviesaanvraag over de huurvoorwaarden, die DUWO op verschillende punten wil aanpassen. De belangrijkste punten beschrijven we hieronder.

DUWO wil dat de beheerders te allen tijde zichzelf met een eigen loper toegang kunnen verschaffen tot gemeenschappelijke ruimten. Dus ook op momenten als de huurder niet aanwezig is in de woning. Wij vinden dit een te grote inbreuk op de privacy, zeker als hier geen gegronde reden voor is. Naar aanleiding van het advies van de huurdersorganisaties heeft DUWO de regel bijgesteld en duidelijkere voorwaarden gesteld. Het betreden van de gemeenschappelijke ruimte zal nu altijd van tevoren worden aangekondigd behalve als het om een calamiteit of controle brandveiligheid gaat. Na het bezoek is de DUWO-medewerker verplicht altijd een melding achterlaten.

Ook was DUWO van plan het houden van alle huisdieren in een onzelfstandige woning verbieden. Deze maatregel vinden wij te rigoreus. Er kunnen uiteraard al-

tijd ongewenste situaties ontstaan wanneer huurders huisdieren hebben, echter wij vinden de stap naar een totaal verbod veel te groot. Duwoners stelde daarom voor het houden van toe te staan tenzij deze voor aantoonbare overlast of gezondheidsproblemen zorgt. DUWO heeft dit voorstel overgenomen en deze regel in de huurdersvoorwaarden aangepast.

Ook stelde DUWO een verbod voor feesten in “semi openbare verkeersruimtes, gangen, trappen”. Duwoners was het daar niet mee eens. Wij vinden dat in een studentenwoning ook feesten gegeven moeten kunnen worden buiten de eigen kamer. Bij ernstige of voortdurende overlast heeft DUWO genoeg middelen tot zijn beschikking om in te grijpen. Ook vonden wij de term “semi openbare verkeersruimtes” onduidelijk. DUWO heeft ons advies helaas niet overgenomen, maar wel duidelijker omschreven welke ruimtes bedoeld worden.

4.5 Openingstijden

Op 29 oktober 2014 heeft DUWO ons om advies gevraagd omtrent de openingstijden van de balie. DUWO streeft er naar klantencontact steeds meer digitaal te laten verlopen. Volgens DUWO levert dit een besparing op in de personeelskosten.

DUWO heeft gegevens verzameld tijdens ruim vier weken in mei/juni over het aantal klantcontacten dat op verschillende wijze plaatsvindt (website, contactformulier, telefoon en balie). DUWO constateerde dat het digitaal afhandelen van klantcontacten achterbleef bij hun gestelde doelen. Ook meenden zij in deze korte periode te zien dat in de ochtend maar weinig klanten de balie bezochten.

Digitalisering van de klantcontacten bij DUWO verloopt niet geheel volgens plan, vooral door te laat en onzorgvuldig afhandelen van de contactformulieren. DUWO wil meer hiervoor meer personeel gaan inzetten. Duwoners is het daarmee eens, maar wijst er ook op dat niet alleen kwantiteit maar ook kwaliteit van het personeel vaak een probleem is.

Duwoners vindt het daarom niet logisch om de openingstijden van de balie te beperken. Wij zien dit als een verslechtering van de klantenservice, zeker omdat uit enquêtes blijkt dat dit persoonlijk contact het beste beoordeeld wordt. We vinden dat DUWO eerst de problemen rondom de contactformulieren moet verbeteren. Al in ons advies Klantvisie in 2012 waarschuwden wij dat digitalisering niet te snel als bezuiniging moet worden opgevat. Zeker in de eerste jaren zal het juist extra investeringen vergen door toegenomen vraag naar informatie bij huurders en door aanvangsproblemen met het digitaliseringsproces in de organisatie. Dit bleek ook in adviesaanvraag Werkplan en Meerjarenbegroting (zie §4.6) waarin DUWO onverwachts 1.5 miljoen euro extra gaat investeren om de problemen rondom het nieuwe computersysteem de hoofd te bieden. Duwoners ziet niet goed in waarom extra investeringen in de automatiseringen alleen kunnen doorgaan met vermindering van baliepersoneel. Dit betekent dat er nog verder bezuinigd gaat worden op het vrij krappe personeelbestand bij DUWO.

