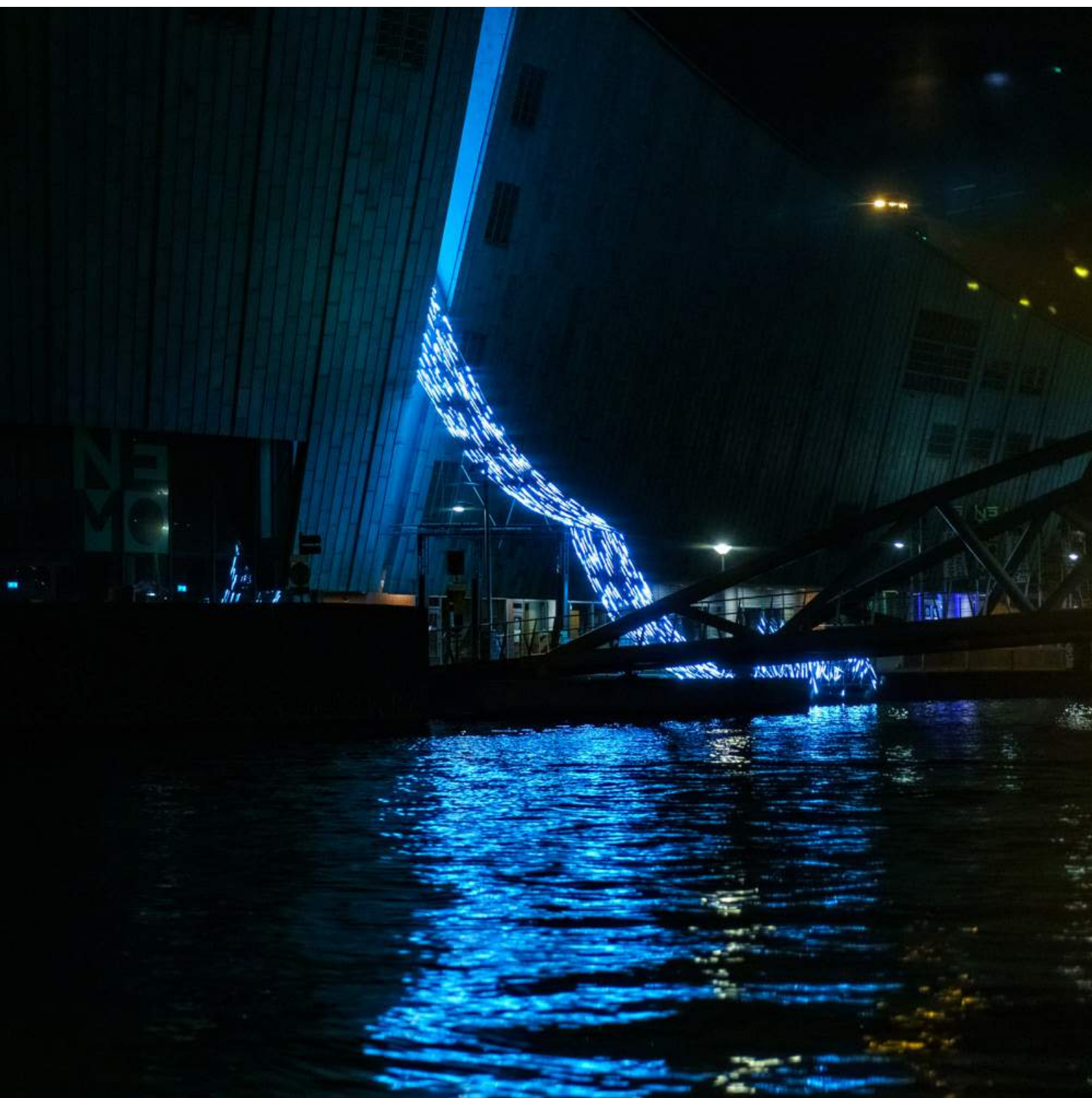




HUURDERSVERENIGING VAN DUWO REGIO AMSTERDAM

JAARVERSLAG 2022



VOORWOORD

Beste lezer,

Ik hoop dat het goed met jullie gaat! Na een aantal jaren die anders waren dan anders, door de coronapandemie, was 2022 een jaar waarin de normale gang van zaken op de complexen weer hoogtij vierde. Dat heeft Duwoners zeker gemerkt! Er zijn in 2022 enorm veel leuke activiteiten geïnitieerd door bewonerscommissies en tevens zijn er een aantal activiteiten plaatsgevonden waarin we elkaar fysiek hebben kunnen ontmoeten; zoals cursussen, het 15-jarig jubileum en de ALF-borrelcruise. Uiteraard gaan we dit in 2023 voortzetten: keep up the good work!

Voor jullie ligt het jaarverslag van 2022. Het is opnieuw een beknopt jaarverslag en daarom vergelijkbaar met het jaarverslag van 2021. Desalniettemin is het zeker niet met minder plezier en toewijding door het bestuur van Duwoners geschreven.

Duwoners heeft zich ook dit jaar weer maximaal ingespannen voor de leden en, zoals eerder aangeven, gaan we dit met hetzelfde enthousiasme voortzetten in 2023. Een voorbeeld hiervan betreft de forse stijging van de energiekosten. De huurders van DUWO krijgen hier vanaf 1 januari 2023 mee te maken. We hebben DUWO aangespoord om voorlichting te geven over energiebesparing. Ook hebben wij DUWO geadviseerd om de algemene installaties in de complexen optimaal in te regelen om energie te besparen. Verder hebben we lobbywerk verricht door (landelijke) politieke contacten te raadplegen. Meermaals hebben we statements uitgedragen in lokale media. Dit om onze leden zoveel mogelijk informatie, adviezen en ondersteuning te geven. Het uiteindelijke doel is om ook studenten in aanmerking te laten komen voor het prijsplafond van warmte en elektriciteit. Dit zetten we natuurlijk door in 2023!

Met vriendelijke groet,
Jim Niemeijer
Voorzitter



INHOUDSOPGAVE

1	Geschiedenis Duwoners	5
1.1	Oprichting	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Aantal leden	6
1.4	Complexen	6
2	Bestuur van de vereniging	7
2.1	Huidig bestuur en taken	7
2.2	Overleg met DUWO - holdingniveau	7
2.3	Overleg met DUWO - vestiging Amsterdam	8
2.4	Algemene ledenvergadering (ALV)	9
2.5	Kennis & educatie	9
2.6	15 jarig jubileum	9
3	Bewonerscommissies	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Bijeenkomsten en cursussen	10
3.2.1	Eindejaarsactiviteit: Amsterdam Light Festival Borrelcruise	10
3.2.2	Cursus: Servicekostenafrekening	11
3.3	Werven en ondersteunen	11
3.4	Verslagen Bewonerscommissies	11
3.4.1	Feniks	11
3.4.2	Krelis Louwenstraat	12
3.4.3	Little Manhattan	13
3.4.4	Overtoom 95-95A en 99	15
3.4.5	Spark Village	15
3.4.6	Vosmaerstraat	16
3.4.7	Zuiderzeeweg	17
4	Adviezen en beleid	20
4.1	Introductie	20
4.2	Advies huurverhoging en mogelijke huurbevrozing	20
4.3	Advies werkplan 2023	21



5	Huurderszaken	23
5.1	Energiebelastingteruggave duurzaamheidspot	23
5.2	Renovatie Opaallaan	23
5.3	Woonvisie FAH	24
6	Communicatie	26
6.1	Communicatie met de bewonerscommissies	26
6.2	Communicatie met DUWO	26
6.3	Website en social media	26
6.4	Nieuwsbrieven	27
7	Financiën	29
7.1	Samenvatting	29
7.2	Resultatenrekening	30
7.3	Balans	36
7.4	Begroting 2022-2023	37



1. GESCHIEDENIS DUWONERS

1.1 Oprichting

Halverwege 2005 fuseerde de financieel kwakkelende jongeren- en studentenhuysvester Intermezzo met DUWO. Intermezzo had zich in 2001 en 2002 verslikt in een omvangrijke ruil met het Woningbedrijf Amsterdam (het huidige Ymere). DUWO realiseerde vanaf 2005 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 Amsterdamse huurders van belang om zich te verenigen. Op 31 mei 2007 zag Duwoners het eerste levenslicht tijdens 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. De huurders van de complexen van DUWO in Haarlem en Hoofddorp worden dus wel vertegenwoordigd door Duwoners. Iets wat vervroegd, omdat we vreesden voor een nieuwe ervaring van de Corona-pandemie, vierden we begin juli 2022 ons 15-jarig bestaan op feestelijke wijze met de leden die zich hiervoor hadden aangemeld.

