**Beleidsplan Duwoners 2014**

Het beleidsplan van 2014 is een voortzetting van eerdere beleidsplannen van Duwoners en kan worden samengevat in de volgende punten:

1. Duwoners streeft ernaar dat huurders zoveel mogelijk invloed krijgen op, en zich verantwoordelijk voelen voor, hun directe woonomgeving. Het initiëren en ondersteunen van bewonerscommissies (en bewonersinitiatieven) heeft onze hoogste prioriteit.

2. Duwoners wil invloed uitoefenen op het beleid van DUWO voor de korte en langere termijn om goede en betaalbare huisvesting voor huidige en toekomstige huurders te garanderen.

3. Duwoners wil dat de vereniging open en transparant is voor haar leden. Leden moeten gestimuleerd worden om invloed en controle op het beleid van de vereniging uit te oefenen.

4. Duwoners wil kwalitatief goed werk afleveren. De bestuursleden dienen een gedegen kennis van zaken hebben en zo 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 huurder op peil te houden of zelfs te verbeteren. Wij proberen dit vooral bereiken door het initiëren en ondersteunen van bewonerscommissies. Deze commissies kunnen veel zaken op complexen signaleren en allerlei initiatieven ontplooien.

Bewonerscommissies vormen een wettelijk erkende overlegpartner met DUWO. Het contact van de bewonerscommissies met DUWO blijkt in de praktijk vaak onvoldoende te zijn. Duwoners gaat daarom het contact met de bestaande bewonerscommissies intensiveren. In 2014 willen we alle bewonerscommissies uitnodigen om in een gezellige informele setting bijeen te komen en tips en ervaringen uit te wisselen. We gaan dit jaar voort met verbetering van de informatievoorziening voor bewonerscommissies. We moeten duidelijk maken welke rechten zij hebben in het overleg met DUWO. De bewonerscommissies hebben sowieso de mogelijkheid van een jaarlijkse schouw van het complex en het doornemen en controleren van de jaarlijkse servicekostenrekening voor het gehele complex.

Bewonersinitiatieven kunnen worden opgezet om contacten tussen bewoners in het complex te verbeteren. Duwoners verstrekt financiële bijdragen voor het houden van feesten, muziekfestivals, borrels en barbecues, als deze primair bedoeld zijn voor bewoners in het complex. Bewonerscommissies dienen eerst een begroting op te stellen, alsmede een korte omschrijving van het feest te geven.

Ook initiatieven voor verbeteringen in de leefomgeving worden gesteund door Duwoners als DUWO deze niet wil vergoeden. Voorbeelden hiervan zijn: het verfraaien of verbeteren van gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen voor tuinonderhoud, het plaatsen van picknicktafels, opknappen van de gemeenschappelijke woonkamer, plaatsen van fietsrekken, etc.

Als er initiatieven van individuele huurders zijn, dan zal Duwoners deze in principe ook steunen, al heeft dit niet de voorkeur. Deze initiatieven betreffen veelal zaken van huurders met betrekking tot servicekostenrekening, invoeren van bepaalde maatregelen (bijv. afsluiten parkeerplaatsen). Maar Duwoners zal er altijd naar streven dat huurders gezamenlijk actie ondernemen. Tegenwoordig wordt er steeds meer gebruik gemaakt van Facebook-groepen waarin huurders van complexen met elkaar in contact treden, ook om gemeenschappelijke activiteiten te ondernemen. Duwoners gaat proberen hier beter op in te spelen en ook huurders op deze wijze te enthousiasmeren samen dingen te doen of om samen problemen aan te pakken.

**ad 2. Beleid DUWO**

In dit jaar zijn er een aantal zaken binnen het beleid van DUWO die extra de aandacht verdienen van Duwoners en waar we invloed op proberen uit te oefenen.

**- Huurprijzen**

DUWO heeft als beleid bij nieuwe verhuringen in principe 100% van de maximaal redelijke huur te vragen. Deze maximale huren (“streefhuren”) zijn de afgelopen jaren buitensporig gestegen door de invoering van het energielabel en de zogenaamde “Donnerpunten” voor zelfstandige woningen in gebieden met woningschaarste zoals Amsterdam. Daarnaast mogen verhuurder tegenwoordig de huurprijzen met meer dan de inflatieniveau laten stijgen door middel van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De maximale huurverhoging varieert tegenwoordig van 4 tot 6.5%.

