

DUWONERS JAARVERSLAG 2019



INHOUDSOPGAVE

1. GESCHIEDENIS DUWONERS	4
1.1 Oprichting	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Aantal leden	4
1.4 Complexen	5
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 Overleg met lokale huurdersorganisaties	7
2.5 Overleg met partners	9
2.6 Algemene ledenvergadering (ALV)	9
2.7 Kennis & Educatie	9
3. BEWONERSCOMMISSIES	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Bijeenkomsten bewonerscommissies	10
3.3 Zuiderzeeweg	11
3.4 Little Manhattan	12
3.5 Spinozacampus	13
3.6 Science Park	16
3.7 Vosmaerstraat	18
3.8 Overtoom 95-95A en 99	19
3.9 Kees Broekmanstraat	20
4. ADVIEZEN EN BELEID	22
4.1 Introductie	22
4.2 Energiebelastingteruggave	22
4.3 Camerabeleid	23
4.4 Boetebeding	24
4.5 Mixed Housing	25
4.6 Reisafstanden criterium	26
4.7 Verlenging ROOM	27
4.8 Studentbeheerders	27
4.9 Convenant Studentenhuisvesting en Prestatieafspraken Amsterdam	28
4.10 Verhuurkosten	29
4.11 Werkplan en Meerjarenbegroting 2020	29
5. HUURDERSZAKEN	30
5.1 Legionella	30
5.2 Bedwantsen Little Manhattan	30
5.3 Warmteproblematiek Spinozacampus	30

6. COMMUNICATIE	32
6.1 Communicatie met de bewonerscommissies	32
6.2 Communicatie met DUWO	32
6.3 Website en social media	32
6.4 E-mailmarketing	33
7. FINANCIEN	34
7.1 Samenvatting	34
7.2 Resultatenrekening	34
7.3 Balans	39
7.4 Begroting 2020	39

1. GESCHIEDENIS DUWONERS

Dit is het twaalfde jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners. Allereerst volgt hier een korte toelichting op wie wij zijn, onze doelstellingen en ons ledenaantal.

1.1 OPRICHTING

Halverwege 2005 fuseerde de financieel kwakkelende jongeren- en studentenhuusvester Intermezzo met DUWO. Intermezzo had zich in 2001 en 2002 verslikt in een omvangrijke ruil met het Woningbedrijf Amsterdam (het huidige Ymere). Deze nieuwe combinatie realiseerde in korte tijd een groot aantal nieuwe verhuureenheden in Amsterdam. Zij toonde in die jaren een bijzonder sterke groeiambitie. Juist door die snelle groei werd het voor de huurders van belang om zich te verenigen. Op 31 mei 2007 zag Duwoners het eerste levenslicht in een door deze huurders en DUWO gezamenlijk georganiseerde (rumoerige) bijeenkomst op het complex Zuiderzeeweg. Op 11 oktober 2007 werd de akte van oprichting ondertekend bij de notaris. Duwoners vertegenwoordigt huurders van DUWO vallend onder de vestiging Amsterdam, met uitzondering van de huurders op Uilenstede in Amstelveen, Deventer en Wageningen. Ook huurders van de complexen van DUWO in Haarlem en Hoofddorp worden vertegenwoordigd door Duwoners.

1.2 DOELSTELLING

De primaire doelstelling van Duwoners is het behartigen van de belangen van onze leden. Dit doen wij onder meer door te helpen bij het oprichten en ondersteunen van bewonerscommissies en door te overleggen met DUWO over het te voeren beleid. Duwoners heeft conform de Overleg- en Woningwet advies- en instemmingsrecht over zaken die van belang zijn voor de huidige en toekomstige huurders van DUWO. Over beleidsveranderingen waar wettelijk gezien advisering door de huurders voor nodig is, worden wij als vertegenwoordigers van deze huurders geraadpleegd. Met name waar het om beleidszaken op regionaal of holdingniveau gaat, proberen we samen op te trekken met de zusterverenigingen VBU (Amstelveen), WijWonen (Delft), Vulcanus (Delft), de Eerste Kamer (Den Haag) en BRES (Leiden).

1.3 AANTAL LEDEN

Op 31 december 2019 waren 7357 huurders lid van Duwoners. Het aantal leden is met 4% afgenomen ten opzichte van 31 december 2018 (7655 leden). Het complex Oudemanhuispoort in de binnenstad is in 2019 erbij gekomen. DUWO heeft de complexen op het NDSM terrein, Rottumeroog en Voorburgstraat uit exploitatie gehaald. Doordat DUWO sommige woningen aan twee of meer huurders verhuurt, is het aantal huurders dat wij vertegenwoordigen groter dan het aantal woningen. Op peildatum 31 december 2019 vertegenwoordigde Duwoners huurders van 7204 woningen.





Studentencomplex Zuiderzeeweg

1.4 COMPLEXEN

Duwoners vertegenwoordigt de belangen van huurders op de volgende complexen in Amsterdam:

Akerpolderstraat, Bos en Lommerplein, Daalwijk, De Boelelaan, Eenhoorn, Echtenstein, Feniks, Galgenstraat, Haarlemmer Houttuinen, Jacques Veltmanstraat, Kattenburgergracht, Kees Broekmanstraat, Kinkerstraat, Kraanspoor, Krelis Louwenstraat, Little Manhattan, NDSM-terrein, Nicolaas Berchemstraat, Nierkerkestraat, Oudemanhuispoort, Overtoom 95-99, Overtoom 447, Poeldijkstraat, Ruysdaelstraat, Science Park I, Science Park II, Science Park III, Spinozacampus I (Dennenrodepad), Spinozacampus II (Darlingstraat), Van Woustraat, Voorburgstraat, Vosmaerstraat, Willem Beukelsstraat, Wittenburgergracht, Zeeburgerpad, Zeeburgereiland, Zuiderzeeweg 30-40, Zuiderzeeweg 42-44.

Daarnaast in Hoofddorp: de Opaalcampus en Stadspoort (Rottumeroog) en in Haarlem: het complex Schoonzichtlaan.

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

Op 31 december 2019 had het bestuur van Duwoners de volgende samenstelling:

Kimberly Noorden	Voorzitter
Michel Mulder	Penningmeester
Olga Klepatska	Secretaris
Kamiel Fokkink	Algemeen bestuurslid
Roland Hes	Algemeen bestuurslid
Fred van der Vlist	Algemeen bestuurslid
Christa Jansen	Aspirant-bestuurslid Bewonerszaken

In 2019 werd het bestuur versterkt door Kimberly Noorden die begon als bestuurslid Bewonerszaken en later in het jaar het stokje van voorzitter overnam van Mart Swagemakers. Kamiel Fokkink en Roland Hes werden benoemd tot algemeen bestuurslid. Dit jaar hebben we als bestuur afscheid genomen van bestuursleden Jeroen Creuwels, Mart Swagemakers en Nanouk de Jong. Tenslotte is Nanouk de Jong als adviseur aangesloten bij het bestuur.

2.2 OVERLEG MET DUWO – HOLDINGNIVEAU

Per jaar vinden er op holding niveau vier bestuursvergaderingen plaats op verschillende vestigingskantoren van DUWO. Hierbij sluiten de collega-huurdersorganisaties uit Delft, Leiden, Den Haag en Amstelveen ook aan. Daarnaast vonden er dit verslagjaar nog extra vergaderingen plaats over specifieke zaken, zoals internationalisering en de balans tussen internationale en nationale studenten.

2.3 OVERLEG MET DUWO – VESTIGING AMSTERDAM

Elk kwartaal vindt een vestigingsoverleg plaats op het vestigingskantoor van DUWO Amsterdam op Uilenstede. Tijdens dit overleg worden de zaken besproken die alle complexen van de vestiging Amsterdam aangaan. Tijdens deze overleggen wordt met de vestigingsdirecteur Amsterdam, het hoofd sociaal beheer en het hoofd verhuur gesproken over onderwerpen zoals het werkplan en de jaarbegroting van DUWO, maar ook over de onderhoudsplanning, mutaties in het personeel, de huurvoorraad en de bouwplannen. Het is tevens een goede gelegenheid om lokale huurdersproblemen aan te kaarten. Dit overleg heeft in 2019 drie keer plaatsgevonden. Eén van de veelbesproken onderwerpen was het beheerderslogboek. Hierin moet worden bijgehouden hoe vaak een beheerder aanwezig is op een complex en welke activiteiten er zijn verricht. Hiervoor is er door DUWO een applicatie ontwikkeld, waarin beheerders hun aanwezigheid en taken kunnen doorgeven. Deze werkt echter nog niet naar behoren, eind 2019 kreeg Duwoners een Excelsheet gepresenteerd, waaruit weinig op te maken was. Wij betreuren dit ten zeerste en hopen op verbetering in 2020.

Naast deze overleggen vindt er ook overleg plaats tussen Duwoners en sociaal beheer van DUWO. De overleggen met sociaal beheer worden indien mogelijk op verschillende complexen gehouden. Op deze manier zijn wij zichtbaar voor de bewoners en tevens is het direct een gelegenheid om bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes te bekijken en/of (aanhoudende) problemen aan te pakken. Wij zijn in 2019 aan de slag gegaan met de herintroductie van



regelmatiger overleg met het sociaal beheer. In het laatste kwartaal hebben we één keer overlegd, maar wel verdere data gepland!

2.4 OVERLEG MET LOKALE HUURDERSORGANISATIES

Sinds haar oprichting in 2007 is Duwoners lid geweest van de huurdersvereniging Amsterdam. Dit was de huurdersvereniging voor alle huurders van Amsterdam. Deze vereniging is eind 2017 door hoogoplopende conflicten tussen huurderskoepels en lokale huurdersverenigingen opgeheven. Na een lang proces van overleg zijn er in het eerste kwartaal van 2019 twee nieuwe organisaties ontstaan: de FAH (de vereniging van huurderskoepels van corporaties) en het HNA (huurders netwerk Amsterdam gevormd door huurdersverenigingen op stadsdeelniveau en andere bewonersgroepen. Het kennismaken met enkele beoogde bestuurders van de FAH in februari 2019 verliep uitermate stroef. Op basis daarvan en ook het feit dat wij door de FAH buitengesloten werden bij het overleg over de prestatieafspraken heeft gemaakt dat wij niet toegetreden zijn tot de FAH. Ook het HNA heeft enige vrijage getoond richting Duwoners. Wij zagen gezien de versplintering in het huurderslandschap geen meerwaarde voor Duwoners om toe te treden tot de HNA. Eind 2019 klopte de Woonbond aan onze deur met de uitnodiging om lid te worden van deze vereniging. Met name de hoge contributieverplichting in relatie met wat de Woonbond aan toegevoegde waarde voor Duwoners zou opleveren hebben ons doen besluiten om ook op deze uitnodiging niet in te gaan.

