Beleidsplan 2013

Vereniging Bewoners Uilenstede

Inhoudsopgave

1. [Voorwoord 5](#_Toc339359636)

2. [Inleiding 6](#_Toc339359637)

[3. Bewoners 7](#_Toc339359638)

[3.1 Communicatie 7](#_Toc339359639)

[3.2 Feesten 8](#_Toc339359640)

[3.3 Doorstromingsbeleid 8](#_Toc339359641)

[3.4 Klachten 8](#_Toc339359642)

[4. Uilenstede 9](#_Toc339359643)

[4.1 Nieuwbouw en herstructurering 9](#_Toc339359644)

[4.2 Uilenstede website 9](#_Toc339359645)

[4.3 Onderhoud en Veiligheid 10](#_Toc339359646)

[4.4 Parkeeroverlast 10](#_Toc339359647)

[5. Vereniging Bewoners Uilenstede 11](#_Toc339359648)

[5.1 Algemene Ledenvergadering (ALV) 11](#_Toc339359649)

[5.2 Bestuurshandboek 11](#_Toc339359650)

[5.3 Archief 11](#_Toc339359651)

[5.4 Het bestuur 11](#_Toc339359652)

[6. Stichting DUWO 13](#_Toc339359653)

[6.1 Fusie 13](#_Toc339359654)

[6.2 DUWO 2014 13](#_Toc339359655)

[6.3 DUWO Onderhoud 13](#_Toc339359656)

[6.4 Samenwerking 14](#_Toc339359657)

[7. Overige partijen 15](#_Toc339359658)

[7.1 Collega huurdersverenigingen 15](#_Toc339359659)

[7.2 Gemeente Amstelveen 15](#_Toc339359660)

[7.3 Het Wijkoverleg 16](#_Toc339359661)

[7.4 De Woonbond 16](#_Toc339359662)

[7.5 Itt/Ziggo 16](#_Toc339359663)

[7.6 De studentenraden, -vakbonden en –verenigingen 16](#_Toc339359664)

[8. Financiën 17](#_Toc339359665)

[8.1 Beleggingen 17](#_Toc339359666)

[8.2 Huurafdracht 17](#_Toc339359667)

[8.3 Verhoogde inkomsten 17](#_Toc339359668)

[8.4 Bezuinigingen 17](#_Toc339359669)

[8.5 Evenwichtige begroting 18](#_Toc339359670)

[8.6 Sponsoring 18](#_Toc339359671)

[8.7 Samenwerkingsverband 18](#_Toc339359672)

# Voorwoord

Het jaar 2013 zal voor de Vereniging Bewoners Uilenstede in veel opzichten vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren. Terugkerende zaken zoals het overleggen met externe partijen, het schrijven van adviezen en het organiseren van een knallend UilenFest zullen ook dit jaar weer aangepakt worden. Echter zaken die zich niet voor zullen doen als nieuw voor de Vereniging, zullen voor een groot deel van het bestuur voor het eerst uitgevonden moeten worden. Het bestuur zal hierbij uiteraard steunen op de kennis van zowel de voorgaande bestuurders als onze raad van commissarissen. Hoewel veel zaken herhaald zullen worden, staat er echter wel een fusie voor de deur waar de Vereniging lang niet meer mee te maken gehad heeft. Het is aan het bestuur van de VBU de taak om ook in deze vernieuwde corporatie de belangen van de bewoners zo goed mogelijk te behartigen.

Het deels vernieuwde bestuur zal zich in 2013 weer inzetten om de studentencampus Uilenstede een zo fijn mogelijke woon-, leef- en studeerplaats te maken voor meer dan 3000 bewoners. Het jaar zal gekleurd worden door zaken als de herstructurering en nieuwbouw, beleidsadviezen, maar vooral door de bewoners. Als bewonersvereniging zijn de bewoners de as van de Vereniging, alles draait immers om hen. Het bestuur zal daarom uiteraard trachten naar een hoge mate van input en samenwerking met de bewoners en heeft weer als een van de hoofddoelen deze contacten aan te halen.