DUWO topt de huurprijzen in een aantal situaties af tot onder de subsidiegrens zodat deze huurders in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Bij een aantal complexen vindt geen aftopping plaats, omdat DUWO deze woningen wil verhuren aan een meer kapitaalkrachtige doelgroep (zoals buitenlandse gastonderzoekers en promovendi).

Duwoners vindt dat DUWO maatschappelijk verplicht is om zich af te vragen of de gerealiseerde kostenreducties op beheer en onderhoud het noodzakelijk maken om maximale huurprijzen of huurverhogingen te vragen. Hierover zal Duwoners in 2014 met de vestiging in overleg treden.

**- Betrokkenheid huurdersorganisaties bij beleid van DUWO**

Duwoners wil meer betrokken worden bij het beleid op de lange(re) termijn. Aangezien studenten maar voor korte tijd bij DUWO huren, is hier relatief weinig aandacht voor. Toch hebben toekomstige huurders hier wel mee te maken.

We merken dat huurders en huurdersorganisaties vaak worden overgeslagen als er keuzes gemaakt moeten worden en het beleid niet samen met de doelgroep wordt ontwikkeld. Dit jaar hebben we de Opaallaan gekozen als speerpunt. Dit is een complex waar we veel aandacht aan willen geven en graag met DUWO, welzijnsorganisaties en gemeente een integraal beleidsplan willen maken. Daarnaast willen we betere samenwerking met DUWO bijvoorbeeld door middel van werkgroepen, om daadwerkelijk co-producenten in het beleid te worden. Nu worden er vaak alleen adviesaanvragen opgestuurd, die binnen 6 weken door Duwoners moeten worden beantwoord. Als er van te voren meer overleg is, kunnen we meer invloed uitoefenen en efficiënter werken.

Een deel van de leden is geen student en/of heeft geen campuscontract en woont in woningen die niet voor studenthuisvesting bedoeld zijn. Deze groep van niet-studenten en bewoners van woongroepen staat onder druk omdat deze niet goed in plaatje van DUWO als studentenhuisvester past. Duwoners behartigt vanzelfsprekend ook de belangen voor deze groep huurders.

**- Leefbaarheidsbudget**

DUWO geeft in vergelijking met andere verhuurders weinig geld uit aan het vergroten van de leefbaarheid voor haar huurders. Volgens de laatst geproduceerde cijfers van het Centraal Fonds voor Volkshuisvesting gaf DUWO in 2012 slechts €52,- per jaar per verhuureenheid uit, terwijl andere studentverhuurders gemiddeld €97,- uitgaven aan leefbaarheid.

Er is voor de vestiging Amsterdam een budget van €45.000,- waarvan in 2013 €30.000,- is uitgegeven (jaarverslag DUWO 2013). Beveiliging van Science Park I en NDSM terrein is uit dit budget gefinancierd, alsmede een barbecue voor bewoners op de Opaallaan en fitnesstoestellen op de Spinozacampus.

Leefbaarheid is een ruim begrip en Duwoners wil in 2014 met DUWO duidelijke afspraken maken wat hieronder valt en hoe bepaald wordt hoe dit budget wordt besteed. We moeten we duidelijkheid krijgen welke zaken DUWO vergoedt zodat we kunnen bepalen wat Duwoners eventueel kan bijleggen als huurders met initiatieven komen.

Het leefbaarheidsbudget wordt aangewend om de veiligheid bij bepaalde complexen te vergroten. DUWO heeft echter een aantal complexen gerealiseerd in sociaal kwetsbare delen van de stad en de vraag is of veiligheid verbeteren in deze gebieden sowieso niet een basistaak is van de verhuurder. Duwoners vindt dat het budget van leefbaarheid niet hiervoor bedoeld is.

**- Expansie buiten de Randstad**

DUWO heeft verdere expansieplannen: o.a. om studentenwoningen te gaan beheren in Deventer. Duwoners vindt dat uitbreiding binnen en buiten het werkgebied geen nadelige gevolgen mag hebben voor het niveau en kwaliteit van de diensten voor de huidige huurders. We zullen dit nauwkeurig volgen.