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. Wij worden als vertegenwoordigers van huurders geraadpleegd: wanneer DUWO voornemens is om haar beleid te veranderen dient zij dit conform de 'Overlegwet' aan de huurdersorganisaties ter advisering voor te leggen. Met name waar het gaat om beleidszaken op regionaal of holdingniveau 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 1 januari 2022 telde Duwoners 7312 leden. Op 31 december 2022 bedroeg dit aantal 7388. Op Rottumeroog is één woning verkocht. In complex Voorburgstraat zijn op 1 januari 2022 de laatste 8 woningen uit exploitatie genomen en teruggeven aan de eigenaar. De toename van het aantal leden komt niet door toevoeging van verhuureenheden. De 'groei' laat zich op twee gebieden verklaren: ten eerste door toenemende bezetting door internationals vanwege afname Corona. De tweede oorzaak is het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem van DUWO 'Axeion'. Dat telt meer nauwgezet het totaal van het aantal huurovereenkomsten dan het vorige systeem 'X-pand'.

1.4 Complexen

Duwoners kwam in 2022 op voor de belangen van huurders op de volgende complexen te 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; 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; Wittenburgergrach; Zeeburgerpad; Zeeburgereiland; Zuiderzeeweg 30-40; Zuiderzeeweg 42-44.

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



2. BESTUUR VAN DE VERENIGING

2.1 Huidig bestuur en taken

Op 31 december 2022 had het bestuur van Duwoners de volgende samenstelling:

Jim Niemeijer - Voorzitter
Marie van der Linden - Penningmeester
Christa Jansen - Secretaris
Dimitry Grootenboer - Bestuurslid (extern)
Mila Swinkels - Algemeen bestuurslid (communicatie & pr)
Fred van der Vlist - Algemeen bestuurslid
Kimberly Noorden - Algemeen bestuurslid

In het derde kwartaal van het verslagjaar hebben we als bestuur afscheid genomen van Christa Jansen en Mila Swinkels.

Warsha Krishnasing, Bram Verhoofdstad, Shovana Biserta, Eliza Meijer en Mahunda Sinyangwe hebben zich in de loop van 2022 als aspirant-bestuurslid gevoegd bij Duwoners.

Buiten de verslagperiode: tijdens onze ingelaste ALV op 4 januari 2023 hebben Marie van der Linden, Mila Swinkels, Christa Jansen, Kimberly Noorden en Jim Niemeijer zich teruggetrokken als bestuurslid en is aan hen décharge verleend.

Bram Verhoofdstad, Shovana Biserta, Eliza Meijer en Mahunda Sinyangwe zijn door de ALV bekrachtigd als nieuwe bestuursleden. Aspirant lid Warsha Krishnasing besloot om haar kandidatuur in te trekken. Duwoners is haar zeer erkentelijk voor het vele werk wat zij in de tweede helft van 2022 heeft verzet op het gebied van bewonerszaken.

2.2 Overleg met DUWO – holdingniveau

Per jaar vinden er op holding-niveau vier bestuursvergaderingen plaats. Hierbij nemen ook de collega-huurlersorganisaties uit Delft, Leiden, Den Haag en Amstelveen deel.



Onderwerpen in 2022 waren o.a.:

- Meerjarenprognose DUWO en werkplan 2023. Net als voorgaande jaren kregen we bij het werkplan 2023 de stukken zo laat, en deels ook onvolledig, aangeleverd dat we onvoldoende tijd hadden om hier meer inhoudelijk op te kunnen reageren.
- Stijging energiekosten per 1 januari 2023 als gevolg van de oorlog in Oekraïne.
- Besteding overgebleven gelden van de teruggave energiebelasting waarvan de betreffende huurders niet meer te traceren zijn. Dit betrof met name uitwisselingsstudenten in Amsterdam die voor 2015 van DUWO huurden.

2.3 Overleg met DUWO – vestiging Amsterdam

In 2022 hebben we drie keer een vestigingsoverleg gevoerd met Christine Willems, de vestigingsdirecteur. Tijdens dit overleg worden zaken besproken die de complexen die onder Duwoners vallen betreffen.

Aan de orde zijn gekomen: het werkplan 2023 en de vestigingsbegroting van DUWO; de onderhoudsbegroting; mutaties in het personeel; de huurvoorraad en de bouwplannen; waaronder de renovatieplannen voor drie torens op de Opaallaan.

Door ons zijn de volgende punten aangedragen:

- Sociale deprivatie door corona, sociale cohesie, duurzaamheidsplannen en de problemen omtrent de brand in Krelis Louwenstraat
- Langdurige elektrische storing rond de jaarwisseling in de Feniks die maakte dat de bewoners hier 4 dagen geen toegang hadden tot hun woningen.
- Verder agendeerden we de veiligheid op Spinoza-campus.

Naast deze overleggen vindt er ook overleg plaats tussen Duwoners en de sociaal beheerders van DUWO. In 2022 heeft dit overleg slechts 2 keer plaatsgevonden, waarbij onder andere de hoge werkdruk bij sociaal beheer, sociale cohesie, common rooms en diefstallen zijn besproken.



2.4 Algemene ledenvergadering (ALV)

Op 9 juni 2022 vond de ALV plaats, die gezien de corona-beperkingen digitaal werd gehouden. Tijdens de ALV werd verantwoording afgelegd over zowel de activiteiten als de financiën van 2021. Daarnaast werd het jaarverslag over 2021 goedgekeurd en werden de bestuursleden officieel benoemd voor het nieuwe bestuursjaar.

2.5 Kennis & educatie

Zoals nagenoeg elk jaar heeft het bestuur de mogelijkheid geboden aan toetredende bestuurders en BC's om de cursussen over de Overlegwet en Servicekosten te volgen. Deze cursussen vormen de basis voor het bestuurswerk en zijn een belangrijke bijdrage aan accuraat het beleid van DUWO kunnen beoordelen. De cursussen zijn aangeboden door Het Huurdershuis en uiteindelijk samen met onze zusterhuurdersorganisatie de Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU) gevolgd, om samen de kosten van de cursus iets te drukken. Dit was daarnaast ook nog eens een goed besluit om de band tussen de organisaties te bevorderen. Toekomstige besturen raden we dan ook aan om deze lijn door te zetten.

2.6 15 jarig jubileum

Op woensdag 13 juli heeft Duwoners haar 15-jarig jubileum gevierd bij het Delirium Café te Amsterdam. Onze leden, bewonerscommissies, medewerkers van DUWO, en de andere huurdersorganisaties waren uitgenodigd. Er waren ongeveer veertig mensen aanwezig en onder het genot van een hapje en een drankje hebben we er allemaal een gezellige avond van gemaakt. Het feest duurde tot 23:00 uur.

