**Beleidsplan Duwoners 2013 versie 20 maart 2013**

Kernpunten voor het beleid van Duwoners in 2013:

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. Het initiëren en stimuleren van bewonerscommissies is daarbij een belangrijk speerpunt, maar ook andere initiatieven van huurders op complexniveau zullen worden aangemoedigd.

3. Duwoners wil invloed uitoefenen op het beleid van DUWO voor de huurders, met speciale aandacht voor beleid op de middellange en langere termijn.

4. Duwoners wil een organisatie zijn die kwalitatief goed werk levert. De bestuursleden dienen een gedegen kennis van zaken hebben en deze kennis up-to-date houden.

5. Duwoners ziet het overleg en het samenwerken met andere huurdersorganisaties als essentieel voor het goed uit kunnen oefenen van haar taak

Betaalbaar wonen?

Toelichting per onderwerp:

**Bewonerscommissies**

Duwoners beschouwt bewonerscommissies als partijen die als geen ander weten wat er speelt in het complex en op de hoogte zijn waar de bewoners behoefte aan hebben. Duwoners zal zich inspannen om het woonplezier en -comfort van de bewoners te verbeteren door onder andere het oprichten van nieuwe bewonerscommissies. Duwoners streeft er naar om het contact met de bestaande bewonerscommissies intensiveren. Doel is om bewoners te enthousiasmeren om zich in te zetten voor hun complex. 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 en gemeenschappelijke voorzieningen die DUWO niet wil vergoeden. Duwoners is er voor de huurders en dat mogen de bewoners dan ook merken.

In de eigen woonomgeving ligt immers het meest directe belang en ook de invloedssfeer van de huurders. Voor Duwoners blijft Duwoners zal daar waar mogelijk initiatieven van huurders op complexniveau ondersteunen.

**Samenwerking andere partijen**

Duwoners ziet het als essentieel om samen te werken met andere organisaties die huurders vertegenwoordigen. Op dit moment werken wij in samenwerkingsverband samen met de andere huurdersorganisaties die DUWO-huurders vertegenwoordigen en zijn wij lid van de Huurdersvereniging Amsterdam.

Het samenwerkingsverband heeft geen juridische rechtspersoon, maar gaat op ongeveer dezelfde manier door als voorheen in de koepel. een huurdersorganisatie uit Leiden (BRES) is erbij gekomen en de adviseur van de koepel (i.o.) is nog steeds actief. DUWO communiceert over zaken op DUWO-holding niveau met dit samenwerkingsverband. We moeten evalueren of deze wijze van werken wenselijk is. Belangrijk speerpunt voor Duwoners is dat er meer en beter overleg tussen DUWO en de huurdersorganisaties komt en in een vroegtijdig stadium overleg plaats kan vinden over mogelijke aanpassingen van beleid. Momenteel wordt een groot deel van het overleg alleen maar via formele adviesaanvragen gevoerd.

Ten slotte is Duwoners sinds haar oprichting lid van de stedelijke bundeling van Amsterdamse huurdersorganisaties, de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De Huurdersvereniging Amsterdam zet zich in voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen, voor invloed van bewoners op het beleid van de 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, zijn de woonlasten sterk gestegen. Dit komt door de invoering van het energielabel in het woningwaarderingssysteem en zeker door het invoeren van de zogenaamde Donnerpunten (een verhoging van de toegestane maximale huur voor zelfstandige eenheden met 15 of 25 punten volgens het woningwaarderingssysteem.

2013 zal een cruciaal jaar worden in verband met het nieuw beleid op het gebied van de woningmarkt. Op dit moment is nog niet goed te zeggen wat de plannen gaan worden en in welke mate de huurders hier iets van gaan merken. Wel gaan de huren opnieuw omhoog en met meer dan de inflatiestijging. Duwoners zal proberen de huren acceptabel te houden, al zullen de bandbreedtes waarbinnen onderhandeld kan worden minimaal zijn. Hiervoor zal Duwoners het gesprek aangaan met DUWO en er zorg voor dragen dat Duwoners in het beleid van DUWO betrokken wordt.

Naast deze bestaande samenwerkingen is er in het laatste kwartaal van 2011 een nieuw overleg gestart over studentenhuisvesting in Nederland (LOSh). BoKS, de huurdersorganisatie van corporatie SSH uit Utrecht, heeft hiertoe het initiatief genomen. Duwoners maakt de keus om in 2013 niet veel energie in dit initiatief te steken. Onze primaire inzet is om allereerst het contact en samenwerking met andere huurdersorganisaties van DUWO te verbeteren.