Als extra advies hebben we meegegeven dat personeel achter de balie, wanneer er geen klanten zijn, ook ondertussen telefoongesprekken met klanten kunnen voeren of contactformulieren achter de computer kunnen afwerken. Wij hebben in dit verslagjaar nog geen reactie op dit advies gekregen.

4.6 Werkplan en Meerjarenbegroting 2015-2019

Op 19 november 2014 ontving Duwoners adviesaanvraag Werkplan en Meerjarenbegroting 2015-2019. Duwoners heeft een externe adviseur ingeschakeld om begin volgend jaar dit document door te nemen en een advies te schrijven.



5.

Huurders- zaken

In dit hoofdstuk bespreken we de zaken die betrekking hebben op zaken waar huurders direct mee te maken hebben. Dit betreft de woonkwaliteit en de woonomgeving van de huurders, maar ook belangrijke zaken waar we namens de huurders het afgelopen jaar bij betrokken zijn geweest.



De parkeerplaats van de Opaallaan toen auto's nog wel vrij geparkeerd mochten worden.

5.1 Huismeester

Sinds een aantal jaar is Duwoners bezig om de huismeesterkosten die aan bewoners van diverse complexen doorberekend worden aan de kaak te stellen. Deze kosten betalen huurders via de servicekosten en kunnen in sommige gevallen oplopen tot €12,- per maand. Duwoners is van mening dat sociaal en technisch beheerders geen huismeesters zijn en dus dat volgens het beleid van de huurcommissie hiervoor geen kosten gerekend mogen worden. In 2014 is een nieuw verzoek tot instemming vanuit Duwo gekomen, waar Duwoners wederom niet mee ingestemd heeft. Bewoners hoeven naar onze mening niet mee te betalen aan gewone beheerskosten die via de servicekosten in rekening worden gebracht. Voor meer informatie over het advies van de huismeesterkosten verwijzen wij naar paragraaf 4.2 'Huismeesterkosten'. Daarnaast is Duwoners ook betrokken bij een rechtszaak over huismeesterkosten op de Opaallaan die door DUWO ten onrechte in rekening zijn gebracht. In 2014 werd hierover een uitspraak verwacht, maar deze is uitgesteld naar het volgende jaar.

5.2 Opaallaan

Het complex Opaallaan in Hoofddorp stond bij Duwoners zeer centraal in 2014. Het is een complex met diverse bewoners, waarvan sommige sociale ondersteuning nodig hebben. Zo zijn er tienermoeders die er wonen, maar ook hele gezinnen in een kleine woning! Duwo is in 2012/2013 een pilot aangegaan met Meerwaarde. Dit is een organisatie die de bewoners van de Opaallaan hulp biedt op het gebied van financiën en sociale problemen. Zij worden bekostigd vanuit de gemeente Haarlemmermeer, dus de kosten worden dus niet doorberekend aan de huurders. De pilot heeft goed uitgepakt en Duwo is een samenwerking aangegaan met Meerwaarde, zij zijn dan ook elke ochtend aanwezig op de Opaallaan. Duwoners had in eerste instantie wel wat vraagtekens en wij vroegen ons af of de bewoners hier wel open voor zouden staan en of Duwo 'de problemen' kortweg niet doorschoof. Daarom hebben wij verschillende gesprekken met politie, Meerwaarde en met de Sociaal beheerders van Duwo gevoerd. Wij zijn positief over de betrokkenheid van Meerwaarde op de campus. Wij willen graag ondersteuning bieden door samen evenementen te organiseren en continue in gesprek te blijven met de bewoners en met Meerwaarde.