Op 15 mei 2019 vond de jaarlijkse ALV plaats aan de Eerste Helmersstraat.





2.5 OVERLEG MET PARTNERS

Duwoners participeert ook in de Amsterdamse huurderswereld. Duwoners heeft besloten zich niet aan te sluiten bij de Federatie Amsterdamse Huurdersorganisaties (FAH). Ten gevolge hiervan zijn wij onterecht niet betrokken geweest bij de prestatieafspraken voor de gemeente Amsterdam. Wel zijn wij betrokken geweest bij de prestatieafspraken in Haarlem en Hoofddorp.

2.6 ALGEMENE LEDENVERGADERING (ALV)

Op 15 mei 2019 vond de jaarlijkse ALV plaats aan de Eerste Helmersstraat. Tijdens de ALV werd verantwoording afgelegd over zowel de activiteiten als de financiën van 2018. Tot onze verrassing waren er ook een aantal Engelssprekende leden aanwezig, dit werd door ons erg gewaardeerd. Daarnaast werd het jaarverslag goedgekeurd en werden de aspirant-bestuursleden officieel benoemd. Achteraf was er nog een borrel om met de leden bij te praten.

2.7 KENNIS & EDUCATIE

Dit jaar heeft Duwoners een cursus overtuigingskracht gevolgd. De reden hiervoor was dat er een grote bestuurswisseling heeft plaatsgevonden, wij konden wel wat tips en tricks gebruiken voor de overleggen. Tijdens deze cursus heeft het bestuur hoofdzakelijk geleerd hoe zij moet omgaan met tegenovergestelde karaktereigenschappen en standpunten en hoe zij het belang van haar eigen punten in diverse situaties het beste kan verwoorden.

3. BEWONERS-COMMISSIES

De basis van onze vereniging wordt gevormd door de bewonerscommissies. Een bewonerscommissie is een groep huurders die de bewoners van haar complex vertegenwoordigt. Deze huurders vormen ook DUWO's eerste contactpunt voor zaken die op het complex spelen.

3.1 ALGEMEEN

Bewonerscommissies zijn voor zowel DUWO als Duwoners erg belangrijk. De Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) geeft de bewonerscommissies het recht om direct met DUWO te overleggen. De bewonerscommissies vormen het eerste contactpunt voor DUWO voor zaken die op een complex spelen. De klachten die huurders hebben maar ook andere zaken, kunnen door bewonerscommissies direct bij DUWO aangekaart worden. Andere belangrijke taken van bewonerscommissies zijn het beoordelen van de jaarlijkse servicekostenafrekening van DUWO en het lopen van de jaarlijkse schouw, waarin de toestand van het gehele complex wordt bekeken.

Duwoners probeert op zoveel mogelijk complexen een actieve bewonerscommissie te verkrijgen. Er is veel verloop binnen de studentencomplexen, waardoor niet alleen het aantal actieve leden in een bewonerscommissie, maar ook het aantal bewonerscommissies sterk fluctueert.

Duwoners organiseert elk jaar speciale bijeenkomsten voor de bewonerscommissies (en activiteitencommissies). Op deze bijeenkomsten ontmoeten commissies elkaar en bespreken ze uiteenlopende onderwerpen. Onderwerpen die veel aan bod komen zijn de 'problematiek' die op de complexen spelen en het enthousiasmeren van bewoners voor de activiteiten die bewonerscommissies organiseren. Door ervaringen te delen, kunnen de bewoners van elkaar leren. Met dit doel beheren we een Facebook en Whatsapp-groep voor leden van bewonerscommissies. Daarnaast organiseert Duwoners meerdere keren per jaar cursussen die van belang zijn voor bewonerscommissies.

Ook waar geen bewonerscommissies zijn, heeft Duwoners zich ingezet om allerlei informele activiteiten te ondersteunen. Een goed voorbeeld hiervan is het Dormfest, een succesvol en drukbezocht feest tegen het einde van het studiejaar op het complex Science Park I. Daarnaast ondersteunen we bewonerscommissies bij onderhandelingen met DUWO over bijvoorbeeld servicekosten en bemiddelen we bij gebrek aan communicatie of vertrouwen tussen DUWO en bewonerscommissies. Voor dit specifieke deel verwijzen we naar hoofdstuk 5 Huurderszaken.

3.2 BIJEENKOMSTEN BEWONERSCOMMISSIES

Het afgelopen jaar heeft Duwoners een tweetal cursussen aangeboden aan de bewonerscommissies. Duwoners heeft alle actieve BC's uitgenodigd en beide cursussen gefaciliteerd. Op 14 mei vond de cursus Servicekosten plaats en op 4 juni de Overlegwet cursus. In beide cursussen werd er inhoudelijk ingegaan op de wet- en regelgeving. Daarnaast was er ook de mogelijkheid om DUWO casussen voor te leggen aan de expert van Huurdershuis, die de cursussen verzorgde. De cursussen zijn bijgewoond door enkele leden van Duwoners, leden van verschillende bewonerscommissies en leden van andere huurdersverenigingen van DUWO. De BC leden geven ieder jaar weer aan dat het nuttige en leerzame informatie bevat. Er is zelfs een BC die ieder jaar terugkomt om de kennis weer op te frissen.



VERSLAGEN VAN DE BEWONERSCOMMISSIES:

3.3 ZUIDERZEEWEG

In het oosten van Amsterdam, op het eiland Zeeburg staat sinds 2004 het studentencomplex Zuiderzeeweg. Initieel bedoeld als tijdelijke woning staat het nu al ruim 15 jaar voor een plek waar mensen met veel groen om zich heen en gezelligheid in het midden, bij elkaar wonen als studenten zijnde. In totaal wonen er ongeveer driehonderd studenten die de huidige BC sinds een jaar of vier bij elkaar probeert te brengen. Zo ook in 2019.

Het jaar begon met het jaarlijkse Winterfestival, waarbij bewoners konden aanschuiven bij een stampot diner en daarna naar hartenlust konden genieten van glühwein, deuntjes en een kampvuur. Dit was ook het jaar waarin voor de vierde keer het ZZW Buurtfestival plaatsvond met als doel de buurt bij elkaar te brengen en de bewoners de kans te bieden om hun buurtje te laten zien aan vrienden en familie. Verder was er ook dit jaar weer een editie van 'Gluren bij de burens' waarbij bewoners hun huis konden openstellen voor de buurt. Een stoet van burens die bij elkaar langs ging voor een drankje en een dansje. Verder waren er tijdens de zomermaanden ook nog een buurtbarbecue, buitenbioscopen en spontane kampvuren waarbij de burens bij elkaar kwamen.

De bewonerscommissie van Zuiderzeeweg organiseert jaarlijks een creatief, (vrij)geestig en verbindend buurtfeest met o.a. spoken word, spelletjes, bbq, live band- en dj optredens.



Los van alle festiviteiten heeft de BC zich in 2019 ook hard gemaakt voor het verbeteren van het internet. Iets wat gelukt is aangezien er na een lange aanloop in het begin van 2020 eindelijk glasvezel aangelegd zal worden.

Voor het aankomende jaar zullen we ons blijven inzetten voor de buurt en hopen we dat het enthousiasme dat wij er als BC instoppen overslaat naar de bewoners. Zodat ze later met veel plezier kunnen terugkijken op het heerlijke stukje Amsterdam genaamd de Zuiderzeeweg. Ook willen we DUWO en Duwoners beide bedanken voor alle steun die iedere keer weer gegeven wordt aan de BC en de bewoners.

3.4 LITTLE MANHATTAN

2019 was een relatief rustig jaar voor studentencomplex Little Manhattan. Het jaar stond vooral in het teken van communiceren met DUWO om toch nog de laatste kinderziekten uit ons toch al 2,5 jaar oude gebouw te halen. Uiteraard was er ook ruimte voor een aantal borrels en natuurlijk een goed feest.

Eén van de problemen waar de bewoners van Little Manhattan mee te kampen hebben is het ontbreken van raambewassing. Dit zou normaal gesproken niet zo'n groot probleem hoeven zijn, maar, aangezien het gebouw 23 etages hoog is, kan dit een behoorlijke spannende aangelegenheid zijn. In voorgaande jaren heeft de bewonerscommissie al samen met Duwoners bij DUWO aan tafel gezeten over dit probleem. Helaas zonder bevredigende uitkomst. Toch is de bewonerscommissie er dit jaar weer vol tegenaan gegaan om een oplossing te vinden voor dit probleem. Verschillende oplossingen werden onderzocht. Van magnetische raamwissers tot telescoop stokken. Niets kon het probleem echt oplossen. De burens van het studentencomplex, het Young Professional complex The Fizz, boden uitkomst. Aan hun kant van het Little Manhattan gebouw worden glazenwassers ingehuurd die van binnenuit de ramen kunnen wassen. Deze oplossing heeft de bewonerscommissie ook aan de studenten geadviseerd. Zo kunnen de bewoners die liever niet uit het raam hangen toch hun ramen laten wassen, terwijl de mensen die dit liever zelf doen ook niet meer hoeven te betalen.

In de zomer kan het in Little Manhattan erg heet zijn. Dit geldt zeker voor de woningen die de hele dag directe zon hebben. Samen met Duwoners heeft de bewonerscommissie een onderzoek gestart waarin een bepaalde periode de temperatuur in de woningen werd bijgehouden. Als de temperatuur te hoog wordt in de woning t.o.v. de buitentemperatuur, dan moeten hier maatregelen voor getroffen worden. Dit onderzoek werd ook op de Spinozacampanus uitgevoerd. De eerste resultaten worden nu nog onderzocht.