**- Energiebesparing**

Naar verwachting zullen de kosten van energie en waterverbruik voor de huurders de komende jaren sterk stijgen, terwijl de inkomenspositie voor veel huurders, en zeker die van studenten, steeds meer onder druk zal komen te staan. Duwoners wil DUWO stimuleren om de komende jaren tot meer energiebesparing te komen. Mogelijkheden hiervoor in het bestaande woningbezit zijn: domotica, het zo optimaal mogelijk inregelen van collectieve installaties, zonnepanelen en het versneld vervangen van ketels en boilers voor energiezuinigere exemplaren. Duwoners gaat zich sterk maken dat DUWO voor de oude woningvoorraad betere isolatiemaatregelen gaat treffen.

Door betere informatievoorziening kunnen huurders bewust gemaakt worden van de mogelijkheden van energiebesparing. Duwoners zal DUWO stimuleren om onderzoek te doen naar grote verschillen in het energiegebruik binnen een complex en vragen of deze via MijnDuwo inzichtelijk kan worden gemaakt.

**- Nestorenbeleid**

Duwoners zal DUWO vragen stellen over het nestorenbeleid. De taken van de nestoren zijn vaak niet goed omschreven. Daarnaast weten de bewoners van de complexen niet wie de nestoren zijn, wat zij doen en waarvoor ze aangesproken mogen worden. Enerzijds doen nestoren werk dat door huismeesters en technisch/sociaal beheerders gedaan wordt. Anderzijds is er het punt van belangenverstrengeling, omdat je als medebewoner nooit helemaal neutraal bent. Ook het verschil in taken en bevoegdheden tussen (onafhankelijke en niet-betaalde) bewonerscommissies en (door DUWO betaalde) nestoren is niet goed afgebakend. DUWO noemt de nestoren de “oren en ogen” van een complex, maar in feite zijn bewonerscommissies dat ook. Duwoners zal een officiële informatieverzoek indienen omtrent het nestorenbeleid.

**ad 3. Transparantie**

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. Ook in 2014 zullen wij zoveel mogelijk berichten over de bestuursactiviteiten publiceren via de website, waar ook alle uitgebrachte adviezen zullen worden geplaatst.

Ook niet-Nederlandstalige leden dienen kennis te kunnen nemen van de activiteiten van de vereniging. Op de website zal extra informatie aangeboden moeten worden die specifiek van belang is voor Accomodate-huurders. De berichtgeving op onze website moet zoveel mogelijk tweetalig worden aangeboden.

**ad 4. Kwalitatief goed werk**

Er zijn een aantal manieren waarop we proberen als bestuur zo goed mogelijk te functioneren en ook uit dragen wat we doen. Allereerst voeren we gedegen boekhouding met een professioneel boekhoudprogramma en presenteren we een overzichtelijke jaarrekening. De leden moeten weten waar het geld van de vereniging voor gebruikt wordt. Het boekhoudprogramma zal dit jaar worden vernieuwd in verband met de invoering van de SEPA (IBAN).

Daarnaast gaan we nog meer dan voorheen de aandacht richten op scholing van bestuursleden, zeker omdat per januari 2014 een groot deel van het bestuur nieuw is aangetreden. Wij vinden het van belang dat alle bestuursleden beschikken over basale kennis van de volkshuisvesting en huurwetgeving, en de regels van het huurdersoverleg kennen zoals beschreven in de Overlegwet. Bestuursleden zullen workshops en cursussen volgen over relevante onderwerpen. Bij adviesaanvragen van DUWO zal Duwoners gebruik maken van externe adviseurs voor complexe adviezen die geschreven worden.

Tenslotte streven we ernaar om de naamsbekendheid van Duwoners onder onze achterban te vergroten. Als belangenbehartigingsorganisatie is het essentieel dat onze leden weten wie wij zijn en wat wij voor hen kunnen betekenen. Op dit moment wordt er vooral gecommuniceerd via de website en incidenteel via posters en flyers. We willen ook meer gebruik maken van ‘social media’. De website zal ook moeten worden vernieuwd. We willen deze aantrekkelijker en toegankelijker maken en meer relevante en aansprekende informatie plaatsen. Social media zullen we gebruiken om deze informatie meer onder de aandacht te brengen.