In dit document treft u het beleid aan dat het bestuur in 2013 zal uitvoeren. Het bestuur daagt u uit deze te lezen, er over na te denken en om deze met ons te bediscussiëren op één van onze algemene leden vergaderingen. Daar maakt u meteen kennis met het bestuur, dat ontzettend enthousiast is om ervoor te zorgen dat Uilenstede niet enkel de grootste studentencampus is van de Benelux, maar vooral ook de leukste!

Namens het bestuur van de Vereniging Bewoners Uilenstede,

Sjoerd Robertson Moniek Lommen Rudolf van de Ven Hermen Steen
*Voorzitter Vice-voorzitter Penningmeester Algemeen bestuurslid*

# Inleiding

De Vereniging Bewoners Uilenstede is de huurdersvereniging die de bewoners van Uilenstede vertegenwoordigt tegenover Stichting DUWO. Uilenstede is de grootste studentencampus van de Benelux en telt meer dan 3300 bewoners, waarvan bijna alle bewoners student zijn en tevens een kwart van de studenten internationaal is. Een vijftal van deze bewoners vertegenwoordigt de bewoners als bestuur van de VBU, een groep toegewijde en enthousiaste studenten die de belangen van de wijk hoog in het vaandel heeft staan.

Als huurdersvereniging van Stichting DUWO komt de VBU op voor de belangen van alle huidige en toekomstige huurders op Uilenstede. De VBU is zodoende de belangrijkste schakel tussen de bewoners en de corporatie. De VBU tracht door middel van het overleggen met externe partijen, het schrijven van adviezen, het meebeslissen op het gebied van beheer en beleid en het uitvoeren hiervan, de leefbaarheid en kwaliteit van Uilenstede tot een zo hoog mogelijk niveau te brengen. De VBU staat hier niet alleen voor, met de samenwerking van DUWO’s andere huurdersverenigingen Duwoners, Wijwonen en vanaf 1 januari 2013 BRES uit Leiden zal DUWO ook in 2013 op holding niveau van advies worden voorzien. Deze samenwerking zal ervoor zorgen dat alle huurders van DUWO op een zo goed mogelijke manier vertegenwoordigd worden.

Naast het vertegenwoordigen van de belangen van de huurders zet het bestuur zich ook in om de wijk zo leefbaar mogelijk te houden. Hierbij bieden wij bewoners de mogelijkheid aan om elkaar te ontmoeten op ons jaarlijkse wijkfeest, het drukbezochte UilenFest, en door het organiseren van een barbecue. Daarnaast biedt de VBU de bewoners een gereedschap uitleendienst aan, waarbij in het dagelijks spreekuur ook defecte huishoudelijke artikelen zoals douchekoppen en lampen omgeruild kunnen worden. Tijdens deze spreekuren kunnen bewoners ook met vragen, opmerkingen en klachten over het wonen op Uilenstede terecht.

Naast de hoedanigheid als huurdersvereniging, vertegenwoordigt de VBU de belangen van de bewoners van Uilenstede ook tegenover de Gemeente Amstelveen als wijkplatform van de wijk Uilenstede/ Kronenburg. Dit biedt het bestuur de mogelijkheid om contact te onderhouden met andere wijken van Amstelveen in het Overleg Buurtplatforms Amstelveen en worden gemeentelijke budgetten ter beschikking van de Vereniging gesteld om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren.

# 3. Bewoners

De bewoners van Uilenstede zijn ook in 2013 weer de belangrijkste pijler voor de VBU. De VBU wil zich op verschillende manieren inzetten voor de belangen van de bewoners. Allereerst wil de VBU hard werken aan haar bekendheid onder de leden, maar zich ook vooral inzetten om klachten te inventariseren en op te lossen. Het jaarlijkse UilenFest staat voor 2013 ook nog op de planning. Tot slot zal in 2013 de uitwerking van het gewijzigde doorstromingsbeleid in de wijk zichtbaar zijn.