Rondom Little Manhattan wordt er hard gebouwd aan de omgeving. Zo heeft de gemeente Amsterdam de studenten om input gevraagd voor het aankleden van de ruimte tussen het gebouw en station Lelylaan. De voorstellen liepen uiteen, van een simpele fontein, tot een compleet fitnesscentrum met ingebouwde barbecue plaatsen. Uiteindelijk zijn er grote plantenbakken en een aantal sportapparaten geplaatst.

Verder heeft het stadsdeel Nieuw-West ook hun plannen voor de renovatie van station Lelylaan gepresenteerd. Deze ambitieuze plannen zullen het uitzicht van

de studenten in Little Manhattan verbeteren door het station te vernieuwen en er een moderner ogend gebouw van te maken.

Het nieuwe jaar 2020 werd in januari ingeluid met de derde editie van Manna Hatta, het jaarlijkse feest op Little Manhattan. Ook dit jaar werd het feest weer goed bezocht. Na het beerpong toernooi hield de DJ de feestgangers de hele avond bezig.

3.5 SPINOZACAMPUS

De Spinozacampus is een omvangrijke campus met maar liefst 1200 student bewoners, gelegen in Amsterdam-Zuidoost. Hoewel de campus sinds haar oplevering in 2012-2013 en uitbreiding in 2015 vele studenten heeft voorzien van een zelfstandige woonruimte met allerlei voorzieningen, zijn er nog altijd aandachtspunten om de campus leefbaar te houden. Zo treedt onze bewonerscommissie maandelijks in overleg met de sociaal beheerder van DUWO om te praten over problemen omtrent parkeren, veiligheid, onderhoud en de sociale cohesie.

Parkeerproblemen

De Spinozacampus is omgeven met buurten waar veel bedrijvigheid is. Ten oosten van de campus is er de World of Food en ten westen van de campus zijn er de bekende evenementlocaties als AFAS Live en de Ziggodome. Doordat er rondom de campus gratis parkeerplekken zijn, ontstaat er door een toename aan

De bewonerscommissie van Spinozacampus in de gemeenschappelijke ruimte van het complex.



bedrijvigheid vaak een tekort aan parkeerplekken voor de bewoners van Daalwijk en de Spinozacampus. Uit een inventarisatie van de gemeente blijkt dat er in deze buurt een hoge parkeerdruk is met meer dan 90% bezette plekken. Hierom wil de gemeente betaald parkeren invoeren. Of dit soelaas zal gaan bieden, moet in 2020 nog blijken.

Veiligheid

Sinds het bestaan van de Spinozacampus hebben er een reeks incidenten plaatsgevonden op en rondom de campus en is door de media-aandacht het begrip 'veiligheid' een heet hangijzer voor DUWO. Destijds heeft DUWO geprobeerd de woningen meer inbraakbestendig te maken middels inbraakstrips, maar anno 2019 komen er nog altijd vervelende incidenten voor die het onveiligheidsgevoel onder de bewoners vergroten.

Naar aanleiding van die incidenten heeft er daarom in februari een schouw plaatsgevonden met afgevaardigden van de gemeente, de politie, de UvA, de VU en het bestuur van DUWO. Naar aanleiding van die schouw is door DUWO besloten om voor een periode van zes maanden bewakers op de campus te zetten. De bewakers hebben tot augustus gesurveilleerd op de campus, waarop de bewonerscommissie de meningen van de bewoners heeft gepeild door middel van een enquête. Hieruit bleek dat bewakers niet of te weinig zichtbaar waren,

Op vrijdag 28 juni sloot de Activiteitencommissie van de Spinozacampus het studiejaar feestelijk af met een eindfeest in Cafe Bacchus.



waardoor het veiligheidsgevoel onder de bewoners niet per se was toegenomen. In samenwerking met ASVA studentenunie is er op de Spinozacampus opnieuw een schouw georganiseerd in december, waarbij de burgemeester van Amsterdam uitgenodigd werd om te kijken naar de algehele student veiligheid in Amsterdam. Hierbij ageerde onze bewonerscommissie voor camerabewaking, maar de burgemeester maakte duidelijk dat de capaciteiten zijn bereikt en dergelijke initiatieven vanuit de beheerder moeten komen. In 2020 gaat onze bewonerscommissie dan ook om de tafel zitten met het bestuur van DUWO om opnieuw te ageren voor camerabewaking.

Onderhoud

In de zomers worden de containerwoningen blootgesteld aan direct zonlicht, waardoor de binnentemperaturen hoger uitvallen dan de buitentemperaturen. Tijdens verschillende vergaderingen in 2019 heeft onze bewonerscommissie druk proberen uit te oefenen op DUWO om meer maatregelen te nemen omtrent de waterproblematiek. DUWO heeft als reactie hierop een bedrijf ingehuurd om in 2020 de luchtcirculatie in de woningen te bevorderen middels het reinigen van de mechanische ventilatie. Daarnaast heeft Duwoners langdurige temperatuurmetingen gedaan in de woningen op de Spinozacampus, waarbij na bekendmaking van de resultaten hiervan in 2020 DUWO de noodzaak hopelijk zal inzien om nog meer maatregelen te nemen.

Het thema was dit jaar Socialice; ontmoet nieuwe burens, socialize en geniet in echte zomersferen van gratis ijsjes!





A group of social residents formed the new residents committee of Science Park II.

Sociale cohesie

Naast een operationele bewonerscommissie beschikt de Spinozacampos ook over een actieve activiteitencommissie. Deze commissie organiseert maandelijkse activiteiten voor de sociale cohesie op de campus. Zo zijn er de volgende activiteiten georganiseerd in 2019: New Year Party, Drinking Games, Paintball-uitje, JUMPXL-uitje, Summer party, Halloween Party en borrels. Ook in 2020 gaan de bewonerscommissie en activiteitencommissie door met het stimuleren van de leefbaarheid op de Spinozacampos.

3.6 SCIENCE PARK

The Science Park building is located on Carolina Macgillavrylaan. With 600 rooms, this is one of the main buildings of the Science Park campus. Its position (5 min from the Science Park train station) makes it very suitable for student to stay. The particularity of this building, though, is that people usually have a short stay of about one year. Indeed, people in the building are either bachelor or master students (for a short stay of maximum one year), or PhD students (for a long stay). That specificity made it difficult for a committee to stand and survive in the long run.

Two years ago, one of our residents (Ibrahim Khan) got to know the right for any building to constitute a committee, and started to recruit volunteers. Today, 10 people are part of the committee and actively working to make life better on the campus.

The committee organized two social events last year. It was our first time, and we got some very nice feedback. Now that the committee is getting larger, we aim to organize more events. We are getting more structure, and we now are working to

install an evening event every month on Thursday evening. We think that we have the power of making people meet each other, and that a regular event will help us with that. Moreover, we also want to do some activity evening (movies, games, sports) more regularly.

We are in discussion with Duwo regarding two issues. The first is about a possibility for advertising our events to a larger group of resident. We would like to use the lift to put our posters; however, we got rejected by Duwo. As a solution, they will soon add some panels in the lift, and give to us this possibility. Moreover, due to the fact that people are on a short stay, a lot of furnitures are passed over from one leaving tenant to the coming tenant. There was a room, next to our washing machine, that was used for this effect. Recently, Duwo made it forbidden to let things in the room. We are discussing to find alternatives.

We want to thank Duwoners for their amazing work, and reactive response to our proposals.

The committee at Science Park is a bunch of enthusiastic people (Andesh, Benjamin, Francis, Hans, Hugo, Ibrahim, Matvei, Michelle, Pawan, Sasha), and meet regularly in the hall of the building, or in the Maslow cafe just below the building. We are bachelor to PhD, and all motivated to bring some more life in the building!

On October 12th, the resident committee of the Science Park II building organized a welcoming party for the residents.





Een volwaardig afscheid van onze inmiddels oud-voorzitter Mart Swagemakers. Mart heeft zich vier jaar op een uitzonderlijke en krachtige manier ingezet voor Duwoners. Ook hebben we dit jaar afscheid genomen van Jeroen Creuwels, mede-oprichter en oud-penningmeester van Duwoners en tot op heden de kern van bewonerscommissie Vosmaerstraat. Jeroen heeft in 12,5 jaar het bestuur van Duwoners op op een ludieke en onvergetelijke wijze weten te professionaliseren. Zijn scherpe blik, liefdevolle inzet, affiniteit met cijfers en een buitengewoon bijzonder gevoel voor humor blijven in herinnering binnen het bestuur.

3.7 VOSMAERSTRAAT

In 2019 kwamen de bewoners van de Vosmaerstraat een aantal keer samen om de tuin bij te werken en op te ruimen. Ook werd er behulp van Duwoners nieuw tuinmeubilair aangeschaft. In de zomer werden de bewoners nogal abrupt geconfronteerd met schilderwerkzaamheden, die minder dan 3 werkdagen van tevoren aangekondigd werden. Bovendien ook nog in de periode dat de tuin het meest gebruikt wordt. Voor de werkzaamheden werden maar liefst acht weken uitgetrokken. In een telefoongesprek met het schildersbedrijf werd duidelijk dat ze ruim de tijd hadden genomen omdat ze rekening wilden houden met mogelijk houtrot van de kozijnen. Uiteindelijk duurden de werkzaamheden vier maanden, zonder dat DUWO de bewoners tussentijds hierover informeerde.

DUWO communiceerde alleen wanneer de bewoners herhaaldelijk aan de bel trokken. Gedurende de hele periode was er geen opzichter van DUWO te bekennen om te de werkzaamheden te inspecteren. Tweeënhalve maand stonden steigers met gaasdoek tegen het pand de woningen te verduisteren in de zomer. Nadat de werklieden waren vertrokken bleken ze ook de speciale ladders van de bewoners meegenomen te hebben. De bewonersvereniging Vosmaerstraat is zeer verbolgen over deze gang van zaken. Met DUWO is er communicatie over het vergoeden van de geleden schade. Daarnaast zal nog besproken moeten worden waarom DUWO zich niet houdt aan de protocollen bij langdurig onderhoud die 10 jaar geleden zijn opgesteld naar aanleiding van eerdere dramatische onderhoudswerkzaamheden op de Vosmaerstraat.

