

Duwoners jaarverslag

2009

Inhoudsopgave

1. Geschiedenis Duwoners Blz **4**

- 1.1 Oprichting
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Aantal leden

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

- 2.1 Huidig bestuur en taken
- 2.2 Overleg met DUWO - holdingniveau
- 2.3 Overleg met DUWO – Amsterdam
- 2.4 Algemene Leden Vergadering (ALV)
- 2.5 Cursussen

3. Bewonerscommissies Blz **8**

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

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

- 4.1 Meerjaren begroting 2009-2013
- 4.2 Jaarlijkse huurverhoging
- 4.3 Huurbeleid
- 4.4 Campuscontracten

4.5 Verkoopbeleid

4.6 Meerjarenbegroting 2010-2014

4.7 Verkooplijst Amsterdam

5. Huurderszaken

Blz **15**

5.1 Servicekosten

5.2 Overige huurderszaken

6. Communicatie

Blz **16**

6.1 Public relations

6.2 Communicatie met leden

6.3 Communicatie met Duwo

6.4 Overleg met andere huurdersverenigingen

6.5 Contacten

7. Financiën

Blz **18**

7.1 Resultatenrekening

7.2 Jaarbalans

7.3 Begroting 2010

1. Geschiedenis Duwoners

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

1.1 Oprichting

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

1.2 Doelstelling

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

1.3 Aantal leden

Op 30 juni 2009 vertegenwoordigde Duwoners in totaal 4117 huurders: 3372 reguliere huurders en 745 short stay-huurders. In vergelijking met november 2008 is het aantal huurders met 1.4% teruggelopen: 1 reguliere huurder en 58 short stay-huurders. Het merendeel van de huurders van DUWO is student (de meeste met een campuscontract), maar daarnaast zijn er ook veel niet-student huurders.

2. Bestuur van de vereniging

2.1 Huidige bestuur en taken

Eind 2009 had het bestuur de volgende samenstelling:

Dick Vlaar	Voorzitter
Joost Veldman	Penningmeester
Jimming Lam	Secretaris
Jeroen Creuwels	Algemeen Bestuurslid
Fred van de Vlist	Algemeen bestuurslid
Sebastian Bohl	Algemeen bestuurslid

Er was een groot verloop in het bestuur van Duwoners gedurende 2009. Dirk Schrama en Stefanie Riegman verlieten het bestuur eind januari 2009. Michiel Stapel verhuisde naar Rotterdam en 1 mei van dat jaar legde hij definitief de voorzittershamer neer. In tussentijd had hij Dick Vlaar ruim een half jaar ingewerkt voor zijn nieuwe functie als voorzitter. Sebastian Bohl volgde in februari Dirk op als penningmeester en gaf deze functie na de zomer over aan Joost Veldman. Jeroen was tot maart secretaris en werd opgevolgd door Jimming Lam, die eind december deze functie neerlegde.

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

- 15 keer in een bestuursvergadering van Duwoners,
- 4 keer in een vergadering op holding niveau (DUWO, ABo, Vulcanus, VBU)
- 4 keer in een vergadering op vestigingsniveau (met de directeur Amsterdam en VBU)

Daarnaast heeft Duwoners een aantal maal overleg gevoerd met vertegenwoordigers van Sociaal beheer van DUWO-Amsterdam. Ook waren er extra ingelaste vergaderingen met DUWO over specifieke onderwerpen zoals het campuscontractenbeleid, oprichting koepel en servicekosten.

2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau

Het overleg op holding-niveau wil zeggen, overleg waarbij alle huurdersorganisaties aanwezig zijn over het gehele werkgebied van DUWO. Deze huurdersorganisaties zijn ABo (Delft), Vulcanus (Delft), VBU (Amstelveen) en uiteraard Duwoners (Amsterdam). De onderwerpen die in deze overleggen ter sprake kwamen waren onderwerpen die het gehele werkgebied van DUWO aangingen. Een terugkerend onderwerp was de oprichting van een huurderskoepel: een samenwerkingsverband van alle vier

de huurdersverenigingen. Daarnaast werden ook veel zaken besproken die in de ons voorgelegde adviesaanvragen aan de orde kwamen, zoals campuscontracten, meerjarenbegroting, huurverhoging, huurbeleid en verkoopbeleid. Voor meer informatie over de adviesaanvragen, zie hoofdstuk 4.

Vanuit DUWO en de huurdersverenigingen wordt al vanaf begin 2007 gewerkt om te komen tot een huurderskoepel waarbinnen alle lokale huurdersverenigingen van DUWO vertegenwoordigd zijn. In de verslagperiode kampten zowel de huurdersvereniging ABO als de huurdersraad Vulcanus met een bestuurscrisis. Dit heeft de voortgang van de koepelvorming in 2009 ernstig belemmerd. De huurdersraad Vulcanus besloot uiteindelijk om niet meer mee te doen met de huurderskoepel. In het derde kwartaal van 2009 wordt in een gezamenlijk overleg tussen DUWO en de drie overgebleven huurdersorganisaties vastgesteld dat de intentie om te komen tot een huurderskoepel nog steeds aanwezig is. Het duurt evenwel tot het midden van 2010 voordat daartoe de eerste vervolgstappen kunnen worden gezet.

Tevens heeft Duwoners in 2009 samen met DUWO en andere huurdersverenigingen de sollicitatieprocedure begeleid voor een vacante positie binnen de Raad van Commissarissen (RvC). Deze commissaris is voornamelijk belast met bewonerszaken en daarom werden de huurdersverenigingen bij de selectieprocedure betrokken.