Het was een groot succes, waarbij de toegevoegde waarde van het weer fysiek samen kunnen komen werd bevestigd. Het feest was zeer goed georganiseerd door onze secretariële ondersteuning. Het was erg gezellig, er was een goede sfeer, we hadden er fantastisch weer bij en de locatie was perfect; een 'hidden gem'. Zo'n feest (locatie, omvang, sfeer) is zeker voor herhaling vatbaar bij het volgend lustrum van de vereniging! Op naar de 20 jaar.



3. BEWONERSCOMMISSIES

3.1 Algemeen

Bewonerscommissies zijn voor zowel DUWO als Duwoners erg belangrijk, omdat zij het eerste contactpunt zijn voor DUWO en Duwoners. Volgens de wet aangaande het overleg van huurders met de verhuurder (Overlegwet) hebben de bewonerscommissies het recht om direct met DUWO te overleggen. Hierdoor vormen de bewonerscommissies het eerste contactpunt voor DUWO voor zaken die op een complex spelen. Dit kunnen klachten zijn die huurders hebben, maar ook andere zaken omtrent het complex, die door de bewonerscommissies direct bij DUWO aangekaart kunnen worden. Andere belangrijke taken van bewonerscommissies zijn het beoordelen van de jaarlijkse servicekostenafrekening en het lopen van de jaarlijkse schouw samen met DUWO, waarin de toestand van het gehele complex onder de loep wordt genomen.

Duwoners probeert op zoveel mogelijk complexen een actieve bewonerscommissie te verkrijgen en ook te behouden. Er is immers veel verloop van huurders binnen de studentencomplexen, waardoor niet alleen het aantal actieve leden in de bewonerscommissies, maar ook het aantal bewonerscommissies aan sterke fluctuaties onderhevig zijn. Dit is en blijft een uitdaging voor ieder bestuur.

3.2 Bijeenkomsten en cursussen

3.2.1 Eindejaarsactiviteit: Amsterdam Light Festival Borrelcruise

Duwoners heeft halverwege december weer een fysieke eindejaarsactiviteit georganiseerd voor de leden van de bewonerscommissies. De afgelopen jaren was dit niet mogelijk vanwege alle maatregelen die de pandemie met zich meebracht. Elk jaar organiseert Duwoners een borrel, in de vorm van een borrelcruise, om alle leden van de bewonerscommissie te bedanken voor hun inzet. Daarnaast was het een mooi moment om alle bewonerscommissies aan elkaar en het aspirant-bestuur van Duwoners te introduceren. We zijn met een boot langs de kunstwerken van het Amsterdam Light Festival gevaren. Dit jaar is Duwoners zeer tevreden met de opkomst van achttien leden van verschillende bewonerscommissies, die samen met het bestuur voor een goede sfeer zorgden. Duwoners hoopt deze traditie in 2023 door te zetten.



3.2.2 Cursus: Servicekostenafrekening

Duwoners organiseert ieder jaar bijeenkomsten voor de bewoners- en activiteitencommissies, zodat deze commissies elkaar kunnen ontmoeten en uiteenlopende onderwerpen kunnen bespreken. Daarnaast organiseert Duwoners ook cursussen voor bewonerscommissies, waaronder een cursus Servicekostenafrekening. Deze cursus hebben we in mei 2022 twee keer aangeboden waarbij zowel het bestuur van Duwoners als de bewonerscommissies aansloten. Wij streven ernaar dit ook in 2023 voort te zetten.

3.3 Werven en ondersteunen

Duwoners blijft zich inzetten voor het werven van nieuwe bewonerscommissies voor complexen en het ondersteunen van bestaande bewonerscommissies bij hun overleg met DUWO, het organiseren van (sociale) activiteiten en andere zaken. Daarnaast bemiddelt Duwoners bij gebrek aan communicatie of vertrouwen tussen DUWO en de bewonerscommissies.

3.4 Verslagen Bewonerscommissies

In 2022 waren er negen bewonerscommissies actief op de volgende complexen: Eenhoorn, Feniks, Krelis Louwenstraat, Little Manhattan, Overtoom, Spark Village, Vosmaerstraat en Zuiderzeeweg.

3.4.1 Feniks

De bewonerscommissie Feniks heeft zich beziggehouden met de stroomstoring van vier dagen die tijdens de jaarwisseling heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van de stroomstoring zijn er ook nieuwe leden bij de bewonerscommissie gekomen.

Op dinsdag 15 maart 2022 is een borrelavond georganiseerd door de bewonerscommissie, als simpele en laagdrempelige sociale activiteit. Na alle lock-down maatregelen van de voorgaande periode is er nauwelijks mogelijkheid geweest om iets sociaals te kunnen organiseren voor de studenten. De borrel was een succes en er zijn 62 studenten langsgelopen.



3.4.2 Krelis Louwenstraat

De bewonerscommissie is opgericht naar aanleiding van de aangestoken brand in september 2021. Onze bewonerscommissie bestaat uit zeven leden, dit zijn zowel nationale als internationale studenten. Het gebouw bestaat grofweg uit 250 kamers en heeft 11 verdiepingen, een aankomsthal, wasruimte en een ondergrondse fietsenstalling.

In 2022 heeft de bewonerscommissie zich opnieuw gericht op het opknappen van het gebouw. Dit houdt onder andere in dat wij samen met bewoners de Gemeente Amsterdam hebben geholpen met het ontwerpen van een muurschildering, die aan de buitenkant van de Lidl (naast het studentencomplex) geschilderd is. Deze muurschildering is er gekomen naar aanleiding van de brand in 2021 en heeft als doel het samenbrengen van bewoners van de buurt.

Daarnaast zijn wij samen met DUWO aan de slag gegaan om een gemeenschappelijke ruimte te creëren in het gebouw. Aangezien ons studentencomplex slechts bestaat uit studio's, leek het ons een goed idee om een ruimte te maken waar bewoners elkaar kunnen treffen. Het plan is om er een 'mini woonkamer' van te maken, dus stoelen en/of een bank, plantjes, een tafel en misschien zelfs een projector zodat bewoners samen films kunnen kijken.



Bovendien heeft DUWO ervoor gezorgd dat er een balie is in de aankomsthal, waar de gebouwbeheerder of leden van de bewonerscommissie plaats kunnen nemen. Bewoners kunnen zo makkelijker met ons in contact komen. Ook hangt er een scherm waar DUWO nieuws en andere informatie kan laten zien. Daarnaast staan er sinds een tijd plantenbakken buiten met verschillende bloemen om het gebouw op te fleuren.

Tot slot zijn we bezig een bijeenkomst te organiseren voor bewoners. Die zal waarschijnlijk worden gehouden in de ruimte die bestemd is voor de gemeenschappelijke ruimte. We hopen dat het feest in maart 2023 kan worden gehouden.

3.4.3 Little Manhattan

Little Manhattan aan de Cornelis Lelylaan heeft 590 studio's, 23 verdiepingen en werd geopend in 2017. In deze studio's wonen studenten, uitwisselingsstudenten en jong-werkenden/starters. Onze bewonerscommissie richt zich op met name de studenten die hun intreden hebben genomen in het gebouw. We hebben in 2022 de bewonerscommissie [BC] opgestart en bestaan nu uit 4 leden en heeft 1 nieuwe kandidaat die vanaf 2023 bij de BC zal komen.

We zijn pas in 2022 gestart en hopen komend jaar onze bewonerscommissie uit te kunnen breiden en onze bijdrage aan het gebouw verder te kunnen vergroten.

In november hebben we een introductiebijeenkomst gehouden voor bewoners om onze nieuwe BC te leren kennen, die een leuke opkomst had, zie foto's.