In 2014 is het parkeerterrein van de Opaallaan afgesloten. In het jaarverslag van vorig jaar heeft Duwoners al aangegeven een negatief advies te hebben gegeven. Wij hebben in 2014 een enquête opgesteld om de mening te peilen en deze per mail verstuurd. In totaal heeft 11% van de bewoners deze enquête ingevuld. Over het algemeen kwam naar voren dat bewoners het er totaal niet mee eens waren dat zij niet meer gratis konden parkeren. Duwoners is nogmaals het gesprek met Duwo aangegaan, maar tevergeefs, want het terrein blijft afgesloten en bewoners mogen echt niet gratis parkeren. Aan het eind van het jaar hebben wij voor de bewoners een glühwein-evenementje georganiseerd. Hiermee willen wij laten zien dat wij blijven meedenken en dat we graag in gesprek willen blijven met de bewoners op het complex. Uiteraard hopen we dat we hier in de nabije toekomst een bewonerscommissie kunnen helpen opzetten.

5.3 Zuiderzeeweg

Eind november 2014 werden de bewoners van de Zuiderzeeweg opgeschrikt door de aankondiging van onverwachtse meerdaagse filmopnamen op het terrein. Drie dagen voor aanvang ontvingen de bewoners een brief van BNN dat er vanaf 1 december vier dagen gefilmd gaat worden op hun campus voor de politiserie Sme-



De filmopnamen voor de serie Smeris van BNN zorgde op de Zuiderzeeweg overdag en 's nachts voor onverwachte overlast



ris. Het terrein van de Zuiderzeeweg zal worden gebruikt voor verschillende scènes en er zal ook 's nachts worden gefilmd. Tevens zijn her en der borden geplaatst dat het parkeerterrein leeg moet zijn. Wij ontvingen hierover berichten van verontruste bewoners en hebben direct contact opgenomen met hoofd Sociaal beheer. Tijdens het veelvuldige telefonische contact in het weekend werd duidelijk dat er bij DUWO intern een miscommunicatie geweest is en dacht men dat het maar 1 dag betrof. Ook ging men er van uit dat "studenten zulke filmopnamen rondom hun huis wel leuk zouden vinden". De intensieve communicatie leidde ertoe dat Duwo een e-mail verstuurde op 1 december naar alle bewoners van de Zuiderzeeweg om aan te geven dat er per 1 december gefilmd gaat worden en wie ze kunnen bereiken voor eventuele vragen. Uiteindelijk bleek de overlast nog redelijk mee te vallen.

Toch heeft Duwoners na de filmopnamen alsnog een brief aan Duwo te verstuurd met verschillende vragen. In de ogen van de bewoners was DUWO – en niet BNN – in gebreke was gebleven door niet aan te kondigen dat er gefilmd zou gaan worden voor een dergelijke lange tijd. Ook de aanname van DUWO dat bewoners geen bezwaar zouden hebben en het zelfs leuk zouden vinden werd als irritant ervaren. De filmopnamen zelf en de mogelijke overlast werden veel minder als een probleem gezien. Wij vinden ook dat bewoners ruim van te voren op de hoogte gesteld moeten worden door DUWO en dat de communicatie aan de bewoners niet aan de andere partij mag worden overgelaten: de filmopnamen vonden immers plaats op het terrein van DUWO. Ook vinden wij dat bewoners in het vervolg in dit soort situaties de mogelijkheid moeten krijgen om ruim van te voren hun eventuele bezwaren kenbaar te maken. Voor het eind van het jaar was nog geen schriftelijke reactie van DUWO binnen.

5.4 Reparatieverzoek

Duwoners werd in 2014 attent gemaakt door de bewonerscommissie Spinozacam-pus dat het niet mogelijk is om op de DUWO website reparatieverzoeken in te dienen op een apple of computers met Linux-besturingssystemen. Dit was al half februari door de bewonerwscmissie gemeld aan DUWO, maar er werd door DUWO geen actie ondernomen.

Duwoners is hier vervolgens achteraan gegaan want dit is uiteraard geen goede service, zeker niet voor DUWO die zo trots is op de ingevoerde geautomatiseerde en digitale dienstverlening (het plan DUWO2014, zie ook §4.5). Verschillende malen heeft Duwoners DUWO hierop gewezen, maar tijdens het verslagjaar kreeg DUWO het niet voor elkaar om dit in orde te maken.