3.1 Communicatie
De bekendheid van de VBU onder de bewoners is ieder jaar nog altijd een terugkomend punt in het beleidsplan. Het blijft moeilijk om leden effectief te bereiken. In 2013 blijft de VBU aan dit punt verder werken.
Allereerst wil de VBU gebruik blijven maken van de website en de facebookpagina. Het bereik van de facebookpagina wordt door activiteiten zoals het wijkfeest vergroot. Door de nieuwsberichten van de VBU website ook op de facebookpagina te plaatsen krijgen leden, die de VBU pagina ‘geliket’ hebben, automatisch nieuws te zien, zonder hiervoor eerst naar de VBU website te gaan.

Daarnaast wil de VBU in 2013 de leden actief gaan e-mailen. Inmiddels heeft de VBU toegang tot de e-mailadressen van alle nieuwe leden en is er al een bestand opgebouwd van circa 1700 adressen. Op deze manier hoopt de VBU over een aantal jaar van het complete ledenbestand de e-mailadressen te hebben. De VBU heeft ook een bestand met nestorgegevens van Uilenstede. Ook deze lijst wil de VBU actief gebruiken om bij de leden onder de aandacht te komen.
De VBU wil in 2013 regelmatig de leden digitaal benaderen door middel van een nieuwsbrief. De inhoud van deze nieuwsbrief kan bestaan uit nieuws en daarnaast ook uit informatie over aankomende feesten of vacatures voor een bestuursfunctie. Op deze manier hoopt de VBU een grote slag te maken in haar bekendheid op Uilenstede. De VBU wil voorzichtig omgaan met deze e-mailadressen, en zorgvuldig afwegen wanneer er gemaild wordt om te voorkomen dat VBU nieuws al spam gezien wordt.
Het papieren nieuwsbulletin zal hierbij niet verdwijnen. Deze zal ook in 2013 weer ieder kwartaal uitgebracht worden. De VBU wil het nieuwsbulletin in 2013 kostenneutraal blijven houden door de inzet van onze sponsoren.

Er zijn nog enkele problemen in de communicatie naar de leden waar de VBU in 2013 een structurele oplossing voor wilt zoeken.
De VBU wil in 2013 verder onderzoeken hoe de bewonersboekjes het beste bij de nieuwe leden onder de aandacht gebracht kunnen worden. Op dit moment worden er geen bewonersboekjes uitgedeeld aan nieuwe leden. De bestaande boekjes waren verouderd en zodoende niet langer relevant. In 2013 is de VBU voornemens om dit weer te doen. Het bestuur moet nog onderzoeken of zij dit zoals voorheen in papieren vorm in de welkomstpakketten zal plaatsen, de papieren vorm per post zal verzenden of dit elektronisch zal doen.

De eenheidsbezoeken zullen in 2013 voortgezet worden. Deze bezoeken blijken een uitstekend middel te zijn om bewoners te bereiken en de VBU te promoten. Ook kunnen we hiermee de bewoners vertellen wat de VBU doet en klachten inventariseren.
Tijdens deze bezoeken kunnen wij flyers uitdelen, maar ook willen we een sticker ontwerpen. Deze sticker is de VBU-tegenhanger van de DUWO-Onderhoud sticker, en ideaal om op eenheden uit te delen. Daarnaast kan er eventueel een nieuwsbulletin uitgedeeld worden of een activiteit aangekondigd worden.

Ten slotte wil de VBU naast het jaarlijkse wijkfeest andere kleinere activiteiten organiseren om bewoners dichter bij elkaar te brengen. Deze activiteiten zullen relatief goedkoop te organiseren zijn, maar kunnen wel bijdragen aan de sociale cohesie. Hierbij valt te denken aan een barbecue, een snertavond of sportactiviteiten. In het verleden is gebleken dat dergelijke activiteiten makkelijk te promoten zijn via Facebook en email en dat deze een groot bereik hebben. Op deze manier wil de VBU ook de promotie van deze activiteiten aanpakken.
Ook wil het bestuur van de VBU zich vaker presenteren bij activiteiten op en rondom Uilenstede. Op deze manier zullen er ook weer nieuwe bewoners kennismaken met de VBU.