**Beleid DUWO**

Dit doordat 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- door de invoering van het campuscontract is gelimiteerd. Punt van aandacht binnen deze kerntaak zijn de belangen van de huurders met reguliere huurovereenkomsten.

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. Wij vinden dat kostenverlagingen niet ten koste mogen gaan van het woongenot van huidige huurders. Hier zullen wij extra op 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 al in 2011 constateerde, besteedt DUWO in vergelijking met andere verhuurders weinig geld aan het vergroten van de leefbaarheid voor haar huurders – slechts 8 euro per jaar per verhuureenheid tegen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting bedraagt het gemiddelde budget per verhuureenheid DUWO-breed €15, terwijl de referentiegroep een bedrag van €81 hanteert.

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, studentenhuisvesting 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. 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 in een tijd dat ook de inkomenspositie voor studenten sterk onder druk staat. Duwoners zal zich er dan ook in 2013 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

Een aantal verhuureenheden is in zodanige mate niet-energiezuinig dat voor deze woningen volgens Duwoners een plan van aanpak vereist is. Zo bezit de DUWO vestiging Amsterdam volgens haar eigen opgave 162 verhuureenheden met het energielabel E, 60 verhuureenheden met energielabel F en 8 verhuureenheden met energielabel G. We hebben gewezen op het in 2008 afgesloten Convenant Energiebesparing Corporatiesector (energieconvenant), bekrachtigd door Aedes, de Woonbond en (voormalige) ministeries van VROM en WWI. Een van de ambities gesteld in dit convenant is een besparing van twintig procent op gasverbruik van de bestaande voorraad in 2018, ten opzicht van 2008. Een andere geformuleerde ambitie is de verbetering van woningen naar energielabel B of een verbetering van minimaal twee energielabels.

.

Verdere mogelijkheden voor energiereductie liggen in het toepassen van 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. Daarnaast wil Duwoners DUWO stimuleren om onderzoek te doen naar grote verschillen in het energiegebruik binnen een complex.

**Intern**

In 2011 is er een begin gemaakt met het bestuurshandboek, dat uit een aantal losse documenten bestond die handvatten geven voor bestuursactiviteiten. In 2012 zijn we begonnen om deze losse documenten te integreren en aan te vullen zodat het één groter overzichtswerk wordt, dat kan dienen als ‘inwerkdocument’ voor nieuwe bestuurders en als naslagwerk voor zittende bestuursleden. Uiteraard is de inhoud van het bestuurshandboek nooit af, het is de bedoeling dat er constant nieuwe bijdragen en wijzigingen aan het boek plaatsvinden zodat het actueel en relevant blijft.

Het scholen van bestuursleden blijft voor Duwoners een essentieel speerpunt. Wij vinden het van groot belang dat het bestuur de regels en procedures van het huurdersoverleg (bijvoorbeeld de Overlegwet) kent, maar ook beschikt over basale kenis van het huurrecht. 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 2013 zullen wij weer zoveel mogelijk berichten over de bestuursactiviteiten publiceren via de website, waar ook alle uitgebrachte adviezen zullen worden geplaatst. Ook zullen wij in toenemende mate sociale media inzetten.

Speciale aandacht verdienen de adviezen die via het samenwerkingsverband van huurdersorganisaties van DUWO worden gegeven. Aangezien het samenwerkingsverband op dit moment nog geen website of andere manier van communicatie heeft, zullen wij op onze eigen site deze adviezen publiceren. Als deel van het samenwerkingsverband dient Duwoners immers ook verantwoording af te leggen voor deze adviezen.

De berichtgeving op de website is voor een substantieel deel vertaald in het Engels. In 2013 zullen wij het vertalen van nieuwsberichten en andere relevante documenten in het Engels voortzetten. Een aanzienlijk deel van de leden van Duwoners is niet Nederlandstalig en ook zij moeten in staat zijn om kennis te nemen van de activiteiten van de vereniging. Daarbij streeft Duwoners er naar om via onze website en andere sociale media informatie aan te bieden die specifiek van belang is voor Short Stay huurders.

**PR en communicatie**

Voor de langere termijn is onze doelstelling 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 ons PR – en communicatiebeleid meer gestructureerd vormgeven dan nu het geval is. Op dit moment wordt er vooral gecommuniceerd via de website, voor de naamsbekendheid geven wij welkomstpakketjes aan nieuwe huurders. De rest van de communicatie verloopt incidenteel via posters en flyers.