2.3 Overleg met DUWO - Amsterdam

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

Maandelijks vindt er overleg plaats met de sociaal beheerders van de vestiging van Amsterdam. Dat is in 2009 onvoldoende gebeurd. Ook verliepen afspraken niet altijd zoals we wilden, we hebben veel tijd geïnvesteerd om tot een werkprotocol met DUWO te komen, zodat we van elkaar beter weten wat we kunnen verwachten en waar we elkaar aan kunnen houden.

2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)

Op 30 maart 2009 heeft Duwoners haar Algemene Leden Vergadering over het jaar 2008 gehouden in de sociëteit van het studentencorps van de VU: L.A.N.X. De locatie was zondermeer studentikoos, maar niet erg geschikt. Er waren in totaal 15 mensen op de vergadering. Het bestuur werd voorgesteld, het jaarverslag werd toegelicht en het proces rondom de vorming van huurderskoepel werd besproken. Maar

ook de Campuscontractenkwestie en diverse andere bewonerszaken werden toegelicht. Het financieel jaarverslag en de begroting voor het volgende jaar kwam ook ter sprake. De kascommissie had vragen over de jaarrekening die we op de ALV niet volledig konden beantwoorden. De kascommissie kon de jaarrekening daarom nog niet goedkeuren. Later in het jaar gaf de kascommissie alsnog goedkeuring.

2.5 Cursussen

Een drietal bestuursleden van Duwoners voltooiden de cursus “Basisscholing Volkshuisvesting” van de Huurdersvereniging Amsterdam, die op vijf avonden in de periode van maart t/m mei 2009 werd gegeven. Deze cursus werd erg nuttig bevonden als introductie op de volkshuisvestingproblematiek in Amsterdam. Het gaf inzicht in de instanties die bestaan op gebied van huurderszaken en volkshuisvesting, welke ingeschakeld kunnen worden bij vragen of problemen, en er werd veel informatie gegeven over het woningwaarderingsstelsel, bewonersparticipatie, huurrecht, etc.

Daarnaast hebben ook nog een tweetal bestuursleden van Duwoners een cursus “Public Relations voor huurdersorganisaties” bijgewoond. Dit was een eenmalige cursusdag en daarmee te beperkt om Duwoners daadwerkelijk verder te kunnen helpen. Toch heeft Duwoners hier goede contacten opgedaan (zie hoofdstuk 6: communicatie).

3. Bewonerscommissies

Zoals wij in ons vorig jaarverslag al aangaven is 1 januari 2009 is de overlegwet huurders verhuurders aangepast. Sinds die datum hebben bewonerscommissies wettelijk meer overlegrechten. Deze wetswijziging past goed in de kerntaak die Duwoners zichzelf heeft gesteld, namelijk het stimuleren van de oprichting van bewonerscommissies (BC's) en deze vervolgens adequaat te ondersteunen. Inmiddels zijn er zeven bewonerscommissies actief: Voorburgstraat, Eenhoorn, Zuiderzeeweg, Willem Beukelstraat, Ruysdaelstraat, Vosmaerstraat en de HUWO. Uiteraard streven we naar een uitbreiding van het aantal commissies. Duwoners heeft ook in 2009 mensen actief benaderd en voorlichtingsavonden in diverse complexen georganiseerd. Helaas met zeer bescheiden resultaat. De bereidheid van bewoners om actief te worden binnen de eigen woonomgeving blijft gering. Deze constatering deden wij ook al in ons jaarverslag over 2008. Huurders zijn vaak druk met hun studie en andere zaken. Eenzelfde situatie nemen we ook waar bij de andere huurdersverenigingen van DUWO. De participatiebereid van huurders om binnen hun woonomgeving, maar ook binnen een huurdersvereniging actief te worden is beperkt. Mede om die redenen is het Duwoners, ondanks goed contact met de bewoners, niet gelukt een bewonerscommissie op te richten op de Schoonzichtlaan in Haarlem en de Opaallaan in Hoofddorp.

In ons vorige jaarverslag stelden wij al dat gezien de klachten die bij ons over DUWO binnenkomen het voor ons duidelijk is dat er veel meer bewonerscommissies nodig zijn. Het gaat bij deze klachten over bewonerszaken, onderhoud, afhandeling klachten, telefonische bereikbaarheid, service, etc. DUWO kan alleen maar verbeteringen aanbrengen als de klachten duidelijk overgebracht worden. Bewoners van een complex weten zelf het beste wat niet goed gaat en welke klachten er zijn. De overlegwet biedt bewonerscommissies de mogelijkheid om hierover direct met DUWO in overleg te treden. Uiteraard kan Duwoners hierbij de BC ondersteunen .

Inmiddels zijn de volgende bewonerscommissies actief:

3.1 Voorburgstraat-Poeldijkstraat

De bewonerscommissie Voorburgstraat-Poeldijkstraat heeft de servicekosten doorgesproken, waarbij DUWO uitleg over een aantal kostenposten werd gevraagd. Met name de post huismeester bleek veel te hoog en deze heeft DUWO op aandrang van de bewonerscommissie en Duwoners flink omlaag geschroefd. Aan het eind van het jaar is een voorstel gedaan om de hal van de Voorburgstraat op te fleuren.