3.2 FeestenHet jaarlijkse wijkfeest zal ook weer in 2013 terugkeren naar Uilenstede. Deze feesten zijn altijd een groot succes en leveren de VBU veel bekendheid op.
Verder wil de VBU onderzoeken of budgetneutrale feesten mogelijk zijn. Indien dit mogelijk is wil de VBU het voorjaarsfeest in 2013 terug laten keren. Dit kan bereikt worden door het zoeken naar sponsoren.

3.3 DoorstromingsbeleidDUWO heeft in 2010 het doorstromingsbeleid ingezet. Het doel hiervan was om alle contracten voor onbepaalde tijd om te zetten in campuscontracten. De VBU heeft de bewoners hierin gesteund en deze hebben de zaak gewonnen. DUWO heeft daarna hoger beroep aangetekend en dat is in 2012 door DUWO gewonnen, niet alleen in Amstelveen maar ook in Den Haag. In 2012 is DUWO begonnen met het aanschrijven van bewoners met een contract voor onbepaalde tijd. De VBU heeft in 2012 alle beschikbare informatie onder de bewoners verspreid, en zal ook in 2013 een informatiepunt rondom het doorstromingsbeleid blijven. Daarnaast wil de VBU de gehele gang van zaken rondom het doorstromingsbeleid monitoren, zodat dit geheel volgens de procedures zal verlopen.

3.4 KlachtenOok in 2013 zal de VBU zich bezighouden met het behandelen van klachten van bewoners. De VBU wil in de communicatie naar de leden toe ook veel aandacht besteden aan de hulp die de VBU kan bieden bij bewonersklachten. Op deze manier kan uitgesloten worden dat een eventuele daling in de klachten te wijten is aan gebrek aan bekendheid van de VBU.

Het maandelijkse VBU-DUWO-overleg (VD-overleg) zal ook in 2013 blijven plaatsvinden. Tijdens dit overleg worden diverse klachten met DUWO en DUWO-Onderhoud overlegd. Ook in 2013 wil de VBU scherp blijven op de afhandeling van de klachten door DUWO en DUWO-Onderhoud. Dit wil de VBU doen door regelmatig contact te onderhouden met DUWO en DUWO-Onderhoud en door middel van terugkoppeling van de klachtenafhandeling. Op deze manier kan de VBU er op blijven toezien dat klachten ook door DUWO en DUWO-Onderhoud worden afgehandeld.

# 4. Uilenstede

Uilenstede ondergaat veel veranderingen, in 2012 is het eerste deel van de nieuwbouw in Uilenstede Oost opgeleverd en in 2013 zal het aanzicht van Uilenstede aan verdere verandering onderhevig zijn door de herstructurering. De VBU zet zich in voor goede communicatie tussen alle betrokken partijen zodat bewoners minimale hinder ondervinden.

## 4.1 Nieuwbouw en herstructurering

In maart 2012 werd het eerste deel van de nieuwbouw in Uilenstede Oost opgeleverd, daarnaast is het VU-Guesthouse gesloopt. In 2013 zullen de nieuwbouw en herstructurering het aanzicht van Uilenstede verder veranderen.

In 2013 zal DUWO beginnen met de bouw van nieuwe studentenwoningen op de plek waar voorheen het VU-Guesthouse stond, de bouw en alle werkzaamheden die hieraan verbonden zijn kunnen de nodige overlast veroorzaken. De VBU vindt het belangrijk dat geplande werkzaamheden en daaraan verbonden overlast door DUWO en de uitvoerende partijen goed met de bewoners goed wordt gecommuniceerd. De VBU zal hier scherp op toe zien en wanneer bewoners klachten hebben over de bouwwerkzaamheden, zal de VBU zich in zetten om deze zo goed als mogelijk op te lossen in samenwerking met de andere partijen.