Afgelopen jaar speelden er in ons complex met name problemen op het gebied van veiligheid. Een voorbeeld hiervan zijn pakketjes die gestolen werden. Dit hebben we geprobeerd op te lossen met een eigen systeem, maar dit bleek toch meer tijd in beslag te nemen en niet geheel te werken als bedacht. Vandaar dat we de evaluatie hiervan met DUWO oppakken en op zoek gaan naar een andere oplossing. Dit blijft dus nog een bestaand probleem.

Een ander voorbeeld van een veiligheidsprobleem: er lopen regelmatig ongewenste personen door het gebouw. Hierover volgt nog een gesprek met DUWO om naar mogelijke oplossingen te zoeken. Er is reeds meer aandacht voor de veiligheidssituatie, maar dit probleem duurt helaas voort.

Een hele andere uitdaging is om de sociale cohesie in het gebouw te verbeteren. Dit hopen we komend jaar door middel van het organiseren van sociale activiteiten verder te stimuleren. Zo hebben wij, om hier vast een begin mee te maken, vorig jaar een inklapbare tafeltennistafel aangeschaft die door de bewoners kan worden geleend.

Er liggen dus nog genoeg uitdagingen voor komend jaar, maar we zijn er blij mee dat er weer een bewonerscommissie is gestart.



3.4.4 Overtoom 95-95A en 99

De verslaglegging blijft door de jaren heen wat eentonig voor dit kleine (niet-studenten) complex. Zie ook voorgaande jaarverslagen. Er zijn ingewikkelde verhoudingen voor wat betreft het verhelpen van bouwkundige problemen. Dit komt omdat er in dit complex sprake is van twee VVE's. Het complex bestaat uit 4 geschakelde panden. Extra complicerend is dat één daarvan no. 97 eigendom is van een particuliere belegger. Links van no 97 liggen twee panden van DUWO, rechts één. De drie bedrijfsruimten in de panden van DUWO zijn rond 2003 kadastraal gesplitst. Zover bekend is er al een aantal jaren geen schouw gedaan over de staat van het complex. De draagbalken van de balkons tussen nummer 95 en nummer 97 (eigendom van een particuliere eigenaar) dienden volgens een bouwkundig rapport van februari 2019 op korte termijn hersteld te worden. Dat is tot op heden nog niet gedaan. Het kleine complex staat op de z.g.n. assetlijst van DUWO voor 'indien mogelijk' complexgewijze verkoop.

3.4.5 Spark Village

Het was een gezellig jaar met veel activiteiten op Spark Village met het einde van de Lockdown in maart 2022. Spark Village is een gemengd wooncomplex voor jongeren van 18 t/m 27 jaar: 80 studenten, 120 statushouders en 40 jongeren. Het complex wordt beheerd door zowel DUWO als Rochdale. Gemeenschapszin staat centraal op het complex, daarom heeft Spark Village niet alleen een bewonerscommissie maar ook Community Builders aangesteld. De bewonerscommissie is daarom alleen verantwoordelijk voor de communicatie met de verhuurder en zaken die echt met de woningen van doen hebben. De Community Builders zijn verantwoordelijk voor het organiseren van sociale activiteiten.

De bewonerscommissie bestaat uit Kay & Margriet (Rochdale), Louis, Iggy, Astrid, Myrthe (DUWO) en is officieel opgericht in 2021.

Er speelden meerdere grote onderwerpen dit jaar binnen de bewonerscommissie. Zonder twijfel het grootste thema was het energiecontract voor huurders op Spark Village. Vanaf het begin van het bestaan van het complex werd de energieprijs verdeeld over alle bewoners. Na een herberekening bleek ook nog eens dat bewoners eigenlijk te weinig hadden betaald, veroorzaakt door een meetfout, waardoor in het nieuwe jaar het voorschot voor energie moest worden verhoogd.

Dit leidde dan ook tot de vraag of het niet eerlijker zou zijn als iedereen



zijn eigen energierekening betaalt en dan dus ook gemotiveerd wordt om bijvoorbeeld energie te besparen. Na, onder andere, een inloopavond voor bewoners te hebben georganiseerd, werd de wens vanuit het complex duidelijk om over te gaan op een afrekening naar individueel gebruik. Dit heeft de bewonerscommissies dan ook duidelijk gemaakt aan DUWO en Rochdale. En in 2023 zal de energie individueel worden afgerekend.

Verder hebben we met alle belanghebbenden rondom het complex contact gehad over de (grof)vuil voorziening rondom het complex. Hierin zijn kleine stappen gemaakt, maar er is nog ruimte voor veel verbetering.

Ook hebben we na veel gezelligheid in de zomer contact gehad met DUWO & Rochdale over het gebruik van het plein en de gemeenschappelijke ruimte voor feestjes en in de late uren. En hebben we samen besloten het toezicht hierop weer iets aan te scherpen.

3.4.6 Vosmaerstraat

De Vosmaerstraat bestaat uit 9 woongroepen die onderling veel contact hebben. De gemeenschappelijke tuin fungeert als een soort woonkamer van het gebouw, maar de bewoners zoeken elkaar ook binnen geregeld op om samen dingen te doen. De bewonersvereniging Vosmaerstraat die in 1982 opgericht werd, is de bewonerscommissie van het pand. Er is een tweemaandelijks een overleg over huiszaken waarbij elke woongroep een vertegenwoordiger stuurt en 1 keer per kwartaal heeft een kleine groep een meeting met het beheer van DUWO.

In 2022 was het een druk jaar waarin veel gebeurd is op het gebied van onderhoud. Hierdoor was er veel contact met DUWO, maar door de korte lijnen verliep de communicatie met DUWO over het algemeen soepel. Nadat begin 2022 een kapvergunning was verleend zijn in de winter een aantal bomen gesnoeid en gekapt en nieuwe bomen geplant in de tuin. De bewoners creëerden -met financiële ondersteuning van DUWO- een geveltuintje om graffiti op de tuinmuur tegen te gaan. Deze kleurrijke bloemenzee werd vooral ook door buurtgenoten erg gewaardeerd. Verder trachtte DUWO in 2022 de kelder vochtvrij te maken, wat helaas niet helemaal gelukt is. Toch bleek het wel een flinke verbetering en werd de muggenoverlast verminderd. Het onderhoud van de CV-ketels is opgepakt en DUWO heeft de wettelijk verplichte rookmelders geplaatst. Het ongewenste overlast werd veroorzaakt doordat de rookmelders op verschillende momenten afgingen en verkeerd aan elkaar gelinkt bleken te zijn, waardoor men er in het hele pand last van had. Aan het dak zijn wel



reparaties geweest, maar alleen aan de straatzijde. Helaas is een grote -en bij DUWO bekende- lekkage aan de tuinkant overgeslagen en het afstellen van de mechanische ventilatie die voor veel lawaai zorgt, ook vergeten. Die staan voor 2023 op het programma, samen met klussen die in 2022 niet konden doorgaan, zoals verwijderen van asbest op alle woongroepen.

3.4.7 Zuiderzeeweg

Aan de Zuiderzeeweg 30 t/m 42 wonen wij met ongeveer 300 studenten – een hechte gemeenschap die al jarenlang bruist en uniek is in haar activiteiten, binding tussen bewoners en een – op zijn eigen manier - schitterend buitenterrein. 2022 was een jaar met een aantal prachtige evenementen, maar ook zeker wat storende mankementen.

- **Bewonersinitiatieven & bijeenkomsten**

De eerste inspanning van het jaar om de buurtcohesie op peil te houden resulteerde in het winterfestival, begin februari. Er was voor alle bezoekers hutspot, warme chocomel en glühwein. De opkomst was relatief klein, maar desalniettemin een succes. In de koude wintermaanden zitten we veel binnen, en dan is het altijd fijn als er wat wordt georganiseerd en men elkaar even kan zien.



