

Beleidsplan Duwoners 2017

Het beleidsplan van 2017 is een voortzetting van eerdere beleidsplannen van Duwoners en kan worden samengevat in de volgende punten:

- 1.** Duwoners stelt zich tot doel dat huurders optimaal invloed krijgen op hun woonomgeving en dat wordt het beste bereikt door middel van bewonerscommissies. Daarom heeft het oprichten en ondersteunen van bewonerscommissies onze hoogste prioriteit. Ook zullen we het gebruik van het sociaalbeheerbudget van DUWO van € 53.000 actiever promoten.
- 2.** Duwoners wil invloed uitoefenen op het beleid van DUWO om goede en betaalbare huisvesting voor huidige en toekomstige huurders te garanderen. Duwoners blijft kritisch op de verschillende contractvormen en servicekosten die worden aangeboden en helpt huurders die hierdoor problemen ondervinden.
- 3.** Duwoners wil dat de vereniging open en transparant is voor haar leden. We stimuleren onze leden om invloed en controle uit te oefenen op het functioneren en het beleid van de vereniging. Duwoners blijft stukken op de website plaatsen, zodat voor de leden inzichtelijk is wat er speelt en welke beslissingen genomen worden.
- 4.** Duwoners wil kwalitatief goed werk afleveren. De bestuursleden dienen een gedegen kennis van zaken te hebben en daar waar nodig door cursussen en trainingen bijgeschoold te worden.

Toelichting per onderwerp:

ad 1. Bewonerszaken

Duwoners heeft als belangrijke doelstelling om de directe leefomgeving van de huurders op peil te houden en daar waar mogelijk te verbeteren. Wij proberen dit vooral bereiken door het initiëren en ondersteunen van bewonerscommissies. Deze commissies kunnen zaken op complexen signaleren en allerlei initiatieven ontplooiën.

Bewonerscommissies vormen een wettelijk erkende overlegpartner met DUWO. Toch blijkt in de praktijk het contact van de bewonerscommissies met DUWO minder goed dan gewenst. Duwoners gaat daarom haar contact met de bestaande bewonerscommissies intensiveren. Dit doen we, net als in 2016, door het organiseren van speciale avonden om bewonerscommissies in een informatieve en informele setting bij elkaar te brengen. Dit kunnen workshops of discussieavonden zijn, maar ook borrels of activiteiten zodat bewonerscommissies elkaar leren kennen en ervaringen kunnen uitwisselen. Daarnaast is ons streven om zoveel mogelijk bij activiteiten van bewonerscommissies aanwezig te zijn. Bewonerscommissie kunnen vanzelfsprekend een beroep doen op ondersteuning door Duwoners bij overleggen met de verhuurder.

Bewonerscommissies kunnen ook sociale activiteiten organiseren om contacten tussen bewoners in het complex te verbeteren. Duwoners kan daarom financiële bijdragen verstrekken voor het houden van festivals, activiteiten, feesten, borrels en barbecues als deze primair bedoeld zijn voor bewoners van het complex.

Bewonerscommissies dienen eerst een begroting op te stellen en een omschrijving van de activiteit te geven. Op basis hiervan besluiten we of, en in welke mate, deze activiteiten voor financiële ondersteuning in aanmerking kunnen komen. Ook initiatieven van huurders in een complex waar nog geen bewonerscommissie is, zal Duwoners ook steunen als dit binnen de doelstellingen en het budget past.

Tegenwoordig wordt er steeds meer gebruik gemaakt van Facebook-groepen waarin huurders van complexen met elkaar in contact treden, ook om gemeenschappelijke activiteiten te promoten. Duwoners gaat proberen hier meer op in te spelen en huurders te enthousiasmeren om zich op deze wijze in te zetten voor hun complex. Daarnaast houden we de huurders op de hoogte van de activiteiten en initiatieven van de bewonerscommissies door verhalen en foto's van initiatieven op onze website te plaatsen.

DUWO heeft een sociaalbeheerbudget beschikbaar dat wij actiever gaan promoten. Zowel bij DUWO als bij bewoners proberen wij lange-termijn-investeringen uit dit budget zoveel mogelijk te stimuleren. Voorbeelden zijn het verfraaien of verbeteren van gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen voor tuinonderhoud door bewoners, het plaatsen van picknicktafels, plaatsen van fietsrekken, etc. Initiatieven voor verbeteringen in de leefomgeving waarvan DUWO aangeeft deze niet te willen honoreren kunnen aan Duwoners worden voorgelegd. Wij onderzoeken dan in welke mate wij mee kunnen financieren binnen onze budgettaire mogelijkheden.

ad 2. Beleid DUWO

In 2017 zijn er een aantal zaken binnen het beleid van DUWO die extra aandacht verdienen van Duwoners:

- Betrokkenheid huurdersorganisaties bij beleid van DUWO

DUWO heeft in haar beleidsplan aangegeven huurdersorganisaties meer te betrekken bij het beleid van DUWO op de lange(re) termijn. Duwoners zal zich actief blijven inzetten dat dit ook daadwerkelijk gebeurt en dat de invloed van huurders vergroot wordt. Aangezien studenten maar voor korte tijd bij DUWO huren, is er vaak relatief weinig aandacht voor zaken die op de langere termijn spelen, terwijl toekomstige huurders daar wel mee te maken gaan krijgen.