De bewoners van hoogbouw drie zullen hun woning moeten verlaten, de VBU zal er zich voor inzetten dat DUWO zich houdt aan de voorschriften en regelgeving, zodat de bewoners hier goed over geïnformeerd worden en dat voor hen passende vervangende woonruimte ter beschikking wordt gesteld.

Naast de nieuwbouw zal de buitenruimte van Uilenstede ook op de schop gaan. Zowel de wegen en paden, de bewegwijzering en de verlichting, als ook het centrumgebied van Uilenstede zal veranderen. DUWO heeft nog geen definitieve indeling voor dit centrumgebied, de VBU zal er scherp op toezien dat bij de indeling van dit gebied de juiste keuzes gemaakt worden. De VBU zal zich ervoor inzetten dat het kantoor van de VBU een plaats krijgt in dit centrumgebied, het is namelijk belangrijk dat de huurdersorganisatie een centrale plek krijgt in Uilenstede. Daarnaast zal de VBU met een kritische blik erop toezien dat DUWO kiest voor de optimale indeling van het centrale plein en van kantoor- en werkruimten. Ook hierbij is het van belang dat bewoners zo weinig mogelijk hinder ondervinden en dat zij goed geïnformeerd en betrokken worden bij de herstructurering.

## 4.2 Uilenstede website

Tijdens een wijkoverleg in 2012 is het idee ter tafel gekomen om met de verschillende partijen op Uilenstede, een gezamenlijke internetwebsite te ontwikkelen waar alle informatie over de betrokken partijen op geplaatst kan worden.

Dit idee is ter tafel gekomen doordat het moeilijk is om effectief naar bewoners te communiceren. Bij het voornemen tot het maken van deze gezamenlijke internetsite zijn de VBU, Café Uilenstede, Cultuurcentrum Griffioen, Sportcentrum VU en Streefland Servicemarkt betrokken. Men is voornemensom in 2013 dit plan concreter te maken. Een dergelijke website kost veel geld en er moet dus uitgezocht worden hoe dit betaald gaat worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijdragen van de initiatiefnemers, advertentieruimte voor bedrijven en bijdragen van DUWO. Het is van belang dat de bewoners de website als handig ervaren voor het opzoeken van allerlei informatie en acties van de organisaties op Uilenstede, daarnaast moet de website een grote bekendheid genieten onder bewoners van Uilenstede. Er moet dus, in samenwerking met de betrokken partijen, een goed plan ontwikkeld worden met de verschillende partijen zodat de website aan de verwachtingen zal voldoen.

## 4.3 Onderhoud en Veiligheid

Net als in afgelopen jaren zal de VBU controle uitoefenen op het onderhoud op Uilenstede. In de praktijk zal dit veelal neerkomen op het verzamelen en documenteren van klachten, tevens handelt de VBU ook klachten af. Met name over DUWO-Onderhoud zijn er nog altijd veel klachten. In 2012 is de VBU begonnen met het systematisch documenteren en doorsturen van klachten naar DUWO toe, en zal dit in 2013 voortzetten. Daarnaast is de VBU begonnen met het eenmaal per jaar uitvoeren van een wijkschouw, dit is als positief ervaren en daarom zal de VBU hiermee verder gaan in 2013. Tijdens de wijkschouwen worden klachten en verbeterpunten van de bewoners samengesteld tot actiepunten- en prioriteitenlijsten, deze zullen vervolgens met DUWO besproken worden tijdens het VBU-DUWO overleg dat maandelijks gehouden wordt. Op deze manier kunnen problemen van bewoners effectief met DUWO gecommuniceerd worden zodat ze vervolgens opgelost worden en worden gebreken aan de buitenruimte van Uilenstede ook sneller geconstateerd en opgelost.

Uilenstede is een wijk met ruim 3.300 bewoners waarvan het merendeel student is, tevens is er een groep jonge mensen die wegens hun moeilijke sociale achtergrond geplaatst is in een woning op Uilenstede. Hierdoor heeft de wijk extra aandacht nodig. In 2012 is er een nieuwe wijkagent aangesteld voor Uilenstede. De VBU heeft goed contact met de wijkagent en daardoor wordt de VBU goed op de hoogte gehouden van de problemen die zich op Uilenstede voordoen. De VBU ervaart het goede contact met de wijkagent als zeer positief en daarom zal de VBU in 2013 het contact met de wijkagent goed onderhouden, dit kan onder meer door de wijkagent uit te nodigen voor vergadering.