Ongeveer halverwege het jaar was er de opruimdag op 4 juni. Hier hadden de bewoners de kans om een mooie lenteschoonmaak te houden en het een en ander aan troep te deponeren in een container die de BC samen met DUWO had geregeld. Daarnaast hadden we de opruimdag ook gecombineerd met een vegan barbecue, om het allemaal wat aantrekkelijker te maken.

In augustus was er het zomerfestival – een zeer geslaagde bijeenkomst waar veel buurtbewoners elkaar zijn tegengekomen, tot laat hebben gedanst en elkaar beter hebben leren kennen. Het was een grote inspanning voor de BC om alles op te zetten, maar we hebben het samen gedaan en waren ontzettend blij met het resultaat dat we voor onze buurt hebben neer kunnen zetten.

Aan het eind van de zomer hadden we nog een knusse rommelmarkt. Tweedehands troep werd opgeruimd en voor donaties verkocht. Uiteindelijk zijn er zo'n 50 man komen kijken en is er een mooi bedrag opgehaald waar de BC in 2023 weer mooie dingen van kan organiseren. Ten slotte was er in december nog het proostmoment op het nieuwe jaar – een groot succes met wederom stampot, glühwein, en veel lachende buurtbewoners.

We kijken qua sociale bijeenkomsten terug op een prachtig 2022, waarin we veel mooie dingen hebben weg kunnen zetten dankzij de door DUWO &



Duwoners beschikbaar gestelde budgetten en hiermee flink hebben bijgedragen aan de sociale cohesie in de buurt.

- **Mankementen**

Helaas was het niet allemaal rozengeur en maneschijn. Er was veel problematiek met water door de verbouwing van de Piet Hein tunnel. Het water knalde er willekeurige momenten uit en zowel de bewoners als DUWO waren hierin vrij machteloos.

Wat betreft water is er ook nog steeds het aanhoudende probleem van de blank staande straten na een dag regen. De riolering is nu eenmaal defect, en zowel DUWO als de gemeente Amsterdam wil haar verantwoordelijkheid niet nemen om dit op te lossen. Het argument wat dan vaak genoemd wordt is dat dit complex “binnenkort” plat gaat, wat voor grote frustratie zorgt bij de bewoners.

Wij moeten hier immers gewoon nog wonen tot de tijd dat het gesloopt wordt, en gaan er van uit dat er tot die tijd de nodige aandacht is voor de verzorging van de complex. Helaas laat dat nog wel wat te wensen over wat betreft wateroverlast.

Ook is er al maanden een aanhoudende stank in één van de blokken. Hier is al het een en ander naar gekeken, maar het lijkt niet binnenkort weg te gaan. Deze stank is ontstaan na het springen van een waterleiding, wat ervoor zorgde dat de kruipruimtes onder een van de blokken was volgelopen met water. We zijn nog met DUWO bezig voor een oplossing.



4. ADVIEZEN EN BELEID

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 Advies huurverhoging en mogelijke huurbevrozing

Op 2 februari 2022 ontving Duwoners de adviesaanvraag van DUWO omtrent de huurverhoging 2022. Het voorstel betrof een verhoging die gebaseerd is op de inflatie -plus 1%- in verband met 'gederfde inkomsten' vanuit de huurbevrozingsperiode. Het zou dus inflatievolgend zijn met eventuele uitloop naar boven tot een maximum van 1%. De inflatie was destijds 2,3%, dus de maximale huurverhoging zou 3,3% zijn. DUWO gaf echter aan dat de definitieve regels voor de huurverhoging nog niet bekend waren. De adviesaanvraag was dus met een slag om de arm. Op 16 februari ontvingen wij een herziening van de adviesaanvraag. Deze herziening betrof een maximale huurverhoging van 2,3%; waarbij de mogelijke plus 1% dus van tafel was. Het voorstel van DUWO voor de huurverhoging is overeenkomstig met het overheidsbeleid.

Over die 2,3% hebben wij nadere vragen gesteld. Duwoners vroeg zich af waar die 2,3% huurverhoging voor 'gebruikt'/geïnvesteed zou worden. Op 25 februari kwam DUWO met een inhoudelijke reactie hierop. DUWO gaf aan voor een forse tweeledige investeringsopgave te staan; enerzijds om studentenwoningen bij te bouwen en anderzijds omtrent de duurzaamheidsopgave van het bestaand bezit. Naar aanleiding van deze reactie van DUWO heeft Duwoners op 1 maart wederom vragen gesteld; ditmaal om die investeringsopgave te specificeren met concrete cijfers om het voorstellen van 2.3% huurverhoging te kunnen beoordelen.

Er was voor Duwoners steeds de vraag waarom het daadwerkelijke maximum zou moeten worden toegepast. Duwoners beseft dat het rechtmatig is om de huurverhoging door te voeren. Het is immers gebaseerd op een



ministerieel besluit en tevens heeft DUWO er investeringsambities en -plannen op gebaseerd. Dat is natuurlijk positief van/voor DUWO. Echter, Duwoners is wel van mening dat als iets rechtmatig is, het niet per definitie wenselijk is of zou moeten worden doorgevoerd. Het voornemen omtrent het daadwerkelijke maximum aan huurverhoging zou daarom door DUWO moeten worden onderbouwd.

In de reacties vanuit DUWO aan Duwoners op nadere inhoudelijke vragen werd geen concrete onderbouwing uiteengezet waarom het maximale ('het plafond') zou moeten worden gehanteerd, en heeft dus de legitimiteit van de huurverhoging 2022 niet volledig onderbouwd, volgens Duwoners. Concluderend heeft Duwoners daarom ook negatief geadviseerd. Duwoners is namelijk van mening dat DUWO aan ons onvoldoende concreet heeft onderbouwd waar de legitimering van de percentuele huurverhoging op is gebaseerd. DUWO heeft ons advies niet overgenomen.

4.3. Advies werkplan 2023

In september 2022 heeft DUWO overleg gevoerd over DUWO's werkplan voor 2023. In dit overleg konden Duwoners en andere huurdersorganisaties vragen stellen en opmerkingen maken over het werkplan zoals het is opgesteld door DUWO.

Duwoners heeft in haar advies onder andere aandacht gevraagd voor:

- De late en deels nog onvolledige toezending van de concepttekst van het werkplan ons niet de 6 weken termijn heeft gegeven zoals vastgelegd is in de Overlegwet.
- Betaalbaarheid, gezien de te verwachten hoge stijging van de energietarieven.
- Sociale veiligheid en mentale gezondheid van de huurders.
- Het aanstellen van meer sociaal beheerders zodat de fysieke aanwezigheid en zichtbaarheid van DUWO op de complexen vergroot wordt. En ook in de avonden en weekenden aanwezig kunnen zijn.

DUWO gaf in haar reactie aan ten aanzien van sociale veiligheid en mentale gezondheid onze bezorgdheid te delen en dat zij deze onderwerpen op de overlegagenda van 2023 zal zetten, daarbij gaf zij aan ook te werken aan het uitbreiden van common rooms en huiskamers. Dit is iets waar Duwoners al jaren aandacht voor vraagt.

DUWO gaat niet mee in onze wens om meer sociaal beheerders aan te



stellen. Wel gaf zij aan dat zij hun beschikbare personele capaciteit anders gaat verdelen door minder in te zetten op technisch beheer maar meer op sociaal beheer. Op de late toezending gaf DUWO het standaard antwoord dat haar voorbereiding- en besluitvormingscyclus (en met name de besluitvorming in haar Raad van Commissarissen) het onmogelijk maakt om de stukken eerder ter beschikking te kunnen stellen. Tot slot gaf DUWO aan weinig te kunnen doen aan de stijging in kosten. Ze gaven aan dat haar huurders gemiddeld 50 euro meer per maand gaan betalen. Duwoners raadde aan om de achterstallige huurders niet te straffen door het toevoegen van incassokosten. DUWO gaf hier echter geen gehoor aan. Wel gaven ze aan dat ze met achterstallige huurders in gesprek gaan om tot een oplossing te komen.