6.

Communicatie

Duwoners heeft zich op verschillende manieren gepresenteerd binnen de (Amsterdamse) huurderswereld. Onze naamsbekendheid kan zeker nog vergroot kan worden, want het is van groot belang dat onze leden goed op de hoogte zijn van wat wij doen. Via bewonerscommissies proberen we steeds meer leden te bereiken.

6.1 Public relations

Dit jaar is een artikel in het Haarlems Dagblad verschenen met een prominente rol voor Duwoners. Het betrof een reportage over de Opaallaan in Hoofddorp. De focus van dit artikel lag vooral op de tienerzwangerschappen die hier relatief vaak voorkomen. Twee van onze bestuurders, Imane Belhadj en Florian Dusseldorp, werden hierover geïnterviewd.

Duwoners was aanwezig bij de opening van twee wooncomplexen. Bij de opening van Science Park II aan de Carolina MacGillavrylaan en bij de opening van het Feniks complex aan de James Wattstraat.

6.2 Communicatie met de leden

Een belangrijk 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 onze leden via de bewonerscommissies (zie hoofdstuk 3). Veel mailcontact met onze leden gaat over vragen over allerlei huurderszaken (huurtoeslag, servicekosten, regelingen omtrent campuscontract) of problemen die huurders ondervinden met DUWO (communicatie, afhandeling klachten, internet).

Directe communicatie met leden was onder andere bij het uitdelen van Glühwein op de Opaallaan, dit werd erg gewaardeerd. Bewoners gaven aan de directe communicatie erg op prijs te stellen en er werden veel ideeën uitgewisseld. Ook proberen we zoveel mogelijk op activiteiten van bewonerscommissies te zijn zodat we daar ook leden spreken.

6.3 Website

De website van Duwoners bevat een schat aan 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. Ook in 2014 is er weer een hoop nieuwe content op onze website bij gekomen. Er is ook een rubriek FAQ erbij gekomen waarin we praktische vragen van bewoners behandelen.

6.4 Social Media

Duwoners heeft een Facebookpagina en inmiddels meer dan 200 'likes' verzameld. Op bijna 6000 leden is dat niet veel maar Duwoners werkt er hard aan om haar naamsbekendheid te vergroten. 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. Naast de Facebookpagina heeft Duwoners ook een Facebook-profiel aangemaakt. Met dit Facebook-profiel heeft Duwoners de mogelijkheid om makkelijker contact te leggen met de bewonerscommissies die erg actief zijn op Facebook. Ook heeft Duwoners in 2014 besloten om haar twitteraccount nieuw leven in te blazen. Op dit moment worden door ons daar berichten achtergelaten en toonaangevende personen in de volkshuisvesting en in Amsterdam gevolgd maar we willen dit komend jaar verder gaan ontwikkelen.

6.5 Communicatie met DUWO

Het contact met DUWO is in de loop van het verslagjaar sterk verbeterd. In de eerste helft van het jaar lag onze focus op de opleiding van de nieuwe bestuursleden én op de communicatie met de bewonerscommissies. De communicatie met DUWO liep daardoor vanuit onze kant niet optimaal. DUWO agendeerde dit onderwerp. Na

twee overleggen over dit onderwerp is de communicatie sterk verbeterd. We hebben nu ook meer persoonlijk contact met medewerkers van DUWO. We spreken de medewerkers van DUWO niet alleen bij de formele vergaderingen maar ook bij diverse informele gelegenheden, zoals openingen van complexen of bij bewonersinitiatieven. Verder proberen we elke twee maanden een gesprek met de sociaal beheerders te hebben, maar in het verslagjaar werd deze frequentie niet helemaal gehaald. In deze gesprekken brengen wij onderwerpen naar voren die worden aangedragen door de bewonerscommissies en bewoners. Ook bespreken we de belangrijkste gebeurtenissen op de diverse complexen.