## 4.4 Parkeeroverlast

Aangrenzend aan de studentencampus Uilenstede ligt het stadsdeel Buitenveldert, dit heeft tot gevolg dat er veel parkeeroverlast is op Uilenstede. Bewoners van Uilenstede met een auto ervaren veel overlast doordat werkenden op Uilenstede hun auto parkeren, hierdoor is er weinig tot geen ruimte over voor bewoners van Uilenstede. De VBU is voornemens om in 2013 problemen met parkeeroverlast te monitoren en waar mogelijk een bijdrage te leveren aan een passende oplossing. De VBU staat overigens negatief tegenover een parkeervergunningenbeleid.

5. Vereniging Bewoners UilenstedeIn dit hoofdstuk zal het interne beleid van de VBU aan bod komen. Eerst zal de Algemene Ledenvergadering behandeld worden. Er zal veel aandacht worden besteed aan de continuïteit van de VBU door middel van het bestuurshandboek en de evaluaties van de bestuursleden. Ook zullen er enkele interne bezuinigingen aan bod komen, bijvoorbeeld het inkrimpen van het archief, het plan om de bestuursvergoedingen te verlagen en de kosten van de Raad van Commissarissen.

5.1 Algemene Ledenvergadering (ALV)De VBU heeft voor 2013 de statutaire taak om in ieder geval twee maal per jaar een algemene ledenvergadering te houden. De eerste zal in het voorjaar plaatsvinden, hier zal onder andere het jaarverslag van 2012 gepresenteerd worden. De tweede zal in het najaar plaatsvinden en hier zal onder andere het beleidsplan voor 2014 gepresenteerd worden.
Indien het bestuur of de leden meerdere algemene ledenvergaderingen wenselijk vinden, kunnen deze uitgeschreven worden. Deze zullen over een specifiek onderwerp gaan waarover een besluit genomen dient te worden met inmenging van de leden.
Daarnaast zullen alle ALV’s in 2013 in het VBU kantoor gehouden worden. Doordat de ALV’s meestal een relatief lage opkomst hebben is deze gemakkelijk in het VBU kantoor te houden. Daarnaast levert dit een kostenbesparing op, er hoeft geen ruimte meer gehuurd te worden en consumpties zijn goedkoper.

5.2 BestuurshandboekHet VBU bestuurshandboek is in 2010 opgesteld om het kennisverlies bij bestuurswisselingen zo veel mogelijk te beperken. Dit digitale archief wordt zo veel mogelijk bijgewerkt door zittende en vertrekkende bestuursleden. Ook in 2013 zal er gestreefd worden naar een zo compleet en up-to-date mogelijk handboek. Dit zal gedaan worden door ondermeer het agendapunt ‘nieuws voor op het handboek’ wekelijks op de agenda van de bestuursvergadering terug te laten komen. Op deze manier wordt er actief nagedacht over de informatie die op het handboek toegevoegd dient te worden.

5.3 ArchiefDe indexatie van het archief zal in 2013 worden voortgezet. De VBU is al enkele jaren bezig met een indexatie van het kantoor. Hierdoor kan beter ingeschat worden wat behouden moet blijven en wat niet. Op deze manier kan het beste worden bepaald of er bezuinigd kan worden op het huren van opberghokken.
Daarnaast zal het kantoor in 2013 geverfd worden, om het kantoor van een frissere uitstraling te voorzien. Ook zal de vrijgekomen ruimte in het kantoorpand door het vertrek van UilenTV bij de rest van het kantoor toegevoegd worden.