3.2 Zuiderzeeweg

Op de Zuiderzeeweg is er sinds maart 2008 een bewonerscommissie, die zich onder andere ingezet heeft voor een verbetering van de kwaliteit van internet en televisie. Zoals al in het vorige jaarverslag beschreven was, waren er op de Zuiderzeeweg klachten over lekkende douches en een loszittend dakhek. Deze zaken zijn tijdens het verslagjaar zo goed als mogelijk hersteld en de douches lekken nu nog maar incidenteel. Een succes van de bewonerscommissie in 2009 was het maken van een bord waarop werd aangegeven dat de fietsenstalling enkel bestemd is voor bewoners van de Zuiderzeeweg. De Zuiderzeeweg had namelijk veel last van niet-bewoners die daar hun fiets neerzetten. Het bord bereikte het gewenste resultaat: enkel fietsen in het rek van bewoners van de Zuiderzeeweg. De bewonerscommissie heeft getracht dit bord te regelen met DUWO. Helaas zat er geen schot in de zaak waarop de bewonerscommissie besloten heeft het bord zelf te maken. Hierin heeft Duwoners deze bewonerscommissie ondersteund, zowel financieel als met advies



“Bewonerscommissie Zuiderzeeweg pakt het probleem van fietsoverlast voortvarend aan”

3.3 De Eenhoorn

Ondanks meerdere contactverzoeken vanuit Duwoners is het niet gelukt deze bewonerscommissie actief te krijgen. De bewonerscommissie werd niet opgeheven, maar leidde in 2009 een ‘slapend’ bestaan. Er waren schijnbaar geen problemen of uitdagingen in dit relatief nieuwe complex van DUWO waarvoor de bewonerscommissie in actie kwam. Misschien in 2010 wel?

3.4 Willem Beukelsstraat

In 2009 zijn de bewoners van de Willem Beukelsstraat een bewonerscommissie gestart. De aanleiding was een brand in het trappenhuis en de onveiligheid in en rondom de flat. In samenspraak met DUWO zijn er in dit jaar veel dingen gerealiseerd. Er zijn nu overal brandmelders in het gebouw. Deze werden direct na de brand geplaatst. Door meer politiecontroles en goed contact tussen de bewonerscommissie en de buurtregisseur is er minder overlast van hangjongeren in en om de flat. Naast betere en extra sloten op de deuren is er een extra deur geplaatst om toegang tot de vijfde verdieping verhinderen, waar in het verleden de rondhangende hangjongeren wel eens werden aangetroffen. We hebben nu een prikbord in de hal voor de flat, waar noodnummers, contactinfo, etc. opstaat. Ook krijgt elke nieuwe bewoner een lijst met nuttige gegevens betreffende het complex en de bewonerscommissie.

Sowieso is het overleg met DUWO flink verbeterd: de bewonerscommissie heeft meerdere malen overleg gehad met DUWO over de wensen en verbeteringen in de flat en de jaarafrekening. Tijdens deze overleggen werden ook de wat gebrekkige serviceverlening van DUWO en de actuele problemen en klachten van de flat besproken. Helaas heeft de BC nog geen oplossing kunnen vinden voor het gebrek aan ruimtes om wasmachines te plaatsen. Er zijn structureel te weinig wasplekken in de flat. Schoonmaak in de flat liet de afgelopen jaren nogal te wensen over. De schoonmakers liepen de kantjes eraf of kwamen wekenlang niet opdagen met stoffige en vieze vloeren tot gevolg. De BC heeft hierover overleg met DUWO en met de schoonmakers gevoerd. Monitoring van de schoonmaakactiviteiten middels een lijst op het prikbord heeft ervoor gezorgd dat de schoonmaak in het gebouw nu overwegend in orde is. Daarnaast worden regelmatig borrels gehouden, waarbij in 2009 ook DUWO, Duwoners en de directrice van de kinderopvang, die beneden in het pand is gevestigd, op bezoek kwamen. Ook krijgt elke nieuwe bewoner een lijst/email met nuttige gegevens betreffende het complex en de bewonerscommissie.

3.5 Vosmaerstraat

De bewonersvereniging Vosmaerstraat fungeert als bewonerscommissie en bestaat al meer dan 25 jaar. Het jaar 2009 stond vooral in het teken van de rampzalig verlopen renovatiewerkzaamheden van de badkamers. DUWO communiceerde zeer slecht over deze werkzaamheden en vergat de bewoners voldoende te betrekken in het gehele proces. Daarnaast duurde het werk twee keer zo lang als gepland en zijn anno 2010 nog steeds een aantal zaken niet afgemaakt of verholpen. Bovendien was de kwaliteit ondermaats en de uitvoerende werklieden waren uitermate onbeschoft. DUWO heeft erkend dat de situatie uit de hand is gelopen en heeft op aandrang van de bewoners een bescheiden financiële vergoeding gegeven. Daarnaast zijn door de BC vragen gesteld over de servicekosten, met name over de kostenpost onderhoud installaties, die jarenlang ten onrechte door de huurders is betaald. Ook zijn problemen opgelost met betrekking tot de aanslag van de verontreinigingsheffing.

3.6 HURO

De huurdersvereniging HURO is opgericht in 2004. De vereniging HURO telt twee commissies, waarvan één de belangen behartigt van de huurders van Overtoom 95-99. In dit DUWO-complex worden op dit moment vier woningen als studentenwoning verhuurd. Het heeft ook in dit verslagjaar het nodige overleg geleverd tussen deze twee huurdersgroepen om het woongenot van de oorspronkelijke bewoners, die hier al 17 tot 55 jaar wonen, te waarborgen.

De tweede commissie behartigt de belangen van de huurders van de ongeveer 150 woningen die eind 2006 verkocht zijn aan Rochdale. Voor deze groep huurders was het een turbulent jaar. De voor hun complexen aangekondigde en (meer dan) noodzakelijke werkzaamheden werden grotendeels door de geconstateerde onregelmatigheden binnen de directie van Rochdale en de daaruit volgende bestuurscrisis in de ijskast geplaatst.