Alles overwegend heeft Duwoners een positief advies uitgebracht aangaande het Werkplan 2023.



5. HUURDERSZAKEN

5.1 Energiebelastingteruggave duurzaamheidspot

Eind 2021 bereikten op een voorstel van Duwoners de vier huurdersorganisaties en DUWO een akkoord over de teruggave Energiebelasting. Huurders die geen individuele energiecontracten hebben kunnen deze teruggave niet zelf aanvragen; dit kan alleen de verhuurder doen. DUWO heeft dit de afgelopen jaren gedaan maar was vanwege meningsverschillen met de huurdersorganisaties nog niet overgegaan tot volledige teruggave aan de huurders. Het meningsverschil ging met name over de kosten die DUWO voor deze dienst in rekening wenste te brengen. Uitonderhandeld is dat DUWO de komende 10 jaar geen kosten aan de huurders in rekening brengt voor deze teruggave. Verder zegde DUWO toe om zich in te spannen om zoveel mogelijk oud-huurders te bereiken en te restitueren. Dat is grotendeels gelukt. Maar een deel van deze oud-huurders, voornamelijk van voor 2011, bleek niet traceerbaar, omdat hun gegevens vernietigd zijn vanwege de maximale bewaartermijnen die zijn opgenomen in de privacywetgeving (AVG). Het gaat hierbij over zo'n twee miljoen euro. Er werd een werkgroep (bestaande uit de huurdersorganisaties én DUWO) in het leven geroepen om een goede besteding voor dit bedrag te vinden.

Deze werkgroep is voor de zomervakantie één keer bij elkaar gekomen. Daar is, vanwege de zich toen al manifesterende energiecrisis, het besluit genomen om deze gelden in te zetten voor voorlichting over energiebesparing aan de huurders en het ter beschikking stellen van kleine energiebesparende producten. Van het voorgestelde tweede overleg na de zomervakantie is het nooit gekomen. Stand van zaken eind 2022: DUWO is over alle vestigingen (in een aantal gevallen in samenwerking met en door mede-financiering van gemeenten) overgegaan tot deze voorlichting en verstrekking van producten.

5.2 Renovatie Opaallaan

DUWO kondigde begin van het verslagjaar aan de kamers van drie torens (1, 8 en 10) op de Opaallaan te willen verzelfstandigen. Dit samen met het groot onderhoud wat gezien de leeftijd van de gebouwen ook dient plaats te vinden. De werkzaamheden zijn zo ingrijpend dat dit alleen kan als de



torens leeg zijn. De werkzaamheden zullen (in een soort van treintje) per toren plaatsvinden. Daarvoor dient 70% van de bewoners in te stemmen met de voorgestelde renovatie én bijbehorend sociaal plan. In dit sociaal plan zijn verhuisvergoedingen en gegarandeerde herhuisvesting op het complex aangeboden voor huurders die nog ingeschreven zijn bij een onderwijsinstelling. DUWO heeft eind 2022 de bewoners van toren 1 gevraagd om in te stemmen met de renovatie.

Buiten de verslagperiode: op 16 januari 2023 maakt DUWO bekend dat 80% van de huurders van toren 1 ingestemd heeft met de renovatie. Deze kan dus doorgaan. Toren 1 moet op 1 juli 2023 leeg zijn. DUWO zal de overige 20% aansporen om akkoord te gaan met de renovatie. Toren 7 dient volgens de planning op 1 juli 2024 leeg te zijn en toren 8 begin 2025.

Indien noodzakelijk zal DUWO de gang naar de rechter maken. Die toetst dan aan artikel 220, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk wetboek:

“Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.”

Huurders in torens 1, 8 en 10 die informatie en ondersteuning van Duwoners willen met betrekking tot de aangekondigde renovatie kunnen natuurlijk altijd contact met ons opnemen. Zie voor de contactgegevens onze website: www.duwoners.nl

5.3. Woonvisie FAH

Afgelopen jaar heeft Duwoners zich ingezet voor betere woonsituaties voor studenten en starters in Amsterdam. Nu de druk op de woningmarkt haar hoogtepunt heeft bereikt, is het belangrijk dat studenten en starters niet vergeten worden. Daarom zijn we verheugd om te kunnen bijdragen aan het vertegenwoordigen van hun belangen bij de FAH.

We zijn blij om te melden dat we vier vergaderingen van de Federatie van



Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) als toehoorders hebben bijgevoond. We hebben onze positie voor onze huurders hierbij geëvalueerd en de opzet gemaakt om in 2023 een besluit te kunnen nemen over een lidmaatschap van de FAH. Zeker met het oog op de samenwerkingsafspraken die in 2023 tussen gemeente, huurders en verhuurders gemaakt gaan worden, zetten we een belangrijke stap door ons te laten informeren over de FAH.



6. COMMUNICATIE

6.1 Communicatie met de bewonerscommissies

Wij vinden het belangrijk dat bewonerscommissies op een laagdrempelige manier contact met ons kunnen zoeken. Bewonerscommissies hebben een vast aanspreekpunt binnen ons bestuur, namelijk het Bestuurslid Bewonerszaken. Dit bestuurslid beheert ook het e-mailadres dat bewonerscommissies gebruiken om zowel vragen te stellen als een budgetaanvraag voor activiteiten naar ons toe te sturen. Dit mailadres is het officiële communicatiekanaal tussen Duwoners en bewonerscommissies. Daarnaast beheert het bestuurslid bewonerszaken ook de Facebook- en Whatsappgroep voor de bewonerscommissies. Voor het oprichten van het BC wordt een online afspraak ingepland waarin geïnteresseerden al hun vragen kunnen stellen. Als de BC vervolgens wordt opgericht sluit, indien gewenst, Duwoners ook aan bij de eerste overleggen met DUWO.

6.2 Communicatie met DUWO

Sinds het aantreden van de nieuwe vestigingsdirecteur in 2019 is de communicatie met DUWO flink verbeterd. Duwoners werd in het verleden bij een aantal belangrijke zaken niet goed op de hoogte gehouden door DUWO. Een voorbeeld waarvan wij in 2022 goed op de hoogte zijn gehouden door de sociaal beheerder, is de renovatieplannen van toren 1, 7 en 8 van Opaallaan. Hier zijn wij erg blij mee en wij hopen dan ook dat dit op deze manier wordt voortgezet in 2023. Echter, wij zijn minder te spreken over de informatievoorziening door DUWO naar ons toe over de installatie van camera's op het Spinoza complex. We waren zeer betrokken bij het formuleren van het camerabeleid, maar zijn helaas niet op de hoogte gehouden van de implementatie.

6.3 Website en social media

Een manier waarop wij communiceren met onze leden is via onze website, <http://www.duwoners.nl>. Op de website staan diverse zaken die een huurder kunnen interesseren, zoals het laatste nieuws, veel gestelde 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 dit evenement op onze website. Op de openingspagina staat een kaart van alle complexen, en informatie over de bestaande bewonerscommissies. De informatie en contactgegevens van deze bewonerscommissies is te vinden op deze kaart. Er wordt hier ook aangegeven als er geen actieve bewonerscommissie op een complex is. Onze leden kunnen op een directe en eenvoudige manier met ons in contact komen via een formulier op de website. Ze kunnen hier terecht met huurdersvragen, hulp bij klachten, of als ze een bewonerscommissie willen oprichten. Voor de internationale studenten wordt de belangrijkste informatie op onze website in het Engels vertaald.

