

Werkplan Duwoners 2012

Voor 2012 heeft Duwoners er voor gekozen om de kernpunten die vorig bestuursjaar geformuleerd zijn, ook dit jaar als leidende principes te laten gelden. Deze kernpunten zijn als volgt:

1. Duwoners draagt er zorg voor dat de vereniging in al haar geledingen open, transparant, en ook controleerbaar is voor haar leden.
2. Duwoners ziet het als haar kerntaak dat zoveel mogelijk huurders invloed krijgen op hun directe woonomgeving. In de eigen woonomgeving ligt immers het meest directe belang en ook invloedssfeer van de huurders. Voor Duwoners blijft het initiëren van bewonerscommissies, en daar waar gewenst het ondersteunen daarvan, speerpunt nummer één. Duwoners zal daar waar mogelijk initiatieven van huurders op complexniveau ondersteunen.
3. Duwoners wil een organisatie zijn die kwalitatief goed werk levert. Daarbij is het essentieel dat de bestuursleden gedegen kennis van zaken hebben en deze kennis up-to-date houden.
4. De woonduur en daarmee dus ook de betrokkenheid van studenten op de complexen waar zij woonachtig zijn -maar ook ten opzichte van hun verhuurder op langere termijn- is door de invoering van het campuscontract gelimiteerd. Duwoners ziet het daarom als kerntaak om haar focus te leggen op de gevolgen van het beleid van DUWO voor de huurders op langere termijn. Punt van aandacht daarbinnen zijn de belangen van de huurders met reguliere huurovereenkomsten.
5. Duwoners ziet het overleg en het samenwerken met andere huurdersorganisaties als essentieel voor het goed uit kunnen oefenen van haar taak. Binnen DUWO met de Vereniging Bewoners Uilenstede, WijWonen en huurdersraad Vulcanus. Daarbuiten met de Huurdersvereniging Amsterdam en de Woonbond.

Bewonerscommissies

Duwoners zal zich inspannen om het woonplezier en -comfort van de bewoners te verbeteren door onder andere het oprichten van nieuwe bewonerscommissies. Duwoners zal het contact met de bestaande bewonerscommissies intensiveren. Doel is om bewoners te enthousiasmeren om zich in te zetten voor hun complex. Een bewonerscommissie die als geen ander weet wat er speelt in het complex en op de hoogte is waar de bewoners behoefte aan hebben. Duwoners kan mee helpen om die sociale cohesie te bevorderen. Door het uitwisselen van kennis en ervaring, maar ook door bijvoorbeeld een financiële bijdrage te leveren voor de organisatie van een feest. Ook valt er te denken aan het verstrekken van een bijdrage voor het verfraaien van gemeenschappelijke ruimten. Duwoners is er voor de huurders en dat mogen de bewoners dan ook merken.

Samenwerking andere partijen

Duwoners ziet het als essentieel om samen te werken met andere organisaties die huurders vertegenwoordigen. Op dit moment werken wij formeel al samen met de andere huurdersorganisaties die DUWO-huurders vertegenwoordigen in de Huurderskoepel DUWO, en zijn wij binnen Amsterdam verenigd in de Huurdersvereniging Amsterdam.

In 2011 is begonnen met een proefjaar voor de Huurderskoepel DUWO, een federatief samenwerkingsverband tussen Duwoners, ABo/WijWonen Delft en de Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU) uit Amstelveen. Onder andere door een groot verloop binnen de besturen van WijWonen en VBU en de daaraan gerelateerde gewijzigde standpunten, is het in dit jaar helaas niet gelukt om als Koepel daadwerkelijk een eenheid te worden. Desondanks is de proefperiode met een half jaar verlengd tot juni 2012, omdat alle partijen hebben aangegeven het nut van de Huurderskoepel in te zien.

Duwoners zal zich inzetten om het verlengde 'proefjaar' van de Huurderskoepel tot een succes te maken maar tegelijkertijd ook uitermate kritisch beschouwen. Voor 1 juni 2012 zullen de drie huurdersverenigingen bepaald hebben of de Huurderskoepel definitief zal worden gecontinueerd.

Ten slotte is Duwoners sinds haar oprichting lid van de stedelijke bundeling van Amsterdamse huurdersorganisaties, de Huurdersvereniging Amsterdam. De Huurdersvereniging Amsterdam zet zich in voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen, voor invloed van bewoners op het beleid van gemeente en verhuurders en voor inspraak van bewoners bij nieuwbouw en renovatie. Het hoofddoel van de HA is het behartigen van - en opkomen voor - de belangen van - alle huurders in Amsterdam op stedelijk niveau.