We zetten ons in voor een betere samenwerking met DUWO door meer tussentijds overleg te voeren over onderwerpen die wij belangrijk vinden. Als er van te voren meer consultatie, overleg en samenwerking is, kunnen we meer invloed uitoefenen, efficiënter werken en kan er beter resultaat bereikt worden. We hebben gemerkt dat in 2016 er meer overleg heeft plaatsgevonden over contracten, beleidswijzigingen en overige projecten. De Overlegwet biedt voldoende waarborging om als afzonderlijke huurdersorganisatie in gesprek te treden met de verhuurdersorganisatie en dit zullen we ook blijven benutten.

- Tijdelijke contracten

Er blijken steeds meer tijdelijke vormen van huur te worden aangeboden door DUWO. Zowel voor Nederlandse studenten met een tijdelijk campuscontract als buitenlandse studenten met een Accomodatecontract treedt Duwoners in overleg

met DUWO. Duwoners zal deze onder de loep nemen en met name de rechtsgeldigheid van het tijdelijke campuscontract onderzoeken en indien noodzakelijk ook ter beoordeling aan de rechter voorleggen.

- Sloop en renovatie

DUWO heeft meerdere projecten op de planning staan waar ze voornemens zijn om woningen te renoveren of slopen. Hierbij zijn ze gebonden aan wet- en regelgeving en moet de huurders een sociaal plan worden voorgelegd. Duwoners zal hier op toezien dat de regels worden gevolgd en ook voor onzelfstandige woningen die steeds buiten de afspraken worden gehouden, goede voorzieningen worden getroffen. Duwoners biedt ondersteuning aan de huurders over juridische zaken die bij sloop en renovatie spelen.

- Community vorming

DUWO biedt betaalbare en prettige woonruimte aan voor studenten. Wij merken echter wel dat er weinig fysieke plekken in het complex zijn waar huurders met elkaar in contact kunnen treden. Naast sociale contacten draagt een fysieke gezamenlijke ontmoetingsplek bij aan een gevoel van veiligheid, comfort en warmte. Wij denken dat DUWO hierin een grote rol kan betekenen en hopen dat we op dit vlak kunnen samenwerken. Zoals Duwoners tijdens overleggen met DUWO heeft aangegeven, zou DUWO meer kunnen doen om van de “studententijd de mooiste tijd van je leven” te maken.

- Woningaanbod

De vraag naar studentenwoningen blijft in Amsterdam toenemen. De tijd voordat een huurder een woning heeft gevonden is in 2016 gemiddeld met 3 maanden toegenomen. Wij hebben geconstateerd dat in Amsterdam inmiddels 35% van de huurders van DUWO een accommodatiecontract heeft. Voor DUWO is kennelijk de huurmarkt voor internationale studenten erg interessant. Wij zullen ons inzetten dat DUWO oog blijft houden voor de Nederlandse student en zullen blijven monitoren hoe zich dit ontwikkelt.

ad 3. Transparantie / Communicatie

Duwoners vindt het van belang dat haar leden voortdurend kennis kunnen nemen van de werkzaamheden van het bestuur. Verantwoording afleggen aan de leden vindt in onze ogen niet alleen plaats tijdens algemene ledenvergaderingen. In 2016 is onze website gemoderniseerd en vernieuwd. Ook in 2017 zullen wij zoveel mogelijk berichten over de bestuursactiviteiten, waaronder de uitgebrachte adviezen, publiceren via de website.

Zoals ook vermeld in ad 1) Bewonerszaken zullen we intensiever gebruik maken van sociale media om meer interactie met onze leden te krijgen. Het is essentieel dat onze leden weten wie wij zijn en wat wij voor hen kunnen betekenen. We merken dat onze naamsbekendheid is toegenomen ook bij huurders, huurdersverenigingen, de pers en actiegroepen.

ad 4. Kwalitatief goed werk

Er zijn een aantal manieren waarop we proberen als bestuur zo goed mogelijk te functioneren, uit te dragen wat we doen en daar ook verantwoording over af te leggen. We voeren een gedegen boekhouding met behulp van een professioneel boekhoudprogramma. We presenteren een overzichtelijke en gedetailleerde jaarrekening zodat de leden weten waar het geld van de vereniging voor ingezet wordt.

Daarnaast blijven we aandacht richten op scholing van bestuursleden. Wij vinden het van belang dat alle bestuursleden beschikken over gedegen kennis van de volkshuisvesting en huurwetgeving, en de regels van het huurdersoverleg kennen zoals beschreven in de Overlegwet. Bij adviesaanvragen van DUWO zal Duwoners indien noodzakelijk gebruik maken van externe adviseurs voor complexe adviezen die geschreven dienen te worden.