3.8 OVERTOOM 95-95A EN 99

Het blijft met betrekking tot het onderhoud van het complex en ook de woningen aanmodderen. Het complex is een bouwkundige eenheid van 4 panden waarvan er één no. 97 particulier bezit is. In de 3 panden waarin de woningen van DUWO liggen zijn begin jaren 2000 door een rechtsvoorganger van DUWO de 3 bedrijfsruimtes in de plint afgesplitst en verkocht. En passant is er in die jaren ook nog een UMTS-mast op het dak van no 95-95A geplaatst.

Er is dus sprake van een vereniging van eigenaren (VVE). Dat betekent dat onderhoud aan het casco een zaak is van de VVE. De besluitvorming binnen deze VVE is voor huurders ondoorzichtig en niet goed te controleren. Vastgesteld kan worden dat er in 2019, net als in 2018, geen jaarlijkse schouw heeft plaatsgevonden. (zie ook eerdere jaarverslagen) Issues zijn nog steeds de gebrekkige staat van een deel van de achterbalkons waar bij een inspectie begin 2019 door een constructeur gewezen is op de noodzaak van spoedig herstel. Andere issues zijn: scheurvorming in de achtergevels ter hoogte van de daar geplaatste UMT-mast en de vraag of de aarding van de metalen delen van deze installatie nog voldoet. Er is ook sprake van ernstige en voortdurende vervuiling van de buitentrappen aan de straatzijde. Daar is het nog steeds wachten op het aanbrengen van de toegezegde toegangshekken. In de woningen zelf verzuimt DUWO, ondanks herhaalde meldingen hierover, zorg te dragen voor de jaarlijkse controle en het onderhoud van de CV-installaties. Ook is gemeld dat de bij de renovatie in 2007 aangebrachte rookmelders in de woningen niet meer voldoen en al ruim twee jaar geleden vervangen hadden dienen te worden.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering presenteerden wij het Jaarverslag 2018 en het Beleidsplan voor 2019. Ook werd het bestuur voor 2019 verkozen.





3.9 KEES BROEKMANSTRAAT

Studentencomplex "De Smiley" aan de Kees Broekmanstraat biedt maar liefst 364 zelfstandige studentenwoningen. Hoewel iedereen zelfstandig hier woont, heerst er toch een sterk gemeenschapsgevoel. Dit komt mede door de heersende diversiteit: 50% van de bewoners staat ingeschreven als internationale studenten.

Wij hebben dit jaar een drietal activiteiten georganiseerd. Begin februari hebben wij de wasruimte omgetoverd tot een ware nachtclub. Hiernaast hebben wij ook dit jaar weer de KB BBQ georganiseerd. Het 'bring your own food' thema werd goed ontvangen door onze bewoners en al snel vulde zich een tafel met veel lekkernijen voor op de grillende bbq's, waarbij iedereen alles met elkaar deelde. De laatste activiteit vond plaats in oktober, een beerpong party. Dit bleek een goede manier om onze (nieuwe) bewoners kennis met elkaar te laten maken op een informele manier. Al met al een geslaagd jaar dus!

Op 9 februari was het weer tijd voor een Kees Broekmanstraat feestje. Met gigantische speakers wist de bewonerscommissie de wasruimte om te toveren tot een heuse nachtclub.



4. ADVIES EN BELEID

Er zijn verschillende manieren waarop huurders invloed kunnen hebben op het beleid van DUWO. Overleg over beleid kan plaatsvinden via werkgroepen en vergaderingen. Bij wijziging van beleid en/of beheer dient DUWO bij Duwoners om advies te vragen. Daarnaast kan Duwoners ook ongevraagd advies aan DUWO geven.

4.1 INTRODUCTIE

Er zijn verschillende manieren waarop huurders invloed kunnen hebben op het beleid van DUWO. Overleg over beleid kan plaatsvinden via werkgroepen en vergaderingen. Bij wijziging van beleid en/of beheer dient DUWO aan Duwoners om advies te vragen. Daarnaast kan Duwoners ook ongevraagd advies aan DUWO geven.

4.2 ENERGIEBELASTINGTERUGGAVE

Huurders van zelfstandige woningen op een complex met maar één energie-aansluiting kunnen tegenstelling tot huurders met een eigen elektra-aansluiting, niet zelf de energiebelastingteruggave aanvragen. Deze teruggave kan alleen door de verhuurder aangevraagd worden. Deze groep huurders is daarom afhankelijk van DUWO om dit geld terug te kunnen krijgen. Duwoners is verheugd dat DUWO werk maakt van teruggave van de energiebelasting, en zeker ook dat die nu ook met terugwerkende kracht tot een aantal jaren terug is aangevraagd.

In 2017 bleek dat DUWO voor deze belastingteruggave gebruik maakte van de diensten van het accountantsbureau Deloitte. Deloitte bracht daar een zeer forse fee voor in rekening. Deze kosten worden ingehouden op het bedrag dat de huurders aan belasting terug zouden krijgen. DUWO had evenwel verzuimd om de teruggave energiebelasting, en met name de administratiekosten die zij daarvoor in rekening wilde brengen, voor te leggen aan de huurders van deze complexen en aan de huurdersorganisaties. Bij de jaarlijkse servicekostenafrekening bleek ook dat inname van 10% van de belastingteruggave niet vermeld was. Wij Wonen en Duwoners hadden gezamenlijk in mei 2018 in een ongevraagd advies gepleit voor teruggave van het volledige bedrag aan de huurders.

Een huurder in Delft had dit ook ontdekt en startte daarom een procedure hierover bij de Huurcommissie. Deze stelde in juni 2018 dat de teruggave van de energiebelasting niet gezien kan worden als servicekosten en dat zij over deze administratiekosten geen oordeel mag vellen. Deze huurder was het daar niet mee eens en legde in oktober 2018 de zaak voor aan de kantonrechter.

Op 12 maart 2019 was de zitting van de rechtszaak in het Paleis van Justitie in Den Haag, waar Duwoners bij was. Het duurde even voordat de Kantonrechter een schriftelijk oordeel klaar had. Op 4 juli bleek dat zij erg duidelijk en principieel was in haar vonnis. Het is simpelweg de taak van de verhuurder om de energiebelasting terug te vragen. Het zijn immers administratieve handelingen die nodig zijn om de servicekostenafrekening voor elke individuele huurder op te stellen en behoren daardoor tot de 5% administratiekosten. Deze brengt DUWO bij de servicekosten standaard in rekening. Daarbij mogen geen extra bedragen in rekening worden gebracht. Met andere woorden, de uitspraak van de huurcommissie werd overruled en de huurder in Delft werd volledig in het gelijk gesteld. DUWO moet alsnog het gehele bedrag voor de energiebelastingteruggave aan de huurder betalen. Dit betekent dan ook dat dit voor alle andere huurders geldt die achter één elektriciteitsaansluiting zitten.

Helaas bleek dat DUWO daar anders over dacht. DUWO stuurde in juli een e-mail waarin ze aankondigen te onderzoeken of ze hoger beroep kunnen aantekenen tegen dit vonnis. Dit is in principe niet mogelijk omdat de kantonrechter het





In samenwerking met Het Huurdershuis worden de bewonerscommissies bijgeschoold over de wet- en regelgeving met betrekking tot huurderzaken.

hoogste gerechtelijke orgaan is dat een uitspraak kan doen in dit soort zaken. In augustus stuurden de huurdersorganisaties daarom uitnodiging aan DUWO om over de voortgang te praten. Op vrijdag 27 september in de vroege ochtend ging een afvaardiging van Duwoners en WijWonen in Delft met DUWO hierover in gesprek. Hoewel de directrice van DUWO eerder had aangegeven het oordeel van de huurcommissie of de kantonrechter sowieso te zullen volgen, bleek DUWO nu van mening veranderd. Ze gaan nu toch bij het gerechtshof een hoger beroep aanvragen. Daarnaast zal DUWO, als het hoger beroep -zoals verwacht- niet ontvankelijk wordt verklaard, de uitspraak van de kantonrechter als precedent beschouwen. In dat geval zullen ze het vonnis alleen uitvoeren voor deze ene huurder.

Duwoners is bijzonder teleurgesteld in deze reactie van DUWO en zal zich gaan bezinnen op de volgende stappen. Eerst zal moeten worden afgewacht of het gerechtshof het hoger beroep inderdaad niet ontvankelijk verklaart. Helaas zal pas in 2020 duidelijk gaan worden of DUWO de gehele energiebelasting uiteindelijk gaat terugbetalen aan alle huurders die hier recht op hebben.

4.3 CAMERABELEID

Duwoners heeft dit jaar advies uitgebracht over het camerabeleid van DUWO, een onderwerp waar vorig jaar ook een advies over is uitgebracht.. DUWO vroeg ons advies met betrekking tot de mogelijkheid om camera's te plaatsen op (onveilige) plekken of als een groot deel van de bewoners hierom verzocht. In tegenstelling tot vorig jaar heeft DUWO nu besloten af te zien van het doorberekenen van de kosten voor het plaatsen van de camera's aan de huurders, en dus de kosten op zich te nemen.



De laatste loodjes van het jaarverslag hebben we gezamenlijk als bestuur op een productieve wijze weten af te ronden in een hutje op de Hei.

Duwoners heeft ook gesteld dat de reactietermijn van DUWO bij klachten of vragen omtrent de camera's te lang is, namelijk vier weken. Dit overlapt met de bewaartermijn van de beelden, die ook vier weken is. Wij zien liever dat er een termijn van tien werkdagen wordt gehanteerd om een reactie te geven op klachten of vragen. Deze termijn is nu definitief overgenomen door DUWO.

4.4 BOETEBEDING

Een wat kleiner thema in 2019 was de wijziging van het boetebedrag in de huurovereenkomst naar aanleiding van een rechtszaak. Deze wijziging houdt in dat er een bedrag van €1500 betaald moet worden als de woning aan een ander in gebruik wordt gegeven of wordt verhuurd zonder toestemming van DUWO. Per dag dat deze overtreding voortduurt komt er een bedrag van €50 bij tot een maximum van €15.000.