De huidige regering lijkt een eerlijk systeem op het gebied van sociale verhuur uit het oog te zijn verloren. Voor woningmarktgebieden met een hoge marktdruk, zoals het werkgebied van Duwoners, is vanaf 1 juli 2011 een absurde stijging van de woonlasten te verwachten. Dit vanwege de invoering van het energielabel in het woningwaarderingssysteem en door het invoeren van de zogenaamde Donnerpunten (een verhoging van de toegestane maximale huur voor zelfstandige eenheden met € 125). Samen met de Huurdersvereniging Amsterdam proberen in 2012 we de gevolgen van dit regeringsbeleid in te dammen. Het is voor ons onacceptabel wanneer een woning van DUWO in Amsterdam per vierkante meter duurder is dan een gelijkwaardige DUWO-woning in Delft.

Naast deze bestaande samenwerkingen is er in het laatste kwartaal van 2011 een nieuw overleg gestart over studentenhuisvesting in Nederland. BoKS, de huurdersorganisatie van corporatie SSH uit Utrecht, heeft hiertoe het initiatief genomen. Zij zijn begonnen met een landelijke samenwerking van bewonersvertegenwoordigers van studentenhuisvesters. Duwoners wil hieraan ook graag bijdragen in 2012. Wij vinden het belangrijk en zeer nuttig om kennis over dit specifieke type huisvesting te delen. Het is immers zonde als elke organisatie apart een oplossing moet verzinnen voor zaken waar elke studenten-huurdersorganisatie mee te maken krijgt. Het delen van kennis kan bijvoorbeeld door middel van het organiseren van vergaderingen, cursussen en symposia.

Beleid DUWO

Duwoners is bezorgd over de verdere bezuinigingen die DUWO van plan is door te voeren. Het doel van DUWO is om de kosten per woning zo laag mogelijk te krijgen, zodat de corporatie aantrekkelijk wordt voor grote beleggers om in te investeren. Duwoners is van mening dat de huurders de belangrijkste doelgroep van DUWO moet zijn, niet potentiële investeerders. Wij vinden dan ook dat kostenverlagingen niet ten koste mogen gaan van het woongenot van huidige huurders. Hier zullen wij extra op gaan letten bij het geven van advies aan DUWO.

Hieraan verwant is dat wij DUWO willen stimuleren tot het nemen van verantwoordelijkheid rondom uitgaven voor het vergroten van de leefbaarheid op de complexen. Zoals Duwoners in 2011 constateerde, besteedt DUWO in vergelijking met andere verhuurders weinig geld aan het vergroten van de leefbaarheid voor haar huurders – slechts 16 euro per jaar per verhuureenheid tegen 67 euro door vergelijkbare verhuurders. Duwoners zal DUWO stimuleren om daar waar noodzakelijk additionele menskracht en ook middelen ter beschikking te stellen voor wat betreft de leefbaarheid op de complexen.

Aanwending woningvoorraden

Duwoners wil graag meer inzicht hebben in de inzet van de woningvoorraden van DUWO. Op dit moment is het onvoldoende duidelijk hoe het beleid op de lange termijn is op dit gebied. Het gaat dan met name om de verdeling van woonruimte tussen short stay housing, studentenhuysvesting en reguliere huur. Hierover wil Duwoners prestatieafspraken met DUWO maken.

DUWO-beleid

Het beleid van DUWO op lange en middellange termijn is op dit moment een aangelegenheid waar Duwoners te weinig bij betrokken wordt. De zaken waar Duwoners voor wordt geraadpleegd en over wordt geïnformeerd, spelen meestal op de korte of middellange termijn. Wij zouden graag door DUWO meer betrokken worden bij beleidskeuzes en planontwikkeling op lange(re) termijn.

Energiebesparing

Naar verwachting zullen de kosten van energie voor de huurders de komende jaren sterk stijgen. En dat dus in een tijd dat ook de inkomenspositie voor studenten sterk onder druk staat. Duwoners zal zich dan ook in 2012 sterk voor maken om DUWO te stimuleren om de komende jaren zich meer in te spannen om in het bestaande bezit te komen tot energiebesparing.

Te denken valt aan domotica, het zo optimaal mogelijk inregelen van collectieve installaties, en daar waar mogelijk versneld vervangen van ketels en boilers voor energiezuiniger exemplaren. Maar ook in informatievoorziening op individueel niveau om de huurders bewust te maken van de mogelijkheden van energiebesparing.

Intern

In 2011 is er een begin gemaakt met het bestuurshandboek. Dit bestaat nu uit een aantal losse documenten die handvaten geven voor bestuursactiviteiten. Een voorbeeld hiervan is een document over het organiseren van een ALV, waarin de procedure wordt omschreven in een eenvoudig stappenplan. Doel voor 2012 is om deze losse documenten te integreren en aan te vullen zodat het één groter overzichtswerk wordt, dat kan dienen als 'inwerkdokument' voor nieuwe bestuurders en als naslagwerk voor zittende bestuursleden. Uiteraard is de inhoud van het bestuurshandboek nooit definitief af, het is de bedoeling dat er constant nieuwe bijdragen en wijzigingen aan het boek plaatsvinden zodat het actueel en relevant blijft.