Wij hebben dit jaar geconstateerd dat onze social media kanalen niet zo goed bezocht worden als wij voorgaande jaren hadden gehoopt. Dit jaar hebben Eliza Meijer en Kimberly Noorden dan ook een social media cursus gevolgd van een aantal weken, zodat zij begin volgend jaar een strategie kunnen opzetten voor Duwoners om onze social media kanalen meer leven in te blazen. Het doel hiervan is om het contact met onze leden beter te kunnen onderhouden en hen te kunnen informeren over relevante actualiteiten.

6.4 Nieuwsbrieven

Onze algemene nieuwsbrieven vormen ons meest directe manier van digitaal communiceren met onze leden. Wij gebruiken deze nieuwsbrieven om informatie te sturen die op dat moment van belang is. Het delen van vacatures bij ons bestuur, uitnodigingen voor ons 15-jarig jubileum versturen en oproepen om mee te doen aan onderzoeken, zijn voorbeelden hiervan. Bewonerscommissies kunnen tevens in overleg gebruik maken van complex-gerichte nieuwsbrieven om bewoners in hun complex te benaderen zoals een oproep voor nieuwe BC-leden.

- **Ledenadministratie en meer**

Ook in 2022 hebben we gebruik gemaakt van Lasso. Met Lasso voeren we ook onze boekhouding. Dit ledenadministratiesysteem is speciaal ontworpen voor huurdersorganisaties. Het systeem zorgt ervoor dat we leden kunnen groeperen op wooncomplex en we kunnen ze dossiers toewijzen. Een praktische toepassing hiervan is dat alle leden via Lasso toegang hebben tot de documenten die van belang zijn van de afrekening servicekosten van het complex waar zij wonen. Tevens maakt Lasso het mogelijk



om nieuwsbrieven en gerichte polls te versturen. Met Lasso sturen we bijvoorbeeld een welkomstmail naar nieuwe leden.. Dit jaar hebben we ons dit systeem meer eigen gemaakt. We hebben de opmaak van onze nieuwsbrieven ontworpen en maken gebruik van de functie om nieuwsbrieven naar specifieke complexen te sturen.



7. FINANCIËN

Dit hoofdstuk bevat het financieel jaarverslag van de huurdersvereniging Duwoners over het boekjaar 2022 en de begroting voor 2023.

7.1 Samenvatting

- **Inkomsten**

Duwoners heeft twee inkomstenbronnen: ledencontributies en een jaarlijkse bijdrage van DUWO. De ledencontributies voor Duwoners worden via de servicekosten door DUWO geïnd en deze worden per kwartaal overgemaakt naar de rekening van Duwoners. Tegelijkertijd wordt dan ook het kwartaalbedrag van de DUWO-bijdrage overgemaakt. In de boekhouding van Duwoners worden deze twee bedragen gesplitst.

Dit boekjaar heeft DUWO de inkomsten van het derde en vierde kwartaal niet gestort. DUWO stapt over op een nieuw administratiesysteem, dat nog niet goed functioneert. De betroffen inkomsten zijn pas in 2023 gestort, maar voor het overzicht zijn wel voor het boekjaar 2022 verrekend.

- **Uitgaven**

In lijn met 2021 heeft Duwoners dit boekjaar veel aandacht besteed aan haar professionalisering en die komt tot uitdrukking in de post 'administratieve ondersteuning': hieronder valt de ondersteuning door een secretariele ondersteuner, die een groot deel van de administratie doet en helpt bij de organisatie, zodat bestuursleden meer tijd hebben voor communicatie en ander bestuurswerk.

Hierdoor zijn de uitgaven hoger uitgevallen. Sinds 2020 maken we gebruik van het administratie- en boekhoudsysteem Lasso. Al met al heeft Duwoners in 2022 bijna 11% meer uitgegeven aan bestuurskosten dan begroot. Deze overschrijding laat zich verklaren doordat het bestuur in 2022 bestond uit gemiddeld acht personen. Ook bleek dat een correctie nodig was voor de hoeveelheid uren die de secretariele ondersteuner werkte. De kosten voor de post communicatie zijn in 2022 vergelijkbaar met 2021.

Dit jaar hebben we veel aan onze bewoners kunnen besteden. Duwoners heeft cursussen georganiseerd voor bewonerscommissies, zoals een



training over de afrekening van de servicekosten. Daarnaast heeft het bestuur verschillende bewonersactiviteiten gefinancierd, bijvoorbeeld de zomer- en winteractiviteiten van de Zuiderzeeweg. Verder hebben we in goederen geïnvesteerd, zoals een pingpongtafel voor Little Manhattan. Tot slot hebben wij het jaar samen met de bewonerscommissies afgesloten met een cruise door de grachten van Amsterdam om het Amsterdam Light Festival te bewonderen.

Extern ingehuurde kennis was in 2022 niet nodig. Wel hebben wij in 2022 een intensief bestuursweekend gehouden om onze nieuwe bestuursleden in te werken en plannen voor het nieuwe jaar te maken. De andere uitgaven zijn in lijn met voorgaande jaren.

- **Resultaat**

Dit jaar is er € 10.400 meer uitgeven dan er is binnengekomen. De voornaamste reden hiervoor is dat er meer uitgegeven is aan onze bewoners dan dat er begroot is. Daarnaast neemt de secretariële ondersteuning een groot deel van het budget in beslag. Deze kostenposten laten zien dat de werkzaamheden van het bestuur van Duwoners na de coronaperiode toegenomen zijn en onze leden weer actiever worden. Het bestuur van Duwoners ziet dit resultaat daarom als positief, zeker gezien onze financiële reserves.

7.2 Resultatenrekening

In Tabel 1 wordt de resultatenrekening van het boekjaar 2022 weergegeven, alsmede de begroting van 2023. Daaronder volgt een toelichting op de specifieke kosten en inkomsten.



TABEL 1

	begroting2022		resultaat2022		begroting2023	
	lasten	baten	lasten	baten	lasten	baten
Bestuur	€ 28,850.00		€ 31,877.16		€ 30,120.00	
Vergoeding	€ 14,400.00		€ 15,075.00		€ 12,600.00	
Reiskosten	€ 250.00		€ 67.70		€ 100.00	
Consumpties	€ 2,000.00		€ 1,311.50		€ 2,400.00	
Overige kosten	€ 200.00		€ 1,319.46		€ 500.00	
Administratieve ondersteuning	€ 12,000.00		€ 14,103.50		€ 14,520.00	
Kantoor	€ 1,950.00		€ 2,021.23		€ 2,200.00	
Huur	€ -		€ -		€ -	
Telecomdiensten	€ 50.00		€ -		€ -	
Kantoorartikelen	€ 200.00		€ 158.98		€ 200.00	
Afschrijving inventaris	€ -		€ 903.65		€ 1,000.00	
Boodschappen	€ 500.00		€ -		€ -	
Verzekeringen	€ 1,200.00		€ 958.60		€ 1,000.00	
Communicatie	€ 3,800.00		€ 4,579.14		€ 5,650.00	
Repro	€ 1,000.00		€ 102.62		€ 500.00	
Promotie	€ 1,800.00		€ 200.00		€ 500.00	
Webbeheer	€ 1,000.00		€ 4,276.52		€ 4,650.00	
Bewoners	€ 8,000.00		€ 14,145.19		€ 14,000.00	
Sociale activiteiten	€ 4,000.00		€ 3,821.28		€ 4,000.00	
Structurele onkosten	€ 500.00		€ 524.71		€ 4,500.00	
Bijeenkomsten BC	€ 3,000.00		€ 4,103.32		€ 2,000.00	
Workshop en cursussen bewoners*	€ -		€ 5,123.57		€ 3,000.00	
ALV	€ 500.00		€ 572.31		€ 500.00	
Kennis en educatie	€ 5,100.00		€ 4,227.43		€ 4,000.00	
Advies	€ 1,500.00		€ -		€ 500.00	
Juridisch	€ 1,500.00		€ -		€ 500.00	
Lidmaatschap	€ -		€ -		€ -	
Informatiemateriaal	€ 100.00		€ -		€ -	
Bestuursweekend*	€ -		€ 698.23		€ 1,000.00	
Workshops en cursussen	€ 2,000.00		€ 3,529.20		€ 2,000.00	
Beheerskosten	€ 300.00		€ 229.80		€ 300.00	
KvK	€ 25.00		€ -		€ 25.00	
Bankkosten	€ 275.00		€ 229.80		€ 275.00	
Uitgaven	€ 48,000.00		€ 57,079.95		€ 56,270.00	
Inkomsten	€ 48,000.00		€ 46,652.02		€ 46,710.00	
Ledencontributie	€ 21,400.00		€ 20,142.14		€ 20,200.00	
DUWO jaarbijdrage	€ 26,600.00		€ 26,509.88		€ 26,510.00	
Exploitatieresultaat		0.00		-10427.93		-9560.00



- 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.