Duwoners heeft aangegeven een boete overbodig te vinden, omdat in onze optiek DUWO op grond van de wet voldoende mogelijkheden heeft om op te treden tegen illegale onderhuur. Hierbij hebben zij ook de mogelijkheid om schadevergoeding te eisen. Duwoners heeft in dit advies benadrukt dat het opleggen van een boete van als laatste redmiddel moet worden gezien en dat zij graag zien dat DUWO eerst probeert de werkelijke schade te achterhalen.

4.5 MIXED HOUSING

In maart 2019 werd ons advies gevraagd omtrent de balans van mixed housing, oftewel de verdeling van internationale en Nederlandse studenten. Elk jaar in de zomer komt een groep internationale studenten aan in Nederland, om voor een korte of langere periode een opleiding te volgen aan een Nederlandse onderwijsinstelling. Omdat deze studenten niet bekend zijn met de lokale woningmarkt en moeilijk een kamer kunnen vinden, hanteert DUWO een voorrangsregeling voor deze groep. Elke zomer zijn er drie maanden waarin op bepaalde complexen een aantal verhuureenheden worden gereserveerd voor internationals, waar zij met voorrang aanspraak op kunnen maken. Dit betreft met name zelfstandige verhuureenheden, en gemeubileerde kamers met een accommodate contract. De kamers met gedeelde voorzieningen of met een instemming systeem lenen zich minder geschikt voor een voorrangsregeling voor internationals. Voor studenten die meerdere jaren in Nederland blijven, geldt deze regeling alleen voor het eerste jaar. Daarna zijn ze zelf verantwoordelijk voor een kamer. De vraag waarover DUWO ons advies vroeg, was welk deel van de kamers hiervoor vrijgesteld worden.

Het uitgangspunt van DUWO was om 50% van de kamers in een aantal complexen onder deze voorrangsregeling te brengen. In principe staat Duwoners positief tegen een dergelijke hulp voor internationale studenten. We begrijpen dat het voor deze groep erg moeilijk kan zijn om een kamer te vinden, omdat ze niet bekend zijn met de woningmarkt. Ze komen meestal pas vlak voor de opleiding aan, dus hebben ze minder tijd om een kamer te zoeken. En waar Nederlanders vaak nog de optie hebben om thuis te blijven wonen, is dit voor internationals onmogelijk. Dus is dit systeem een ideale manier om een landingsplaats te bieden

Het jaarverslag werd tijdens de Algemene Ledenvergadering uitgelicht en uitgedeeld aan de bewonerscommissies.



voor internationals. Duwoners heeft echter geen uitspraak gedaan over dit advies. De reden hiervoor was dat de informatie die wij van DUWO kregen niet concreet en specifiek genoeg was om hier advies over uit te brengen. 50% van de kamers uit een aantal complexen zegt vrij weinig. Dat kan dezelfde hoeveelheid kamers zijn als 30% van een ander aantal complexen. Omdat de adviesaanvraag ging over de balans in de verdeling van kamers, hebben wij hier dus geen uitspraak over kunnen doen. Maar we staan wel achter het idee om internationals een handje te helpen om in ieder geval in hun eerste jaar een kamer te kunnen krijgen.

4.6 REISAFSTANDEN CRITERIUM

In mei 2019 ontving Duwoners een adviesaanvraag van DUWO, omtrent een voorgenomen wijziging van het afstandscriterium bij de voorrangsregeling. Het is namelijk zo dat studenten die erg ver weg wonen van hun opleiding voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. Dit zijn internationale studenten, maar ook Nederlandse studenten van wie het ouderlijk huis ver weg van de opleiding staat.

De situatie tot nu toe is dat de voorrang wordt toegewezen op basis van reistijd met het openbaar vervoer. Deze reistijden worden vervolgens verwerkt in een postcodetabel. Als een student meer dan 2 uur moest reizen voor een enkele reis, kwam die in aanmerking voor de voorrang.

DUWO wilde dit criterium aanpassen, en overschakelen naar een systeem op basis van hemelsbrede afstand. In dit voorstel zou een student in aanmerking komen voor voorrang als hij verder dan 80 km hemelsbreed van de opleidingslocatie woonde. De argumentatie hierachter was dat OV-dienstregelingen van tijd tot tijd aangepast worden, waardoor de voorrangsgrens in sommige gevallen verschuift, en het kost voor DUWO tijd om deze wijzigingen te verwerken in een postcodetabel die aangeeft welke woonplaatsen op voorrang kunnen rekenen. De nieuw voorgestelde methode was voor DUWO eenvoudiger.

Duwoners was het echter sterk oneens met deze voorgestelde aanpassing, en dat hebben we ook duidelijk gemaakt in ons advies naar DUWO. Hoewel de aanpassing misschien makkelijk zou zijn voor DUWO, houdt het totaal geen rekening met de belangen van de student. Bijna elke student die naar de opleiding moet reizen doet dit met het openbaar vervoer. De reistijd met het openbaar vervoer laat dus ook het beste zien hoe urgent een kamer nodig is. Bijvoorbeeld een student in een afgelegen dorpje kan er meer dan twee uur over doen om de stad te bereiken door slechte ov verbindingen, ook al valt dit wel binnen de 80 km hemelsbrede afstand. Voor deze student is de woonurgentie dus een stuk hoger dan voor een andere student uit een grote stad verder weg die een snelle verbinding heeft. De voorrangsmethode op basis van reistijd sluit dus beter aan op de werkelijke behoeften en belangen van de studenten.

Door onze stellige afwijzing, en door gelijkgestemde huurdersverenigingen in andere steden, hebben we uiteindelijk DUWO kunnen doen afzien van het voornemen. Ze gaven ons gelijk, en besloten het huidige systeem te handhaven. Dus op het moment wordt voorrang nog steeds toegewezen aan studenten die volgens de postcodetabel meer dan 2 uur moeten reizen naar hun opleiding. Dit is volgens ons ook de beste manier om het te doen.





4.7 VERLENGING ROOM

Tegelijk met de adviesaanvraag omtrent het afstandscriterium, ontvingen we ook het voorstel om de inschrijfduur op ROOM.nl te kunnen laten verlengen. Op het platform ROOM.nl kunnen studenten zich eenmalig inschrijven, waarna ze toegang krijgen tot een aanbod van voornamelijk studentenwoningen waarop ze kunnen reageren. De maximale inschrijfduur was op het moment van de adviesaanvraag acht jaar. Hiervan werd geacht dat dit de tijd zou zijn waarin er behoefte was aan een studentenwoning. Echter bleek in de praktijk dat in sommige gevallen studenten langer behoefte hebben aan een kamer. Om dit mogelijk te maken, werd er voorgesteld om de mogelijkheid te bieden om de inschrijving te verlengen. Na acht jaar wordt er dus gevraagd aan de ingeschreven student of er behoefte is om langer ingeschreven te staan op ROOM.nl. In het geval van wel, kan de inschrijving met een jaar verlengd worden, en het jaar daarna weer, zolang het nodig is. Zoniet, dan wordt de student uitgeschreven. Dit voorkomt vervuiling van niet-woningzoekenden. Duwoners stond positief tegenover deze voorgenomen wijziging. Het is namelijk in het belang van een aantal studenten dat zij, tijdens hun gehele studietijd gebruik kunnen maken van het woningaanbod van DUWO.

De wijziging is transparant en helder. In Duwoners' optiek is de wijziging in het voordeel van onze leden.

4.8 STUDENTBEHEERDERS

Eind 2018 heeft DUWO ons benaderd om mee te denken over de inzet van studentbeheerders. Studentbeheerders worden omschreven als zogenaamde "nestor plus". Dit is een rol met verschillende verantwoordelijkheden zoals toezicht houden, het aanspreken van bewoners op ongewenst gedrag en welkomstgesprekken voeren. Over de concrete invulling hebben we destijds vragen gesteld. Duwoners stelde zich bereid om mee te werken met een pilot in het begin van 2019 aan de locatie Oudemannehuispoort. We hadden verzocht kennis te willen maken met een studentbeheerder door een keertje mee te lopen. Zodoende zouden we inzicht krijgen in de concrete invulling van hun verantwoordelijkheden. Na afloop van de pilot zou een evaluatie met ons plaatsvinden.

Begin 2019 heeft DUWO de vraag gesteld om de pilot uit te breiden naar locatie Daalwijk. Vervolgens zijn er maanden gepasseerd waarin geen uitnodiging is ontvangen om de pilot te evalueren of om kennis te maken met de studentbeheerders. In het najaar van 2019 ontving Duwoners een adviesaanvraag over de inzet van studentbeheerders. Doordat wij niet betrokken zijn geweest bij de evaluatie van de pilot hebben we aangegeven dat hierover oordelen prematuur zou zijn. Vervolgens zijn er geen ontwikkelingen geweest. Duwoners heeft de voornemens om over de invulling nog eens in gesprek te gaan.



Bestuurslid Kamiel Fokkink tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2019.

4.9 CONVENANT STUDENTENHUISVESTING EN PRESTATIEAFSPRAKEN AMSTERDAM

In het voorjaar van 2019 raakten Duwoners en ook huurdersvereniging Arcade van de Key op de hoogte dat hun verhuurders, de gemeente, de onderwijsinstellingen en de ASVA een convenant zouden gaan afsluiten en daartoe al een aantal keren overleg hadden gevoerd. In dit convenant wordt de ambitie tot het creëren van voldoende huisvesting voor studenten vastgelegd voor de periode 2019 en 2020. Duwoners en Arcade waren hierover ontstemd omdat wij van mening zijn dat ook wij aan deze overlegtafel hadden dienen te zitten. Dit in het kader van de in 2015 vernieuwde Woningwet. Dit hebben wij onze verhuurders en ook de gemeente Amsterdam in een knorrige brief laten weten.