3.7 Ruysdaelstraat

In april is de Bewonerscommissie Ruysdaelstraat opgericht na informatieverzoeken richting Duwoners. Deze bewonerscommissie heeft Duwoners ondersteund met technische ondersteuning voor hun communicatie met DUWO. Hierna is deze bewonerscommissie een 'slapend' bestaan gaan leiden.

4. Gegeven advies aan DUWO

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

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

4.1 Meerjarenbegroting 2009-2014

Eind 2008 kreeg Duwoners van DUWO het verzoek om te reageren op de meerjarenbegroting van DUWO over de jaren 2009-2014. Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat de kredietcrisis ook DUWO hard zal gaan treffen, maar een goed oordeel hierover is alleen te geven door experts. Het document is zowel omvangrijk en veelomvattend, als ook weinig expliciet in bepaalde opzichten. Duwoners heeft ondersteuning gevraagd bij het Amsterdams Steunpunt Wonen. We hebben geprobeerd om samen met VBU een advies te schrijven en de kosten van de ondersteuning te delen, maar VBU besloot haar eigen koers te varen en zelf een advies te geven. Duwoners is blij dat de directeur van het ASW (E. Meijerman) in de kerstvakantie tijd vrij kon maken om een voorlopige analyse en reactie te maken. Dit resulteerde in een notitie van negen pagina's. Deze is in januari aan DUWO overhandigd en in maart 2009 mondeling besproken. In april volgde een schriftelijke reactie van DUWO.

4.2 Jaarlijkse huurverhoging 2009

In het voorjaar van 2009 ontving Duwoners een adviesaanvraag van DUWO omtrent de jaarlijkse huurverhoging. Dit jaar was het maximaal wettelijke toegestane percentage van 2.5% (gelijk aan het inflatiepercentage). Het duurde lang voordat Duwoners uiteindelijk het groene licht kon geven. Dit hing samen met het feit dat het positieve advies over de huurverhoging in 2008 was gegeven op voorwaarde dat er in komende jaren ook volledige inzage in alle streefhuren zou worden gegeven (zie vorige jaarverslag). Deze informatie ontbrak in de adviesaanvraag en het duurde enige tijd voordat DUWO voldoende gedetailleerde lijsten met nettohuren, streefhuren en maximaal redelijke huren per complex had opgeleverd. De lijsten met de uitgesplitste huren zijn vervolgens samen met DUWO kritisch doorgelopen en besproken.

4.3 Huurbeleid

In maart stuurde DUWO een adviesaanvraag omtrent een verandering in het huurbeleid (dus niet over de jaarlijkse huurverhoging). Het betrof een bezuiniging op algemeen beheer en op planmatig onderhoud waar DUWO 10% per jaar op wil gaan bezuinigen. Daarnaast stelde DUWO voor om alle streefhuren te verhogen naar maximaal redelijke huur (was nu vaak 85-95%). DUWO stelde een woonlastenbeleid te voeren in plaats van een streefhurenbeleid. Dit betekent dat DUWO wil kijken naar wat een huurder kwijt is aan woonlasten na aftrek van huurtoeslag (stijgingen in huurprijzen kunnen deels gecompenseerd worden voor de huurder). Vanzelfsprekend heeft Duwoners een aantal kritische vragen gesteld over dit veranderde huurbeleid, met name over het opheffen van de correctie van de relatief duurdere onzelfstandige woningen ten opzichte van zelfstandige woningen. De lijsten met gedetailleerde huren bleken erg handig om het effect van het nieuwe huurbeleid goed te kunnen beoordelen. In een reactie liet DUWO weten het door haar ingezette beleid toch onverminderd door te willen voeren.

4.4 Campuscontracten

De achtergrond van de problematiek rondom het invoeren van campuscontracten bij reguliere bewoners is uitgebreid beschreven in ons vorige jaarverslag. Een nieuwe ronde van overleg werd eind 2008 gestart. Tijdens twee vergaderingen (december 2008 en januari 2009) bleek dat de huurdersorganisaties en DUWO niet nader tot elkaar kwamen.

DUWO stuurde april 2009 opnieuw een inhoudelijk nauwelijks gewijzigde adviesaanvraag, die wederom niet positief door VBU en Duwoners werd beoordeeld. In een reactie hierop liet DUWO weten het advies niet over te nemen en toch te willen werken aan het invoeren van campuscontracten bij reguliere huurders. DUWO wil bij een klein aantal huurders testen of invoering mogelijk is en welke (juridische) problemen hierbij kunnen ontstaan. De eerder aangeschreven huurders in Delft worden voorlopig met rust gelaten en hun situatie blijft hetzelfde. Hun huren zijn nog steeds opgezegd, maar DUWO zal voorlopig niet naar de rechter gaan om ontbinding van de huurcontracten te gelasten. December 2009 werd een nieuwe vergadering belegd om het voorgestelde traject te bespreken. In 4 complexen in Delft en Amstelveen worden huurders aangeschreven om te vragen hun reguliere contracten in te leveren.

Dit is uiteindelijk in januari 2010 gebeurd. Duwoners verwacht dat dit de nodige tumult zal geven omdat een aantal huurders het aanbod van een campuscontract niet zal accepteren. Ook in 2010 zal Duwoners een vinger aan de pols houden en huurders van DUWO bijstaan. Duwoners is van mening dat DUWO afspraken met hun oude huurders eenzijdig en onwettig wenst te verbreken.