6.6 Contact met de bewonerscommissies

Het contact met de bewonerscommissies is in 2014 sterk toegenomen. Het is ook een speerpunt van het beleid van Duwoners. Karien Stam was het centrale aanspreekpunt voor de bewonerscommissies. Zij heeft zich succesvol ingezet om onze samenwerking en de communicatie met de bewonerscommissies te verbeteren. In 2014 werden de banden met de bewonerscommissies aangehaald. We hielpen met de oprichting van verschillende bewonerscommissies, zoals de Feniks en Science Park II.

Eind 2014 zijn we begonnen speciale avonden voor de bewonerscommissies te organiseren. Naast een informatief gedeelte was er ook volop ruimte voor informeel samenzijn, waarbij veel ideeën werden uitgewisseld en onderlinge contacten ontstonden. In 2015 gaan we hier zeker mee door.

DUWO en Duwoners zijn in 2014 meer gaan samenwerken



7. Financiën

Dit hoofdstuk bevat het financieel jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners over het boekjaar 2014.

7.1 Samenvatting

Het boekjaar 2014 werd afgesloten met een groot exploitatieresultaat. Enerzijds komt dat doordat de inkomsten groeiden vanwege een sterke toename in het aantal huurders bij DUWO. Maar het beeld wordt enigszins vertekend omdat DUWO met ingang van dit boekjaar haar bijdrage per kwartaal overmaakt, in plaats van jaarlijks. Daardoor hebben we eenmalig ruim 6000 euro extra op de balans. Zonder dit bedrag komt het exploitatieresultaat overeen met het voorgaande jaar.

Aan de andere kant zijn de uitgaven een stuk lager dan vorig jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met de lage bestuurskosten en verminderde uitgaven aan de posten Promotie en Kennis & Educatie. Het komende jaar zal hier veel meer aandacht voor zijn, aangezien het bestuur uitgebreid is en we meer zichtbaar willen worden. Positief is zondermeer dat we dit jaar veel bewonersinitiatieven hebben kunnen steunen doordat er op diverse complexen enthousiaste bewonerscommissies actief zijn met veel initiatieven. Het streven blijft om nog meer bewonerscommissies op te richten, zodat het budget voor bewonersactiviteiten volledig wordt benut.

Om in de toekomst de inkomsten wat in te perken hebben we met DUWO afgesproken om per medio 2015 de ledencontributie te verlagen. Het was helaas niet mogelijk om dit eerder te realiseren. We hopen dat op deze manier onze reserves de komende jaren gaan slinken.

7.2 Resultatenrekening

Op de volgende bladzijde is het schema van onze resultatenrekening weergegeven, alsmede begrotingen van 2014 en 2015 (Tabel 1). Hieronder volgt een toelichting op de specifieke lasten- en batenposten.

7.2.1 Toelichting specifieke kosten

Bestuur

- Vergoeding

De bestuursvergoeding is de maandelijkse vergoeding die de bestuursleden ontvangen. Deze is gelijk aan de vrijwilligersvergoeding, zoals dat bij de meeste huurdersverenigingen het geval is.

- Representatie

Hieronder vallen de kosten om onszelf te vertegenwoordigen, maar ook kleine relatiegeschenken.

- Reiskosten

Niet alle bestuursleden zijn in het bezit van een OV-jaarkaart en moeten dus kosten maken voor vervoer. Veel vergaderingen vinden plaats op verschillende plaatsen in Amsterdam en daarbuiten (Delft, Leiden, Amstelveen).

- Consumpties

Aangezien het bestuur vrijwel altijd in de avonden vergadert, en ook vaak buiten Amsterdam worden er kosten voor consumpties en maaltijden gemaakt.

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.

161	B		163	B		165	B		167	
161	C		163	C		165	C		167	
161	D		163	D		165	D		167	
161	E		163	E		165	E		167	
161	F		163	F		165	F		167	
161	G		163	G		165	G		167	
161	H		163	H		165	H		167	
161	K		163	K		165	K		167	
161	L		163	L		165	L		167	
161	M		163	M		165	M		167	
161	N		163	N		165	N		167	

TABEL 1. Begrotingen van 2014 en 2015 en de resultatenrekening van 2014.