- Reiskosten

Doordat de meeste bestuursleden in het bezit van een studenten OV-kaart zijn, worden er weinig kosten voor vervoer gemaakt en er vinden ook steeds meer vergaderingen online plaats.

- Consumpties

Doordat het bestuur vrijwel altijd in de avonduren en ook regelmatig buiten Amsterdam vergaderen worden er kosten voor consumpties en maaltijden gemaakt.

- Overige kosten

Hieronder vallen de kosten voor bijvoorbeeld kleine relatie geschenken, maar ook kosten die niet in de bovengenoemde categorieën vallen.

- Administratieve ondersteuning

Dit zijn uitgaven voor structurele ondersteuning van het bestuur door betaalde medewerker.

KANTOOR

- Telecomdiensten

Bestuursleden maken kosten voor mobiele telefonie en internet. In 2022 is geen gebruik gemaakt van deze post.

- Kantoorartikelen

Naast de gebruikelijke kantoorartikelen vallen hier ook minder waardevolle gebruiksmiddelen onder die in één keer afgeschreven worden. Dit jaar is o.a een printer aangeschaft.

- Afschrijving inventaris

Onder afschrijving inventaris verstaan we afschrijvingen van duurzame artikelen die aangeschaft worden. In 2022 heeft Duwoners geïnvesteerd in een hybride werkomgeving zodat het gehele bestuur een bestuursvergadering zowel fysiek als online kan bijwonen.



Daarom is ook een laptop aangeschaft zodat bestuurswerk ook in het buitenland gedaan kan worden. De laptop en hybride kantooromgeving worden in drie jaar 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. De verzekeringskosten zijn iets omhoog gegaan vanwege de aangeschafte inventaris en de verzekeringswaarde hebben verhoogd.

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 promotiemateriaal om nieuwe bestuursleden te werven.

- 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.

BEWONERS

- Sociale activiteiten

Onder activiteiten vallen de onkosten voor activiteiten die door bewoners en bewonerscommissies worden georganiseerd voor bewoners in het complex. Duwoners biedt financiële ondersteuning aan een aantal sociale activiteiten die door bewoners georganiseerd worden.

- Structurele onkosten

Structurele 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



(als deze niet door DUWO worden vergoed) maar ook onkosten om als bewonerscommissie te kunnen functioneren, zoals vergaderkosten.

- Bijeenkomsten BC

Regelmatig worden speciale avonden voor bewonerscommissies georganiseerd en de kosten die daarvoor gemaakt worden vallen onder deze post. In 2022 was dit bijvoorbeeld een rondvaart tijdens het Amsterdam Light Festival.

- Workshops voor BC's

Hieronder vallen alle workshops die voor onze BC's zijn georganiseerd. Hieronder vallen de training Overlegwet (Wet op het overleg huurders verhuurder) en Servicekosten die elk jaar voor bewonerscommissies worden georganiseerd.

- ALV

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

KENNIS EN EDUCATIE

- Advies

Duwoners heeft in 2022 geen betaald extern advies ingehuurd.

- Juridisch

Voor juridische zaken wordt geld begroot om rechtszaken en daarmee gepaard gaande advocaatkosten te dekken. Ook juridisch advies valt onder deze kostenpost. In 2022 zijn hier geen kosten voor gemaakt.

- Informatiemateriaal

Hier worden kosten gemaakt die betrekking hebben op informatiemateriaal met betrekking tot het huurrecht, bewonersparticipatie en volkshuisvesting. Hier zijn in 2022 geen kosten voor gemaakt.

- Workshops en cursussen

Dit betreffen kosten van workshops en cursussen die bestuursleden hebben gevolgd. In 2022 hebben twee van onze bestuursleden een cursus Social media en marketing gevolgd. Daarnaast heeft het bestuur ook een workshop zelfevaluatie gedaan.

BEHEERSKOSTEN

- KVK

Duwoners staat ingeschreven bij het verenigingsregister van



de Kamer van Koophandel. Incidentele kosten worden er gemaakt bij voor het opvragen van bestuursgegevens.

- Bankkosten

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

• Toelichting specifieke inkomsten

CONTRIBUTIE EN BIJDRAGEN

- Ledencontributie

Onze ledencontributie bedraagt 0,25 euro per maand per lid. Dit bedrag is beduidend lager dan leden van andere huurdersverenigingen van DUWO betalen.

- 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

	Eindbalans 2021		Eindbalans 2022	
	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>	<i>Activa</i>	<i>Passiva</i>
Inventaris				
Computers en toebehoren			€ 1,807.30	
Eigen Vermogen				
Reserve uit vorige boekjaren		€ 63,129.61		€ 65,671.82
Overige vorderingen				
Opgebouwde rente				€ 5.96
Kas, bank- en giro				
Betaalrekening	€ 28,540.36		€ 12,850.11	
Spaarrekening	€ 59,586.48		€ 40,592.44	
Exploitatieresultaat boekjaar		€ 24,997.23		-€ 10,427.93
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	€ 88,126.84	€ 88,126.84	€ 55,249.85	€ 55,249.85

De balans van Duwoners voor het boekjaar 2022 is weergegeven in bovenstaande tabel. Doordat er een laptop en een hybride kantooromgeving is aangeschaft heeft Duwoners weer inventaris op de balans staan. Ook zijn er weer inkomsten door de opgebouwde rente, al zijn deze verwaarloosbaar klein. Het totale vermogen is afgenomen doordat het exploitatieresultaat negatief was. Het exploitatieresultaat komt overeen met die van de resultatenrekening: - €10427,93.



7.4 Begroting 2022-2023

In 2023 wil Duwoners zich net zo veel inzetten voor haar leden als in 2022 en daarom wordt er op de post Bewoners fors ingezet. De begroting 2023 is gebaseerd op de uitgaven van 2022, zie Tabel 1. De bestuursvergoedingen zullen vergelijkbaar met 2022 zijn, omdat gerekend wordt met een bestuur met 8 bestuursleden. Ook begroten we meer uitgaven aan ondersteuning omdat we doorgaan met de secretariële ondersteuner, maar ook maandelijkse kosten hebben aan het steempakket Lasso.

Voor de post Communicatie is nu iets meer begroot dan in 2022 is uitgeven. De verwachting is dat er hogere kosten zijn omdat Duwoners evenementen op locatie wil gaan organiseren. Daarnaast gaat het bestuur van Duwoners bewoners stimuleren om meer initiatieven te ontplooien dan in het afgelopen jaar. In dat geval zullen ze meer gebruik gaan maken van de subsidiemogelijkheden die Duwoners kan bieden.

De post Kennis en educatie is vorig jaar gebruikt om Duwoners meer social-media awareness te geven. Nieuw is de kostenpost Bestuursweekend bij Kennis en educatie omdat meer geïnvesteerd wordt in het opleiden van nieuwe bestuursleden.

