

## **Beleidsplan Duwoners 2015**

Het beleidsplan van 2015 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 hun directe woonomgeving en zich hier ook verantwoordelijk voor voelen. Het initiëren en ondersteunen van bewonerscommissies heeft daarom onze hoogste prioriteit.
2. Duwoners wil invloed uitoefenen op het beleid van DUWO 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. We stimuleren onze leden om invloed en controle uit te oefenen op het functioneren en het beleid van de vereniging.
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 of zelfs 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 vaak minder goed dan gewenst. Duwoners gaat daarom het contact met de bestaande bewonerscommissies intensiveren. Dit doen we 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.

Bewonersinitiatieven kunnen worden opgezet om contacten tussen bewoners in het complex te verbeteren. Duwoners kunnen daarom financiële bijdragen verstrekken voor het houden van feesten, festivals, borrels en barbecues als deze primair bedoeld zijn voor bewoners in het complex. Bewonerscommissies dienen eerst een begroting op te stellen en een omschrijving te geven. Op basis hiervan besluiten we of deze activiteiten voor financiële ondersteuning in aanmerking kunnen komen.

Als er initiatieven zijn van individuele huurders of gezamenlijke huurders in een complex waar nog geen bewonerscommissie is, dan zal Duwoners deze uiteraard ook steunen.

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 om zich in te zetten voor hun complex of om samen problemen aan te pakken. Daarnaast houden we de huurders op de hoogte van de activiteiten en initiatieven van de bewonerscommissies door verhalen en foto's van initiatieven op de website te plaatsen.

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

## **ad 2. Beleid DUWO**

In 2015 zijn er een aantal zaken binnen het beleid van DUWO die extra de aandacht verdienen van Duwoners:

### **- 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 in het beleid van DUWO. We zetten ons in voor een betere samenwerking met DUWO door meer tussentijds overleg met te voeren over onderwerpen die wij belangrijk vinden. Nu worden er regelmatig door DUWO louter adviesaanvragen voorgelegd over allerlei onderwerpen, die vervolgens binnen 6 weken door Duwoners moeten worden beantwoord. Als er van te voren meer overleg is, kunnen we meer invloed uitoefenen, efficiënter werken, en een beter resultaat bereiken.

### **- Leefbaarheidsbudget**

DUWO geeft in vergelijking met andere verhuurders weinig geld uit aan het bevorderen van de leefbaarheid. Er is voor de vestiging Amsterdam (dus inclusief Uilenstede) een beperkt budget beschikbaar van 52.000 euro, maar de procedures voor aanvraag en beoordeling zijn volstrekt ondoorzichtig. Duwoners gaat voorstellen doen om hier duidelijkheid in te krijgen.

Leefbaarheid is een ruim begrip en Duwoners wil in 2015 met DUWO duidelijke afspraken maken over wat hieronder valt en wie beslist hoe dit budget wordt verdeeld. Ook willen we dat duidelijk wordt welke zaken DUWO wel vergoedt en welke niet.

### **- Nestorenbeleid**

De taken van de nestoren zijn niet goed omschreven. Daarnaast weten de bewoners van de complexen vaak niet wie de nestoren zijn op hun complex, wat zij doen en voor welke zaken zij aangesproken mogen worden. Het verschil in taken en bevoegdheden tussen onafhankelijke (en niet-betaalde) bewonerscommissies en nestoren die door DUWO worden betaald, is niet goed afgebakend. Duwoners zal in 2015 met DUWO en bewoners gaan overleggen om uiteindelijk met aanbevelingen te komen over wat de rol van nestoren zou moeten zijn.

### **- Tijdelijke contracten**

Er blijken steeds meer tijdelijke vormen van huur te worden aangeboden door DUWO. Duwoners zal deze onder de loep nemen en met name de rechtsgeldigheid van het tijdelijke campuscontract onderzoeken en indien mogelijk ook ter beoordeling aan de rechter voorleggen. Een campuscontract is immers een contract voor onbepaalde tijd (met als voorwaarde dat een huurder bij een onderwijsinstelling ingeschreven dient te staan) en kan dus per definitie niet tijdelijk zijn.

### **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. Ook in 2015 zullen wij zoveel mogelijk berichten over de bestuursactiviteiten publiceren via de website, waar ook uitgebrachte adviezen zullen worden geplaatst.

Zoals ook vermeld bij Bewonerscommissies willen we meer gebruik maken van sociale media om meer interactie met onze leden te krijgen. Hiermee willen we de naamsbekendheid van Duwoners onder onze achterban te vergroten. Het is essentieel dat onze leden weten wie wij zijn en wat wij voor hen kunnen betekenen.

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 zal zoveel mogelijk tweetalig moeten worden aangeboden.

### **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. Allereerst voeren we gedegen boekhouding met een professioneel boekhoudprogramma. We presenteren een overzichtelijke jaarrekening zodat de leden weten waar het geld van de vereniging voor gebruikt wordt.

Daarnaast blijven we aandacht richten op scholing van bestuursleden, niet in de laatste plaats omdat begin 2015 een aantal nieuwe bestuursleden 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.