	Begroting 2014		Resultaat 2014		Begroting 2015	
	<i>lasten</i>	<i>baten</i>	<i>lasten</i>	<i>baten</i>	<i>lasten</i>	<i>baten</i>
Bestuur	13000,00		13216,52		16300,00	
Vergoeding	10500,00		8900,00		12000,00	
Representatie	500,00		1063,75		1000,00	
Reiskosten	300,00		194,79		300,00	
Consumpties	1700,00		3057,98		3000,00	
Kantoor	2525,00		2969,11		3700,00	
Huur	0,00		0,00		0,00	
Telecomdiensten	550,00		790,94		800,00	
Kantoorartikelen	100,00		486,70		500,00	
Afschrijving inventaris	950,00		542,74		1000,00	
Boodschappen	100,00		310,83		500,00	
Verzekeringen	825,00		837,90		900,00	
Communicatie	5000,00		1120,07		7000,00	
Repro	2000,00		91,00		2000,00	
Promotie	2000,00		985,41		2000,00	
Webbeheer	1000,00		43,66		3000,00	
Bewoners	10000,00		7925,47		12000,00	
Activiteiten	8000,00		6939,42		8000,00	
Onkosten	1500,00		569,17		1500,00	
Bijeenkomsten BC	0,00		416,88		2000,00	
ALV	500,00		0,00		500,00	
Kennis en educatie	11100,00		6539,25		10450,00	
Advies	4000,00		1742,28		2000,00	
Juridisch	2000,00		3382,80		4000,00	
Lidmaatschap	1000,00		1293,67		1350,00	
Informatiemateriaal	100,00		120,50		100,00	
Workshops en cursussen	4000,00		0,00		3000,00	
Beheerskosten	160,00		173,72		180,00	
KvK	0,00		0,00		0,00	
Bankkosten	160,00		173,72		180,00	
Uitgaven	41785,00		31944,14		49630,00	
Inkomsten	45750,00		49714,50		45100,00	
Ledencontributie	27000,00		29250,50		24000,00	
DUWO jaarbijdrage	18150,00		20068,45		20700,00	
Incidentele inkomsten	0,00		0,00		0,00	
Rentebaten	600,00		395,55		400,00	
Exploitatieresultaat	3965,00		17770,36		-4530,00	

- *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.

- *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. Dit jaar is de laptop voor penningmeester uit 2007 vervangen en een laptop aangeschaft voor de secretaris. Daardoor zijn de afschrijvingskosten hoger dan in 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.

- *Verzekering*

Duwoners heeft verzekeringen afgesloten voor de 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. Dit jaar is voor eerst geen jaarverslag gedrukt en is er alleen een digitale versie op de website geplaatst.

Het complex NDSM is in het oude havengebied van Amsterdam gelegen





- Promotie

Er zijn diverse promotieartikelen besteld zoals Duwoners-pennen en flessenopeners.

- Webbeheer

Onder webbeheer vallen kosten die gemaakt worden voor de realisatie en de hosting van de website. Dit jaar zijn er weinig kosten gemaakt op dit gebied.

Bewoners

- Activiteiten

Onder activiteiten vallen de onkosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd. Verheugend was het aantal grotere en kleinere activiteiten die bewoners het afgelopen jaar hebben ondernomen, veelal borrels en feesten die goed worden bezocht. Zie hiervoor hoofdstuk 3.

- 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 relatief veel gebruik van gemaakt.

- Bijeenkomsten BC

Nieuw is de post Bijeenkomsten BC. Dit jaar is voor eerst een avond speciaal voor bewonerscommissies georganiseerd en deze avonden zullen in de toekomst met regelmaat worden herhaald.

- ALV

Dit jaar zijn geen kosten gemaakt omdat we geen zaal hoefden te huren.