In 2011 is begonnen met het herschikken en sorteren van het archief van Duwoners. Hierbij kon een aanzienlijke hoeveelheid documenten worden weggedaan. In 2012 zal dit worden voortgezet. Het

digitaal indexeren van papieren documentatie en het compleet digitaliseren van bepaalde documenten zijn mogelijkheden. Doel is om het archief meer toegankelijk te maken.

Het scholen van bestuursleden blijft voor Duwoners een speerpunt. Wij vinden het van groot belang dat het bestuur de regels en procedures van het huurdersoverleg (bijvoorbeeld de Overlegwet) kent. Duwoners moet immers gedegen partij kunnen bieden tegenover DUWO. In dit kader is het streven dat elke bestuurder via de Huurdersvereniging Amsterdam of de Woonbond een basisscholing volkshuisvesting heeft gevolgd.

Transparantie

Duwoners vindt het van belang dat haar leden te allen tijde kennis kunnen nemen van de werkzaamheden van het bestuur. Verantwoording afleggen naar de leden is in onze ogen een continu proces, niet iets dat alleen op het formele moment van de ALV plaatsvindt. Ook in 2012 zullen wij weer zoveel mogelijk berichten over de bestuursactiviteiten via de website, waar ook alle uitgebrachte adviezen zullen worden geplaatst.

Speciale aandacht verdienen de adviezen die via de Huurderskoepel DUWO worden gegeven. Aangezien de Koepel op dit moment nog geen website of andere manier van communicatie heeft, zullen wij op onze eigen site de adviezen van de Koepel publiceren. Reden hiervoor is dat wij vinden dat de Huurderskoepel niet te ver verwijderd mag komen te staan van de huurders, en dat ook de adviezen die in dit verband gegeven worden altijd moeten kunnen worden opgevraagd door leden van Duwoners.

De berichtgeving op de website is in 2011 al deels vertaald in het Engels. In 2012 zullen wij het vertalen van nieuwsberichten en andere relevante documenten in het Engels gaan voortzetten. Een aanzienlijk deel van de leden van Duwoners is immers Short Stay-huurder, en ook zij moeten kennis kunnen nemen van de activiteiten van de vereniging. Daarbij is het bestuur van plan om via de website informatie aan te bieden die specifiek van belang is voor Short Stay huurders.

PR en communicatie

In 2012 is een van onze plannen om de naamsbekendheid van Duwoners onder de leden nog meer te vergroten. Wij willen graag dat onze leden weten wie wij zijn en wat wij voor hen kunnen betekenen. Met dit doel zullen wij een communicatieplan opstellen, zodat we dit meer gestructureerd kunnen vormgeven dan nu het geval is. Op dit moment wordt er vooral gecommuniceerd via de website, voor de naamsbekendheid geven wij welkomspakketjes aan nieuwe huurders. De rest van de communicatie verloopt incidenteel via posters en flyers. De PR willen wij voortaan op meer gezette momenten gaan voeren.

Begroting Duwoners 2012

	Resultaat 2011		Begroting 2012	
	<i>lasten</i>	<i>baten</i>	<i>lasten</i>	<i>baten</i>
Bestuur	14473,75		16900,00	
Vergoeding	12550,00		15000,00	
Representatie	154,95		200,00	
Reiskosten	130,16		200,00	
Consumpties	1638,64		1500,00	
Kantoor	1707,91		1865,00	
Huur	0,00		0,00	
Telecomdiensten	555,79		550,00	
Kantoorartikelen	9,20		100,00	
Afschrijving inventaris	364,66		365,00	
Boodschappen	67,36		100,00	
Verzekeringen	710,90		750,00	
Communicatie	6425,44		8500,00	
Repro	2427,90		2000,00	
Promotie	3030,61		5000,00	
Webbeheer	966,93		1500,00	
Bewoners	3760,98		10000,00	
Activiteiten	3443,19		8000,00	
Onkosten	52,44		1500,00	
ALV	265,35		500,00	
Kennis en educatie	4581,00		5100,00	
Advies	2686,00		1000,00	
Juridisch	150,00		1000,00	
Lidmaatschap	991,00		1000,00	
Informatiemateriaal	139,00		100,00	
Workshops en cursussen	615,00		2000,00	
Beheerskosten	161,53		180,00	
KvK	26,64		30,00	
Bankkosten	134,89		150,00	

Koepel	0,00	9000,00
Inkomsten	36006,35	37600,00
Ledencontributie	20563,04	22000,00
DUWO jaarbijdrage	14871,78	15000,00
Rentebaten	571,53	600,00
Exploitatieresultaat	4895,74	-9445,00