4.5 Verkoopbeleid

DUWO deed een adviesaanvraag om woningen te verkopen om de eigen financiële positie te verbeteren en ook om de verscherpte focus op studenthuisvesting gestalte te geven. Verkoop van woningen kan tot efficiency en kostenbesparing leiden, met name als deze buiten de kerngebieden Amsterdam, Amstelveen, Delft, Den Haag en Leiden valt. Na uitgebreide consultatie met onder andere de Woonbond en het Amsterdams Steunpunt Wonen werden een aantal kritische vragen gesteld en een advies gegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan om mogelijke verkoop van complexen goed te keuren.

4.6 Meerjarenbegroting 2010-2014

Op 1 december ontving Duwoners het verzoek van DUWO om te reageren op de meerjarenbegroting van DUWO over de jaren 2010-2014. Besloten werd om samen met VBU, ABo een advies te schrijven, dat in januari 2010 opgestuurd werd.

4.7 Verkooplijst Amsterdam

Op 4 december ontving Duwoners een notitie over de mogelijkheden tot verkoop van een aantal Amsterdamse complexen. Deze werd in december tijdens een vergadering met Duwoners en VBU toegelicht. In 2010 bleek dat het de bedoeling was dat Duwoners hierover een advies zou geven. Door een misverstand is dat helaas niet gebeurd. We zullen DUWO vragen in het vervolg alle adviesaanvragen, zowel op holdingniveau als op vestingingsniveau, schriftelijk in te dienen met een brief waarin duidelijk staat vermeld dat het een adviesaanvraag betreft en waarin een termijn wordt genoemd waarbinnen gereageerd moet worden.

5. Huurderszaken

Duwoners ondernam de afgelopen periode een aantal activiteiten die huurders direct betrof. Hieronder een overzicht.

5.1 Servicekosten

In 2009 heeft Duwoners een aantal bewonerscommissies geholpen met de controle van de servicekosten. Een belangrijke taak van een bewonerscommissie is om de jaarlijkse afrekening te controleren, echter dit was nog nooit gebeurd voor complexen in Amsterdam (wel op Uilenstede). Er zijn vragen gesteld aan DUWO waarom afgelopen jaar op een aantal complexen het serviceabonnement klein Onderhoud is ingevoerd zonder dat daar vooraf met de bewoners overleg was gevoerd en overeenstemming was bereikt.

5.2 Overige huurderszaken

Klachten over DUWO komen regelmatig binnen bij Duwoners. Duwoners verwijst in de meeste gevallen door naar de bewonerscommissie van dat complex, maar komt zelf in actie wanneer er geen bewonerscommissie is of als deze BC met DUWO niet verder komt. Zo heeft Duwoners proberen te bemiddelen bij een instemming waarbij DUWO de voorgestelde kandidaat niet accepteerde. Mede vanwege de schier eindeloze werkzaamheden van DUWO op de Vosmaerstraat heeft Duwoners aangegeven dat er een protocol dient te komen voor langdurige onderhoudswerkzaamheden. Dit protocol zal in 2010 besproken en opgesteld worden.

6. Communicatie

Duwoners heeft zich op verschillende manieren gepresenteerd en gemanifesteerd in de (Amsterdamse) huurderswereld. We zijn ons er van bewust dat de naamsbekendheid nog vergroot kan worden, en dat het van belang is dat onze leden weten wat wij doen. Wij hebben in 2009 daar hard aan gewerkt en kunnen de volgende wapenfeiten melden:

6.1 Public relations

In de media worden we vaker genoemd. Er verscheen een interview in dagblad Metro met onze voorzitter Michiel Stapel. In artikelen wordt naar Duwoners gerefereerd op websites, forums en in andere publicaties.

Duwoners was aanwezig bij een bijeenkomst jongerenhuisvesting die georganiseerd was door de gemeente Amsterdam. Deze bijeenkomst was druk bezocht en hierbij viel het Duwoners op dat studenten goed georganiseerd zijn – dit bleek mede uit onze aanwezigheid en de aanwezigheid van de studentenvereniging ASVA. Een en ander zie je ook terug in de cijfers die de gemeente presenteerde: er worden veel meer studentenwoningen gebouwd dan jongerenwoningen. Al met al was dit een interessante bijeenkomst waarin Duwoners ook naamsbekendheid heeft kunnen genereren en contacten heeft kunnen leggen met de gemeente, politiek en studentenverenigingen.

Naar aanleiding van de cursus “Public Relations voor huurdersverenigingen” (zie 2.5) heeft Duwoners een afspraak gemaakt met het Wijksteunpunt Wonen Centrum (WSWC). Duwoners en een aantal mensen van WSWC hebben een middag ‘gebrainstormd’ om Duwoners bekender te maken en de leden meer bij ons werk te betrekken. Als resultaat van deze middag heeft Duwoners een lijst met tips en voorbeelden ontvangen hoe andere huurdersorganisaties dit aanpakken.

6.2 Communicatie met de leden

Het merendeel van de communicatie met de leden vindt plaats via onze website (www.duwoners.nl). Op de website is veel informatie over Duwoners te vinden, zoals een overzicht van de bewonerscommissies en een forum over actuele thema's. Daarnaast is Duwoners actief op netwerksite Hyves waar het lid is van diverse Hyves van de complexen.