Kennis en educatie

- Advies

Duwoners heeft evenals vorig jaar extern advies ingewonnen over verschillende onderwerpen.

- Juridisch

Voor juridische zaken reserveren we geld voor rechtszaken en advocaatkosten. Ook betaald juridisch advies wordt hiervoor betaald. Dit jaar was er één rechtszaak van een bewoner waar Duwoners aan heeft bijgedragen.

- 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 trainingstraject (inclusief selectie) van de aspirant-bestuursleden in 2014 is in zijn geheel in het vorige boekjaar betaald. Helaas heeft dit traject geen vervolg gekregen in aanvullende begeleiding of trainingen. Er zijn geen andere cursussen of trainingen gevolgd.

Beheerskosten

- KVK

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

TABEL 2. Balans voor Duwoners

	Beginbalans		Eindbalans	
	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>
Inventaris				
Computers en toebehoren	476,16		3904,48	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		46600,85		56222,29
Exploitatieresultaat boekjaar		9621,44		17770,36
Debiteuren				
Stichting DUWO	6628,02		12829,75	
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente	417,72		395,55	
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	1328,73		1590,57	
Spaarrekening	47409,34		55327,06	
Crediteuren				
Crediteuren		37,69		54,76
TOTAAL	56259,97	56259,97	74047,41	74047,41

Bankkosten

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

7.2.2 Toelichting specifieke baten**Contributie en bijdragen***- Ledencontributie*

De ledencontributie bedroeg in het boekjaar 0,45 euro per maand per lid. Het aantal leden is dit jaar flink toegenomen. Gemiddeld over het hele boekjaar hadden we circa 5400 leden per maand (in 2013: 4660). 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) van elk kwartaal en bedraagt 0,9075 euro per VHE per kwartaal. Het aantal VHE is marginaal hoger dan het aantal huurders (DUWO heeft weinig bedrijfsruimte of leegstand). In het vorig boekjaar werd de bijdrage per jaar afgerekend (3,63 euro per VHE).

- Incidentele inkomsten

Geen incidentele inkomsten.

- 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 2014 in tabel 2. De waarde van de inventaris is flink toegenomen doordat er twee laptops zijn aangeschaft. Ook is er vanwege de invoering van de IBAN een nieuwe versie van het boekhoudprogramma aangeschaft. Het eigen vermogen is gestegen doordat we in 2013 een positief exploitatieresultaat hadden. De post debiteuren betreft de ledencontributie van het vierde kwartaal. Deze wordt altijd aan het begin van het nieuwe jaar wordt overgemaakt, maar hoort boekhoudkundig bij het boekjaar 2013. Nieuw is dat dit jaar ook de DUWO bijdrage per kwartaal wordt betaald en na elk kwartaal tegelijk met de ledencontributie afrekent. Hierdoor zijn de debiteuren eenmalig ruim 6000 euro hoger (zie beginbalans in tabel 2).

De opgebouwde rente blijft laag. De crediteuren zijn de bankkosten van het vierde kwartaal van het boekjaar die pas in januari in het volgende jaar worden afgerekend. Het exploitatieresultaat komt overeen met die van de resultatenrekening: een totaal van € 17770,36.

7.4 Begroting 2015

In tabel 1 is ook de begroting voor 2015 weergegeven. Omdat we lage bestuurskosten hebben, 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 bewonersinitiatieven en in kennis en educatie (o.a. cursussen voor bestuursleden). Aangezien we vanaf begin 2015 met nieuwe bestuursleden beginnen is er een nieuw opleidingstraject. Doordat we meer bestuursleden hebben hopen we ook meer promotie en communicatie te doen (informatiebrochures voor bewoners) en zal de website worden verbeterd (meer concrete informatie en ook tweetalig). Per 1 juli 2015 zal de ledencontributie met 44% worden verlaagd naar 25 eurocent per maand. Hierdoor zullen naar verwachting de inkomsten licht gaan dalen, ondanks dat ons ledenaantal zal gaan stijgen door oplevering van nieuwe complexen in 2015.



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