Op 28 maart is dit convenant zonder de inbreng van ons ondertekend. De soap eindigt hier nog niet. Op 28 mei presenteert de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties haar 'bod' voor de komende 4 jaar wat zij samen met de net opgerichte Federatie van Amsterdamse Huurders (FAH) had opgesteld. Omdat Duwoners niet deelneemt aan de FAH zijn wij ook daar niet bij betrokken geweest. Het bod verwijst voor wat betreft de hoofdlijnen ten aanzien van studentenhuishuisvesting en dus de plannen van DUWO naar het Convenant Studentenhuisvesting. Dus veel in de melk te brokkelen hadden wij sowieso niet gehad bij de totstandkoming van dit bod. Wethouder Wonen Laurens Ivens was overigens ontstemd door de algemeenheid van het bod van de AFWC en verordonneerde alle deelnemende corporaties en hun huurdersverenigingen in de eerste week van september om individueel tekst en uitleg te komen geven. Bij dit overleg tussen Ivens, DUWO en Duwoners hebben wij aandacht gevraagd voor het waterbedeffer door toename en voorrangsregels van internationale studenten en de beschikbaarheid voor de nationale studenten. Ook hebben wij aandacht gevraagd voor de bijzondere wijze waarop jonge mensen vaak voor

de eerste keer in hun leven zelfstandig gaan wonen op vaak grote complexen. En de kwetsbaarheid daarin in relatie tot het beperkte personeelsbestand van DUWO en haar geringe aanwezigheid op de complexen. DUWO gaf aan zich daarin te herkennen en meer aandacht te gaan geven aan de kwetsbaarheid van een deel van haar bewoners. We zijn benieuwd wat daar uit komt.

4.10 VERHUURKOSTEN

Eind 2018 hebben collega-huurdersorganisaties BRES, WijWonen en VBU richting DUWO een advies uitgebracht over de hoogte van de eenmalige kosten die DUWO nieuwe huurders in rekening brengt bij het aangaan van een huurcontract. Deze bedroegen €23,50 voor reguliere campuscontracten en €100 voor Accomodate huurders (internationale studenten). Volgens het advies waren deze kosten niet terecht en zou DUWO deze moeten verlagen tot een bedrag van €2.

Medio 2019 heeft DUWO de huurdersorganisaties inzicht gegeven in de opbouw van de eenmalige kosten en waarom deze volgens hen terecht zouden zijn. Na overleg met de huurdersorganisaties heeft DUWO eind 2019 uiteindelijk besloten om de eenmalige kosten voortaan te verlagen tot een bedrag van €2 voor de reguliere campuscontracten.

4.11 WERKPLAN EN MEERJARENBEGROTING 2019

In juni 2019 heeft DUWO voor het eerst het werkplan en de meerjarenbegroting voor 2020 geagendeerd. Door dit vroeg in het jaar te agenderen geeft DUWO de huurdersorganisaties de ruimte om in een vroeg stadium vragen te stellen. In oktober 2019 is de conceptversie van het werkplan 2020 met Duwoners gedeeld. Uiteraard wordt er onderscheid gemaakt op landelijk en op regionaal niveau. Op landelijk niveau wordt het werkplan met de overige huurdersorganisaties besproken, op regionaal niveau wordt het werkplan 2020 met vestiging Amsterdam besproken.

In oktober hebben de vestigingen van DUWO hun werkplannen gefinaliseerd met eventuele input van de huurdersorganisaties. In november is het jaarplan 2020 voorgelegd aan Duwoners ter advisering en laatste mogelijkheid om vragen te stellen. Nadat deze stap is gezet, wordt het werkplan voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Een werkplan is een voornemen. Duwoners realiseert zich dat de daadwerkelijke uitvoering in de praktijk anders kan zijn. Duwoners neemt zich echter wel voor om de voorgenomen plannen van 2020 te evalueren met DUWO, zodat een werkplan en meerjarenbegroting van groot belang blijft.

5. HUURDERS- ZAKEN

In dit hoofdstuk bespreken we de zaken waar huurders direct mee te maken hebben. Hieronder vallen onder andere de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, maar ook andere zaken waar wij het afgelopen jaar bij betrokken zijn geweest.

5.1 LEGIONELLA

Duwoners kwam er halverwege 2019 achter dat sinds eind december 2018 een forse legionellabesmetting was in het waterleidingsysteem van Kraanspoor (380 kamers). Als eerste maatregel hebben alle huurders eind december 2018 een douchekop gekregen die de legionella zou tegenhouden.

Het daadwerkelijke aanpakken van de besmetting vond echter pas begin september plaats. DUWO gaf desgevraagd aan dat dit te maken had met het feit dat zij niet de eigenaar van het gebouw zijn én dat deskundigen tegenstrijdige adviezen hadden gegeven hoe het probleem aan te pakken. Verder zou het leidingsysteem in het complex gecompliceerd zijn. In september zijn in een omvangrijke operatie van een week alle leidingen ontsmet. Na meting bleek alsnog een kleine infectiehaard aanwezig te zijn (4 woningen) die in januari 2020 opnieuw was ontsmet. Het bleek overigens te gaan om een variant van legionella die niet leidt tot longontsteking.

Duwoners heeft aangeven ontstemd te zijn dat DUWO ons bij het ontdekken van de besmetting niet terstond heeft geïnformeerd. Het duurde ook nog eens vele maanden voordat DUWO ons de onderzoeksresultaten van 2018 en 2019 kon aanleveren. DUWO heeft aangegeven dit soort belangrijke zaken voortaan wel direct aan ons te melden. DUWO is zelf geschrokken van de impact door deze besmetting en gaat in 2020 voor al haar complexen een legionella beheersplan maken.

5.2 BEDWANTSEN LITTLE MANHATTAN

In complex Little Manhattan waren in september in een klein aantal woningen bedwantsen geconstateerd. De bewoners en de bewonerscommissie vonden in eerste instantie dat DUWO tekort was geschoten door niet alle bewoners van het gebouw te informeren over het probleem. Dit is besproken met DUWO door de bewonerscommissie. Hieruit bleek dat DUWO na zorgvuldige overweging inderdaad had besloten om niet alle bewoners te informeren, om zo onnodige paniek te voorkomen.

DUWO liet klaarblijkelijk weten dat er eerder bedwantsen geconstateerd waren in een complex op Uilenstede, waarbij er vele onnodige paniek was ontstaan onder bewoners (plots hadden vele bewoners ervaringen van jeuk) na de mededeling van DUWO dat er een bedwantsenprobleem speelde.

Om de bedwantsen te bestrijden op Little Manhattan heeft DUWO een bestrijdingsbedrijf ingeschakeld om de plaag te bestrijden in de betreffende woningen, en ook preventief in de omliggende woningen. Dit is succesvol gebleken en er zijn in het najaar geen verdere meldingen over bedwantsen binnengekomen.

5.3 WARMTEPROBLEMATIEK SPINOZACAMPUS

Op de Spinozacampus is een veelgehoorde klacht van bewoners dat de woningen in de zomermaanden erg warm kunnen worden. In navolging van het onderzoek dat Duwoners in al 2018 had laten uitvoeren naar de warmteproblematiek op de Spinozacampus hebben wij in de zomer van 2019

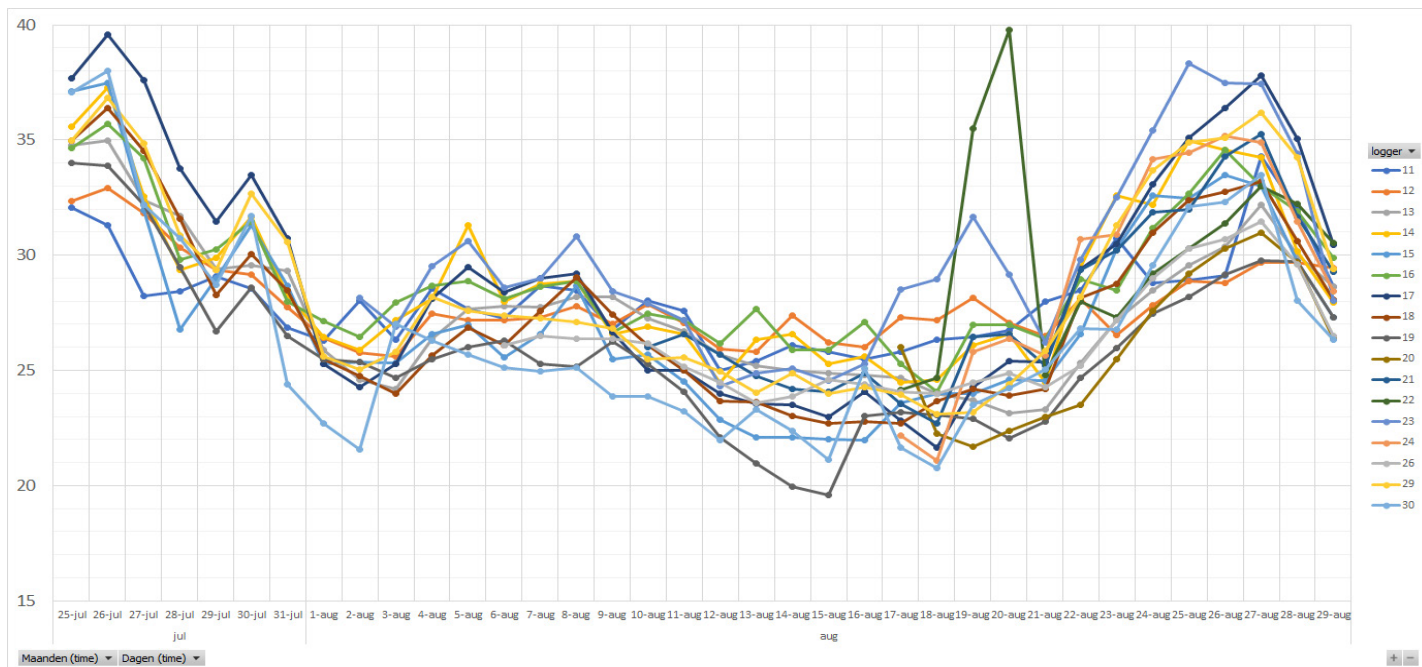


zelf bij 20 woningen de temperaturen gemeten over een langere periode door middel van temperatuurloggers. In samenwerking met de bewonerscommissie heeft Duwoners een aantal huurders bereid gevonden om mee te doen met deze pilot. Gedurende een aantal maanden kregen deze huurders een temperatuurlogger die ze zelf in hun woningen konden plaatsen.