Het is voor Duwoners essentieel dat de huurders weten dat wij bestaan en wat we doen. Daarom zoeken we naar andere mogelijkheden om nog meer bekendheid te genereren bij onze leden. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld om een bijdrage te leveren aan een sportevenement of andere sociale activiteiten op een complex. Duwoners stimuleert dit soort activiteiten om de sociale cohesie binnen de complexen te bevorderen en heeft hiervoor een substantieel budget in de begroting voor gereserveerd. In 2009 hebben bewonerscommissies Willem Beukelsstraat en Vosmaerstraat meetings voor hun

medebewoners georganiseerd.

6.3 Communicatie met Duwo

Communicatie met Duwo is uitgebreid aan de orde gekomen in hoofdstuk 2. In 2009 is er meer continuïteit en structuur gekomen in het overleg met DUWO. Duwoners verwacht dat bij een eventuele samenwerkingsovereenkomst tussen DUWO en Duwoners nog meer structuur en duidelijkheid komt. Op dit moment bestaat er nog geen samenwerkingsovereenkomst vanwege de onderhandelingen omtrent de huurderskoepel. Het overleg tussen Duwoners en DUWO vindt dus plaats op basis van de Overlegwet. We merken dat DUWO investeert in een goede verstandhouding met Duwoners en luistert naar onze argumenten.

6.4 Overleg met andere huurdersverenigingen

Infrequent hadden we ook overleg met zusterverenigingen in Amstelveen (VBU) en Delft (Huurdersraad Vulcanusweg en Abo). Dit ging meestal over specifieke onderwerpen zoals de oprichting van de Koepel en de Campuscontracten-kwestie (zie aldaar), maar soms ook meer informeel bijvoorbeeld om een nieuw bestuur te leren kennen. Bestuursleden van VBU zien we geregeld bij diverse vergaderingen van DUWO of bij het schrijven van adviezen, en we bezoeken de ALV's van elkaar. Met huurdersverenigingen in Delft was er helaas wat minder contact. In maart moest onverwachts het bestuur van de Huurdersraad Vulcanusweg aftreden, maar in mei was er al een nieuw bestuur. Dit bestuur gaf toen al aan weinig heil te zien in het vormen van een huurderskoepel. In september was er een bijeenkomst in Delft om kennis te maken met dit nieuwe bestuur. De ABo was in 2009 grotendeels zonder bestuur, maar in het najaar werd er een nieuw bestuur geïnstalleerd.

6.5 Contacten

In de afgelopen jaar heeft het bestuur van Duwoners veel contacten gelegd en onderhouden. In de eerste instantie met onze leden en bewonerscommissies, maar ook met de directie en het personeel van DUWO en de Raad van commissarissen van DUWO. Verder is er veel contact en overleg geweest met de bestuursleden van onze zusterverenigingen ABo, VBU en Vulcanusweg.

Overige contacten op het gebied van huurderszaken betreffen onder meer de Huurdersvereniging Amsterdam, de huurdersverenigingen op stadsdeelniveau, het Amsterdams Steunpunt Wonen, Wijksteunpunten Wonen, Woonbond en Team Wonen Leiden.

7. Financiën

Het hoofdstuk financiën is flink aangepast in vergelijking met voorgaande jaren. We geven een gedetailleerder overzicht van de jaarrekening en de begroting en daarnaast nemen we ook de jaarbalans op in ons jaarverslag. Op advies van de kascommissie zijn we een boekhoudprogramma gaan gebruiken, waardoor de inkomsten en uitgaven veel inzichtelijker worden. Bij het opstellen van dit financiële hoofdstuk is dankbaar gebruik gemaakt van het advies van de Huurdersvereniging Amsterdam.

7.1 Resultatenrekening

Samenvatting

het jaar 2009 voerden we een sober financieel beleid. Dit kwam tot uiting in verschillende uitgaven die een stuk lager uitvielen dan begroot, met name de bestuursvergoedingen, huur van de kantoorruimte, en de kosten voor communicatie, extern advies en juridische zaken. Tot onze spijt kwamen de bewonersinitiatieven dit jaar nog niet echt van de grond waardoor het hiervoor gereserveerde budget nauwelijks werd aangesproken. De inkomsten waren iets hoger doordat we enerzijds meer leden hadden dan verwacht en anderzijds door extra betalingen van DUWO die we niet begroot hadden. In plaats van in te teren op onze reserve zoals begroot, is onze reserve dit jaar toch weer verder gegroeid.

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

Toelichting specifieke lasten

Bestuur

- Vergoeding

De bestuursvergoeding is de maandelijkse vergoeding die de bestuursleden ontvangen. In de verslagperiode waren veel wisselingen in het bestuur, maar het aantal bestuursleden was per maand steeds 5-6 personen. De hoogte van de bestuursvergoedingen bij Duwoners is vergelijkbaar met de andere huurdersverenigingen van DUWO.

- Representatie

Hieronder vallen de kosten om ons zelf te vertegenwoordigen, maar incidenteel ook voor kleine relatiegeschenken. In 2009 kregen vertrekkende bestuursleden tijdens de ALV een vulpen met inscriptie als dank voor bewezen diensten.

- Reiskosten

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

- Consumpties

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

Correcties

- Correctie inventaris / Inhaalafschrijvingen inventaris

Deze post behelst een boekhoudkundige correctie om duurzame investeringen die eerst in één keer waren afgeschreven nu over meerdere jaren te kunnen afschrijven.

Kantoor

- Huur

Het kantoor van Duwoners is gevestigd in een kleine ruimte op de begane grond van De Eenhoorn. We hoeven hier geen huur voor te betalen en ook nestoren en beheerders kunnen gebruikmaken van deze ruimte.

- Telecomdiensten

Er is een telefoon- en internetaansluiting via Lijbrandt op het kantoor van Duwoners.

- Kantoorartikelen

Naast de gebruikelijke kantoorartikelen vallen hier ook minder waardevolle gebruiksmiddelen onder die in één keer afgeschreven worden. Dit jaar werden onder andere sleutels, een sleutelkastje en een tweedehands koffiezetapparaat aangeschaft. Daarnaast werd het boekhoudsoftware-pakket (MKBoek) aangeschaft.

- Afschrijving inventaris

Onder Afschrijving inventaris verstaan we afschrijvingen artikelen die aangeschaft worden voor het kantoor en die over meerdere jaren afgeschreven worden. Met ingang van 2009 wordt in de jaarrekening hiermee rekening gehouden. Afschrijvingskosten voor een eerder aangeschafte laptop, en een nieuwe laserprinter en labelprinter werden voor dit jaar opgevoerd.

- Boodschappen

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

- Verzekering

Ook in 2009 heeft Duwoners verzekeringen afgesloten voor inventaris, aansprakelijkheid en rechtsbijstand.

Communicatie

- Repro

Reprokosten betroffen voornamelijk de vormgeving en publicatie van het jaarverslag 2008. Daarnaast werden posters gedrukt om bewonerscommissies op te richten.

- Promotie

In 2009 hebben we aan promotie de volgende kosten gemaakt: nieuwe flyers voor Duwoners en een ontwerp voor nieuwe huisstijl, logo en de NEE/JA brievenbusstickers.

- Webbeheer

Onder webbeheer vallen kosten die gemaakt worden voor zowel het ontwerpen en de realisatie van de website als voor de hosting en aanpassingen van de website.

Bewoners

- Activiteiten

Onder deze post vallen de onkosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd. In 2009 was dit uiterst bescheiden en ontvingen we alleen verzoeken van de bewonerscommissie Beukelsstraat voor twee flatborrels.

- Onkosten

Deze post behelst onkosten voor bewoners die gemaakt worden in het belang van de bewoners van een complex maar niet direct gerelateerd kunnen worden aan individuele bewonersactiviteiten. Zo werden in 2009 de kosten vergoed van een bord voor een fietsrek dat de bewonerscommissie had gemaakt (zie foto hoofdstuk 3), voor informatie die opgevraagd was bij het Kadaster en verder onkosten die een bewonerscommissie had gemaakt voor communicatie met bewoners en DUWO.

- ALV

De kosten voor de Algemene ledenvergadering betroffen zaalhuur en consumpties bij sociëteit LANX. Om leden naar de vergadering te lokken hebben we ook IKEA-bonnen aangeschaft, die we tijdens de vergadering hebben verloot onder de aanwezige leden.

Kennis en educatie

- Advies

Voor ingewikkelde adviesaanvragen hebben we vaak hulp van externe adviseurs nodig. In januari 2009 ontvingen we een rekening van Team Wonen Leiden omtrent advisering met betrekking tot de campuscontractenkwestie in 2008. Deze rekening (die we in 2009 ontvingen) werd volgens afspraak gedeeld door alle zusterverenigingen en Duwoners betaalde dus een kwart van het totale bedrag. Tijdens de jaarwisseling 2008 en 2009 hebben we ons laten bijstaan door het Amsterdams Steunpunt Wonen voor het advies omtrent de Meerjarenbegroting 2009-2014. Deze kosten kwamen wel volledig op rekening van Duwoners.

- Juridisch

Voor juridische zaken reserveren we geld voor rechtszaken en advocaatkosten.

- Lidmaatschap

Deze post is opgevoerd in de begroting, hoewel deze in 2009 netto gezien nul was. We zijn lid van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en daardoor ook van de Woonbond. De kosten hiervoor worden

volgens afspraak door DUWO betaald. De rekening van HA is doorgestuurd naar DUWO (zie DUWO bijdrage lidmaatschap).

- Informatiemateriaal

Bij de Woonbond werd de brochure Servicekosten aangeschaft.

- Workshops en cursussen

Hiervoor zijn geen kosten gemaakt. Drie bestuursleden van Duwoners hebben de basiscursus Volkshuisvesting van de Huurdersvereniging Amsterdam gevolgd, maar aan deze cursus waren geen kosten verbonden.

Beheerskosten

- KVK

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

- Bankkosten

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

Toelichting specifieke baten

Contributie en bijdragen

- Ledencontributie

De ledencontributie bedraagt 0,45 euro per maand per lid. Het aantal leden nam in de loop van 2009 af van circa 4100 leden tot minder dan 3800, doordat veel woningen in de Amsterdamse vestiging van DUWO verdwenen. In 2009 ontvingen we in totaal 21.195,01 euro.

- DUWO Jaarbijdrage

De subsidie van DUWO wordt berekend aan de hand van het aantal verhuureenheden (VHE) op 1 juli van het verslagjaar en per VHE draagt DUWO 3,63 euro per jaar bij. Op 1 juli 2009 waren er 4117 VHE wat dus resulteerde in een bijdrage van DUWO van 14.944,71 euro.

- DUWO bijdrage lidmaatschap

Volgens afspraak vergoedt DUWO de kosten die verbonden zijn aan het lidmaatschap van de Huurdersvereniging Amsterdam. Aangezien deze kostenpost wel begroot was, voeren we hem ook hier weer op als vaste batenpost.