De data die door de loggers verzameld waren, gaven aan dat de temperaturen in de zomermaanden inderdaad zeer hoog kunnen oplopen in de woningen, met uitschieters tot 40 graden Celsius. Maar hierbij moet vermeld worden dat dit alleen gebeurde wanneer het buitenshuis ook zo warm is. Duwoners beraadt zich nog op verdere stappen, maar verwacht dat er geen structurele oplossing gevonden zal worden op de korte termijn. In tegenstelling tot minimumtemperaturen is er rondom steeds hogere binnentemperaturen nog weinig wet- en regelgeving.

Goed nieuws was dat DUWO, wellicht getriggerd door deze pilot, ook zelf maatregelen heeft genomen. Zij lieten onderhoud uitvoeren aan de mechanische ventilatie in alle woningen op de Spinozacampus. Het bleek namelijk dat deze vaak verstopt zat waardoor er onvoldoende frisse lucht de woningen binnenkwam. De zomer van 2020 zal uitwijzen of dit heeft geholpen bij de warmteproblemen.

In samenwerking met de bewonerscommissie heeft Duwoners in 20 woningen temperatuurloggers geplaatst. Hieronder vind je de resultaten terug van de gemeten temperaturen. De resultaten meten voor langere periodes temperaturen van boven 26,5 graden.



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 COMMUNICATIE MET DE LEDEN

Wij vinden het belangrijk dat bewonerscommissies op een laagdrempelige manier contact kunnen zoeken met ons. Bewonerscommissies hebben een vast aanspreekpunt binnen ons bestuur, namelijk het bestuurslid bewonerszaken. Dit bestuurslid beheert het e-mailadres dat bewonerscommissies gebruiken om vragen te stellen en budgetaanvragen voor activiteiten naar op te sturen. Dit is het officiële communicatiekanaal tussen Duwoners en bewonerscommissies. Daarnaast beheert het bestuurslid bewonerszaken ook de Facebook- en Whatsappgroep voor bewonerscommissies.

6.2 COMMUNICATIE MET DUWO

In 2019 traden er een nieuw vestigingsdirecteur en hoofd sociaal beheer aan binnen DUWO Amsterdam. We merken dat de communicatie met hen een stuk soepeler en ook constructiever verloopt dan met hun voorgangers. We waren onaangenaam verrast dat DUWO ons niet op de hoogte heeft gesteld van het legionella problematiek op het complex Kraanspoor. De nieuwe vestigingsdirecteur en hoofd sociaal beheer betreurden dit ook en er zijn toezeggingen gedaan over het tijdig inlichten van Duwoners bij soortgelijke zaken. Ze tonen daarnaast ambitie in het starten van allerlei projecten voor het belang van huurders waarin ze ons actief betrekken.

6.3 WEBSITE EN SOCIAL MEDIA

Een manier waarop wij communiceren met onze leden is via onze website, www.duwoners.nl. Op de website staan diverse zaken die een huurder kunnen interesseren, zoals het laatste nieuws, veelgestelde vragen, huurdersinformatie, bewonerscommissies, jaarverslagen, ledenvergaderingen, en uitgebrachte adviezen. Als er een sociaal evenement plaatsvindt op een complex waar Duwoners aan heeft bijgedragen, verschijnt er een verslagje met foto's van het evenement op onze website. Er staat een kaart van alle complexen, en informatie over alle bewonerscommissies. De informatie en contactgegevens van bestaande bewonerscommissies zijn te vinden op deze kaart, en er wordt ook aangegeven als er geen bewonerscommissie bestaat. Onze leden kunnen op een directe en eenvoudige manier met ons in contact komen via een formulier op onze website. Ze kunnen hier terecht met huurdersvragen, hulp bij klachten, of als ze een bewonerscommissie willen oprichten. Voor de belangrijkste informatie op onze website is er ook een versie met een Engelse vertaling, voor de internationale studenten.

6.4 E-MAILMARKETING

Het is onze taak als Duwoners om onze leden te informeren. Het benaderen van onze leden per post is altijd een grote opgave geweest gezien de spreiding van de bestaande complexen over Amsterdam, Haarlem en Hoofddorp. Duwoners heeft ervoor gekozen om digitaal contact te leggen met onze leden, met name gericht op het verzenden van serviceberichten die voor onze leden onmisbaar zijn. Ludieke promoties met brieven, flyers, posters etc. kunnen uiteraard nog ingezet worden door het bestuur of bewonerscommissies.





Ook in 2019 organiseerde Duwoners een cursusavond voor de bewonerscommissies. Tijdens deze avond controleren en beoordelen wij de servicekosten afrekening van ieder complex in samenwerking met een expert van Het Huurdershuis.

We hebben besloten om vanaf 2020 periodiek een nieuwsbrief te verzenden met als doel de leden te informeren en zichtbaarheid van Duwoners te vergroten. De nieuwsbrief zal incidenteel gebruikt worden om opinies van leden te verzamelen door middel van vragenlijsten. De inhoud van de nieuwsbrief richt zich op de geschreven adviezen van Duwoners, het belichten van de georganiseerde evenementen van BC's en noodzakelijke weetje(s) en tips voor onze leden.

6.4 BC HANDBOEK

In het verleden kwam vaak naar boven dat studenten huurders niet wisten wat een bewonerscommissie precies inhoudt en betekent voor een complex. Het waren vaak huurders die graag activiteiten wilden organiseren voor de community en het studentencomplex, maar hoe dit in z'n werk ging was nogal vaak onduidelijk. Daarom heeft Duwoners het bewonerscommissie handboek opgesteld met daarin wat er voor nodig is om een bewonerscommissie op te richten, wat een bewonerscommissie doet, wat de rol van Duwoners en DUWO is, en uiteraard hoe bewonerscommissies aanspraak kunnen doen op financiële ondersteuning. In 2019 is er ook een Engelse versie gepubliceerd voor de complexen waar voornamelijk Engelstalige huurders woonachtig zijn.

7. FINANCIËN

Dit hoofdstuk bevat het financieel jaarverslag van de vereniging Duwoners over het boekjaar 2019.

7.1 SAMENVATTING

Het boekjaar 2019 is afgesloten met een licht positief exploitatieresultaat.

De totale uitgaven over 2019 komen redelijk overeen met het totaalbedrag dat begroot is. In de begroting wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën, die elk verschillende posten bevatten. Per post zijn er wel verschillen waar te nemen in de uitgaven en de begroting. De uitgaven voor categorieën 'beheerskosten' en 'inkomsten' zijn bij benadering conform begroting. Dit geldt niet voor de categorieën 'bestuur', 'kantoor', 'communicatie', 'bewoners' en 'kennis en educatie'.

Onder de categorie 'bestuur' vallen alle uitgaven die gemaakt worden om het bestuur te laten functioneren. Onder de categorie 'kantoor' vallen uitgaven voor middelen om bestuursleden hun werkzaamheden te laten uitoefenen. De uitgaven onder 'Bewoners' zijn uitgaven in het kader van bewoners zoals activiteiten en bijeenkomsten met en/of voor bewonerscommissies. 'Kennis en educatie' is bedoeld om ons bestuurswerk op een hoger niveau te brengen en 'Beheerskosten' zijn kosten die gemaakt worden om de vereniging te laten functioneren. In de praktijk zijn dat nu vooral de kosten van een bankrekening.

In 2019 is er veel aandacht aan de digitale vindbaarheid besteed. In 2020 is het de bedoeling dat de naamsbekendheid van Duwoners groter wordt. In 2019 hebben we helaas minder kunnen bijgedragen aan sociale activiteiten op de complexen dan begroot. Hier tegenover staat wel extra inzet die gestopt is in het organiseren van bijeenkomsten met bewonerscommissies. Juridische kosten in 2019 vielen ook lager uit.

Onder 'inkomsten' vallen de ledencontributie, de DUWO-bijdrage en door de uiterst lage rentetarieven, een minimaal bedrag uit de rentebaten.

De realisatie is in 2019 redelijk overeengekomen met de begroting en daar is het bestuur content mee. De reservering die in 2018 is opgenomen en zichtbaar is op de balans, is eind 2019 aangesproken. Het bestuur heeft een lang gekoesterde wens in vervulling gebracht om ondersteuning van het bestuur te realiseren vooral in secretariaat en organisatorisch opzicht. Dit is goed bevallen en in 2020 willen we dit voortzetten en structureel opnemen in de begroting. Ook in 2020 is en blijft één van onze speerpunten het bestendigen en uitbreiden van (het aantal) bewonerscommissies. Hierdoor zullen posten zoals 'Activiteiten' naar verwachting meer aangesproken worden dan in 2019. Duwoners streeft ernaar zoveel mogelijk de bewonersinitiatieven financieel te kunnen blijven ondersteunen. De inkomsten zullen in 2020 iets dalen, doordat er ten opzichte van 2019 een kleine daling in het aantal leden is.

7.2 RESULTATENREKENING

In Tabel 1 wordt de resultatenrekening van het boekjaar 2019 weergegeven, alsmede begrotingen van 2019 en 2020. Hieronder volgt een toelichting op de specifieke kosten en opbrengsten:



7.2.1 Toelichting specifieke kosten

Bestuur

- Vergoeding

De bestuursvergoeding is de maandelijkse onkostenvergoeding die de bestuursleden ontvangen. Deze is gelijk aan de vrijwilligersvergoeding conform de normen van de Belastingdienst. De post is gebaseerd op vergoedingen voor acht bestuursleden. In 2019 zijn er een aantal bestuurswisselingen geweest en is het wettelijke bedrag voor de vrijwilligersvergoeding omhoog gegaan.

- Reiskosten

Doordat niet alle bestuursleden in het bezit van een studenten OV-jaarkaart zijn, worden er kosten voor vervoer gemaakt. Veel vergaderingen vinden plaats op verschillende plaatsen in Amsterdam en daarbuiten (Delft, Leiden, Den Haag, Amstelveen, Haarlem en Hoofddorp).

- Consumpties

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

- Overige kosten

Hieronder vallen de kosten voor bijvoorbeeld kleine relatiegeschenken, maar ook kosten die niet in de bovengenoemde categorie vallen.

- Secretariële ondersteuning

In 2019 heeft Duwoners gebruik gemaakt van secretariële ondersteuning. Hiermee willen wij een beter archief, een betere structuur en een efficiëntere bedrijfsvoering creëren. Deze post was niet begroot voor 2019.

Kantoor

- Telecomdiensten

Bestuursleden maken kosten voor mobiele telefonie en internet. In 2019 is er minimaal gebruik gemaakt van deze post.

- 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. Deze duurzame artikelen (voornamelijk laptops) worden over meerdere jaren afgeschreven.

- Boodschappen

Hieronder verstaan we boodschappen die nodig zijn voor het kantoor en voor de vergaderingen zoals huishoudelijke middelen, koffie en thee.

- Verzekering

Duwoners heeft verzekeringen afgesloten voor aansprakelijkheid en rechtsbijstand, en een kostbaarhedenverzekering voor laptops.

Communicatie

- Repro

Hieronder worden alle drukkosten verstaan die Duwoners maakt, zoals de kosten voor posters, informatiemateriaal voor bewonerscommissies en het jaarverslag.

- Promotie

Dit zijn kosten die gemaakt worden voor promotieartikelen zoals t-shirts, notitieblokken en flyers maar ook materiaal om nieuwe bestuursleden te werven.

TABEL 1. Begrotingen van 2019 en 2020 en de resultatenrekening van 2019

	Begroting 2019		Resultaat 2019		Begroting 2020	
	debet	credit	debet	credit	debet	credit
Bestuur	15.925,00		17.248,00		17.125,00	
Vergoeding	12.000,00		12.325,00		13.400,00	
Reiskosten	525,00		357,00		525,00	
Consumpties	3.000,00		2.882,00		3.000,00	
Overige kosten	400,00		84,00		200,00	
Secretariële ondersteuning	-		1.600,00		-	
Kantoor	3.800,00		1.940,00		2.550,00	
Telecomdiensten	250,00		13,00		50,00	
Kantoorartikelen	300,00		3t36,00		200,00	
Afschrijving inventaris	1.250,00		473,00		400,00	
Boodschappen	1.000,00		254,00		800,00	
Verzekeringen	1.000,00		966,00		1.100,00	
Communicatie	4.000,00		3.716,00		4.000,00	
Repro	1.000,00		532,00		1.000,00	
Promotie	2.000,00		1.708,00		2.000,00	
Webbeheer	1.000,00		1.476,00		1.000,00	
Bewoners	16.000,00		15.589,00		16.660,00	
Activiteiten	11.000,00		7.670,00		11.000,00	
Onkosten	1.000,00		2.478,00		1.000,00	
ALV	500,00		235,00		500,00	
Bijeenkomsten BC	3.500,00		5.207,00		4.100,00	
Kennis en educatie	10.700,00		8.143,00		8.850,00	
Advies	2.500,00		1.027,00		2.000,00	
Juridisch	6000,00		3.885,00		4.500,00	
Informatiemateriaal	200,00		10,00		100,00	
Workshops en cursussen	2000,00		3.222,00		2.250,00	
Beheerskosten	275,00		336,00		275,00	
KvK	25,00		8,00		25,00	
Bankkosten	250,00		228,00		250,00	
Uitgaven	50.700,00		46.972,00		49.400,00	
Inkomsten		50.700,00		49.713,00		49.400,00
Ledencontributie		22.800,00		22.304,00		22.100,00
DUWO jaarbijdrage		27.900,00		27.405,00		27.300,00
Rentebaten		-		4,00		-
Exploitatieresultaat		0,00		2.839,89		0,00

-Webbeheer

Onder webbeheer vallen kosten die gemaakt worden voor de realisatie en hosting van de website. Daarnaast worden er incidenteel nog kosten voor aanpassingen aan de website gemaakt. Ook de kosten die gemaakt zijn voor presentatie van de bestuursleden op website vallen hieronder. Hiervoor heeft een fotograaf portretfoto's gemaakt.

Bewoners

-Activiteiten

Onder activiteiten vallen de kosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd voor bewoners in het complex. Een aantal sociale activiteiten die door bewoners georganiseerd worden door Duwoners financieel ondersteund.

-Onkosten

Onkosten voor bewoners zijn kosten die gemaakt worden die van belang zijn voor de bewoners van een complex en die niet gerelateerd zijn aan bewonersactiviteiten. In deze kostenpost vallen kosten voor verbetering van de algemene woonomgeving in en rond het complex (van belang als deze niet door het 'Sociaalbeheerbudget' van DUWO worden vergoed) maar ook onkosten om als bewonerscommissie te kunnen functioneren, zoals kosten voor vergaderingen.

-Bijeenkomsten BC

Regelmatig worden speciale avonden voor bewonerscommissies georganiseerd en de kosten die daarvoor gemaakt worden vallen onder deze post. Hierbij valt te denken aan cursussen, cursusmateriaal, workshops en informele bijeenkomsten. In 2019 is er een cursus omtrent de Overlegwet georganiseerd, maar bijvoorbeeld ook een rondvaart tijdens het Amsterdam Light Festival en hebben samen met leden van BC's het 12,5 jaar jubileum van Duwoners met een borrel gevierd.

-ALV

Hieronder vallen de zaalhuur en de consumpties tijdens en na de ALV.

Kennis en educatie

-Advies

Duwoners heeft in 2019 extern advies ingewonnen voor verschillende dossiers. Onder andere voor de privacy van onze leden is advies ingewonnen.

-Juridisch

Voor juridische zaken wordt geld begroot om rechtszaken en daarmee gepaard gaande advocaatkosten te dekken. Ook juridisch advies valt onder deze kostenpost. In 2019 zijn de meeste kosten gemaakt voor de zaak omtrent de Energiebelastingterugave waarin nauw samengewerkt wordt met WijWonen in Delft.

-Informatiemateriaal

Hier worden kosten gemaakt die betrekking hebben op informatiemateriaal met betrekking tot het huurrecht, bewonersparticipatie en volkshuisvesting.

-Workshops en cursussen

Dit betreffen kosten van workshops en cursussen die bestuursleden hebben gevolgd. Verschillende cursussen zijn gevolgd zoals een cursus E-mailmarketing en een training Overtuigingskracht.

TABEL 2. Balans voor het boekjaar 2019

	Beginbalans		Eindbalans	
	Activa	Passiva	Activa	Passiva
Inventaris				
Computers en toebehoren	837,00		364,00	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		58.251,00		60.289,00
Exploitatieresultaat boekjaar		2.038,00		2.840,00
Debiteuren				
Stichting DUWO	12.683,00		12.683,00	
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente	4,00		4,00	
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	18.210,00		21.815,00	
Spaarrekening	37.575,00		37.578,00	
Crediteuren				
Crediteuren		19,00		16,00
Reservering ondersteuning				
Kennis en Educatie				9.000,00
TOTAAL	69.308,00 69.308,00		72.145,00 72.145,00	

Beheerskosten**- KVK**

Duwoners is ingeschreven bij het verenigingenregister van de Kamer van Koophandel. Incidentele kosten worden gemaakt bij voor het opvragen van bestuursgegevens.

- Bankkosten

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

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

De ledencontributie bedraagt 0,25 euro per maand per lid.

- 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.

- Rentebaten

Rentebaten zijn de inkomsten door rente van onze spaarrekening. Deze zijn uiterst gering door de lage rente.

7.3 BALANS

De balans van Duwoners is weergegeven voor het boekjaar 2019 in Tabel 2. De waarde van de inventaris licht gedaald. We zijn de inventaris zoals laptops aan het afschalen.

Het eigen vermogen is gestegen, doordat in 2019 een positief exploitatieresultaat is gerealiseerd. De post debiteuren betreft de ledencontributie van het vierde kwartaal, die aan het begin van 2020 wordt overgemaakt. De inkomsten door de opgebouwde rente zijn verwaarloosbaar door de uiterst lage rente op de spaarrekening. De crediteuren zijn de bankkosten van de laatste maand van 2019. De reservering voor ondersteuning staat op de balans bij de passiva-kant. Hierdoor komt het exploitatieresultaat overeen met die van de resultatenrekening: €2.839,89.

7.4 BEGROTING 2020

In Tabel 1 is ook de begroting voor 2020 weergegeven. De verhoging van de post vergoeding komt doordat de vrijwilligersvergoeding op 1 januari 2019 is geïndexeerd. De ALV heeft ingestemd met verhoging van de vergoedingen naar 140 euro per maand. Ondanks dat er acht bestuursleden zijn, zijn de kosten voor bestuur en kantoor beperkt. Hierdoor is er meer ruimte om speerpunten van ons beleid te financieren zoals het ondersteunen van bewonersinitiatieven en het organiseren van cursussen en bijeenkomsten voor bewonerscommissies. Er is voor gekozen om voor 2020 geen bedrag voor secretariële ondersteuning te begroten. Dit komt omdat hier een bedrag voor gereserveerd staat op de balans. De kosten voor de posten die onder kantoor vallen blijven nagenoeg identiek aan de begroting van 2019.

Het kennisniveau van het bestuur, in een sterk veranderende huurwoningmarkt, willen we op peil houden. In 2020 verwachten we dat er een aanzienlijk verloop zal zijn in het bestuur, waardoor nieuwe bestuursleden van start gaan en zullen kosten voor hun opleidingstraject dienen te worden gemaakt.

De begroting 2020 voor de post Bewoners is ondanks het niet geheel realiseren van de begroting in 2019, op hetzelfde niveau gehandhaafd. Het doel voor 2020 is dat in zoveel mogelijk complexen een bewonerscommissie actief is met als gevolg dat er meer bewonersinitiatieven financieel ondersteund kunnen te worden.

De begroting voor Communicatie is hetzelfde gebleven. We zullen steeds meer digitaal moeten werken en zijn dan ook voornemens om deze kanalen in te zetten voor de communicatie.

In 2020 zal het bestuur ook inhoudelijke cursussen gaan volgen om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

De inkomsten zullen nagenoeg stagneren. Het begrote bedrag neemt daarom iets af. De verwachting is dat het aantal leden nauwelijks groeit in 2020. Duwoners zal eind 2019 rond de 7500 huurders vertegenwoordigen. Door de ledencontributie en de jaarbijdrage van DUWO verwachten we net geen 50.000 euro aan inkomsten.