- Incidentele inkomsten

Naast de ledencontributie en de jaarbijdrage van DUWO heeft Duwoners in principe geen andere inkomstenbronnen. Echter in 2009 ontvingen we nog geld van DUWO dat we in 2008 voorgesloten hadden voor advieskosten door een advocaat, en die DUWO toegezegd had te zullen betalen.

- Rentebaten

Rentebaten zijn de inkomsten door rente van onze spaarrekening. Deze waren lager dan begroot door de tegenvallende rente.

	Begroot 2009		Resultaat 2009	
	lasten	baten	lasten	baten
Bestuur	20250.00		15621.37	
Vergoeding	18000.00		14500.00	
Representatie	250.00		97.50	
Reiskosten	1000.00		145.67	
Consumpties	1000.00		878.20	
Correcties				382.00
Correctie inventaris				479.00
Inhaalafschrijvingen inventaris			97.00	
Kantoor	4350.00		2106.40	
Huur	2000.00		0.00	
Telecomdiensten	500.00		336.32	
Kantoorartikelen	400.00		596.99	
Afschrijving inventaris	500.00		123.02	
Boodschappen	250.00		363.49	
Verzekeringen	700.00		686.58	
Communicatie	4250.00		1883.90	
Repro	2000.00		1030.41	
Promotie	2000.00		721.40	
Webbeheer	250.00		132.09	
Bewoners	10000.00		876.70	
Activiteiten	5000.00		246.32	
Onkosten	4000.00		184.38	
ALV	1000.00		446.00	
Kennis en educatie	9000.00		3579.23	
Advies	5000.00		3014.23	
Juridisch	3000.00		0.00	
Lidmaatschap	1000.00		558.00	
Informatiemateriaal	0.00		7.00	
Workshops en cursussen	0.00		0.00	
Beheerskosten	175.00		293.46	
KvK	100.00		37.14	
Bankkosten	75.00		256.32	
Onvoorzien	1000.00		0.00	
Inkomsten		36000.00		38540.31
Ledencontributie		20000.00		21195.01
DUWO jaarbijdrage		15000.00		14944.71
DUWO bijdrage lidmaatschap		0.00		558.00
Incidentele inkomsten		0.00		1247.12
Rentebaten		1000.00		595.47
Exploitatieresultaat	-13025.00		14561.25	



‘Voorzitter van Duwoners Dick Vlaar kan zijn werk niet loslaten. Hier op vakantie in de Dode Zee.’

7.2 Jaarbalans

In 2009 werd voor het eerst specifiek een jaarbalans opgesteld om duidelijker inzicht te krijgen in de bezittingen, schulden en eigen vermogen van Duwoners. Het eigen vermogen bleek gegroeid van bijna 28.000 euro naar bijna 43.000 euro. Bij de beginbalans zijn de posten Inventaris en Overige vorderingen (rente) op nul gezet vanwege het ontbreken van afschrijvingen in het voorgaande jaar. Debiteuren betreft het vierde kwartaal van de ledencontributie, omdat het laatste kwartaal altijd pas naderhand door DUWO wordt berekend en wordt in het nieuwe boekjaar overgemaakt.

	Beginbalans		Eindbalans	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Inventaris				
Computers en toebehoren	0.00		454.00	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		27658.78		27658.78
Exploitatieresultaat boekjaar				14561.25
Debiteuren				
Stichting DUWO	5535.00		5088.96	
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente	0.00		505.67	
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	251.15		9077.47	
Spaarrekening	22000.00		27589.80	
Crediteuren				
Crediteuren		127.37		495.87
Totaal	27786.15	27786.15	42715.90	42715.90

7.3 Begroting 2010

Bij het bepalen van de begroting voor 2010 hielden we voor het gemak vast aan de oude begroting, waarbij we wel de kosten voor Huur kantoorruimte en Onvoorzien weglieten en ook de post Bijdrage DUWO lidmaatschap opvoerden. De overige lasten- en batenposten willen we na 2010 realistischer gaan evalueren om tot een meer realistische begroting te komen. In 2010 kan ook de huurderskoepel gerealiseerd worden die consequenties voor de begroting kan hebben. Voor de begroting 2010 houden we rekening met een negatief exploitatieresultaat om de reserve van Duwoners af te bouwen. We blijven ambitieuze doelstellingen houden in 2010 voor wat betreft bewonersinitiatieven. We denken dat met deze begroting de financiële voorwaarden aanwezig zijn om ook in de toekomst de huurdersbelangen goed te kunnen blijven vertegenwoordigen.

Begroting 2010	lasten	baten
Bestuur	20250.00	
Vergoeding	18000.00	
Representatie	250.00	
Reiskosten	1000.00	
Consumpties	1000.00	
Kantoor	2350.00	
Huur	0.00	
Telecomdiensten	500.00	
Kantoorartikelen	400.00	
Afschrijving Inventaris	500.00	
Boodschappen	250.00	
Verzekeringen	700.00	
Communicatie	4250.00	
Repro	2000.00	
Promotie	2000.00	
Webbeheer	250.00	
Bewoners	10000.00	
Activiteiten	5000.00	
Onkosten	4000.00	
ALV	1000.00	
Kennis en educatie	9000.00	
Advies	5000.00	
Juridisch	3000.00	
Lidmaatschap	1000.00	
Informatiemateriaal	0.00	
Workshops en cursussen	0.00	
Beheerskosten	175.00	
KvK	100.00	
Bankkosten	75.00	
Inkomsten		37000.00
Ledencontributie		20000.00
DUWO jaarbijdrage		15000.00
DUWO bijdrage lidmaatschap		1000.00
Rentebaten		1000.00
Exploitatieresultaat	-9025.00	

www.duwoners.nl