5.4 Het bestuurIn 2012 is er besloten tot het voeren van een halfjaarlijks evaluatiegesprek met alle bestuursleden. Voorheen had een bestuurslid enkel twee evaluatiegesprekken in de proefperiode van een aspirant-bestuurslid. Voor 2013 is besloten om deze lijn voort te zetten, omdat het voeren van evaluatiegesprekken als positief wordt ervaren. Allereerst biedt dit voor een bestuurslid de kans om verbetering aan te brengen in zijn/haar functioneren. Daarnaast kunnen onuitgesproken irritaties uit de weg worden geholpen. Op deze manier kan er constructiever samengewerkt, en beter gepresteerd worden.

De VBU wil in 2013 ook enkele interne bezuinigingen doorvoeren. Allereerst zijn er plannen tot het verlagen van de bestuursvergoedingen. Dit wordt in hoofdstuk 7 verder toegelicht.
Verder wil de VBU de kostenpost rondom de Raad van Commissarissen verlagen. Een precieze invulling hiervan wordt in 2013 gezocht. Een mogelijke oplossing een Raad van Commissarissen op pro deo basis. Deze bezuinigingen zijn nodig om de begroting van 2013 sluitend te krijgen.

# 6. Stichting DUWO

Een van de taken van de VBU als huurdersorganisatie is het scherp toezicht houden op het beleid en beleidsuitvoering van stichting DUWO. DUWO is voornemens om in 2013 te fuseren met SLS Wonen, een studentenhuisvester uit Leiden. Een van de speerpunten van de VBU in 2013 is dan ook het nauw toezien op de voorgenomen fusie. Daarnaast zal de VBU met een kritisch oog toezien op het beleidsplan DUWO 2014, DUWO Onderhoud en de samenwerking tussen DUWO en de VBU.

## 6.1 Fusie

DUWO is voornemensom op 1 januari 2013 formeel te fuseren met SLS Wonen (Stichting Leidse Studentenhuisvesting), de VBU staat in de eerste plaats positief tegenover deze voorgenomen fusie, het is echter de taak van de VBU om er op toe te zien dat de fusie niet tot nadelige effecten leidt voor de huurders.

Voor het fuseren van twee organisaties tot één worden kosten gemaakt. De VBU wil ervoor hoeden dat deze kosten doorberekend worden aan de huurders. De voorgenomen fusie kan ook kostenbesparingen tot gevolg hebben, deze kostenbesparingen zullen echter niet in de huurprijzen doorberekend worden. Wellicht is het wel mogelijk dat de servicekosten verlaagd kunnen worden, de VBU zal zich hier met de collega huurdersvereniging voor inzetten.

## 6.2 DUWO 2014

DUWO is de grootste studentenhuisvester van de westelijke randstad en om dit te blijven heeft DUWO een aantal doelstellingen geformuleerd. Met het oog op de toekomst wil DUWO meer studentenwoningen bouwen, omdat Uilenstede onder de aanvliegroute naar Schiphol ligt mogen er echter niet meer studenten op Uilenstede wonen.

De VBU is het eens met het standpunt van DUWO dat de organisatie en dienstverlening goed moeten verlopen. Het doel om de dienstverlening uit te breiden ziet de VBU dan ook als positief. Onderdeel hiervan is dat DUWO haar klantcontacten verder wilt digitaliseren, hierover is in paragraaf 6.4 meer te lezen. De VBU zal in de gaten houden wat de gevolgen van de plannen zijn voor de situatie van de bewoners op Uilenstede, van belang is dat de bewoners geen hinder mogen ondervinden van de veranderingen binnen DUWO.

## 6.3 DUWO Onderhoud

Sinds enige jaren neemt DUWO Onderhoud reparatieverzoeken in behandeling, daarnaast voert DUWO Onderhoud onderhoudswerkzaamheden uit. Regelmatig komen er klachten van bewoners over DUWO Onderhoud bij de VBU binnen. Daarom is de VBU in 2012 begonnen met het systematisch documenteren van klachten over DUWO Onderhoud, wanneer een klacht binnen komt wordt deze bovendien naar DUWO doorgespeeld. De VBU wil inventariseren wat in 2013de meest voorkomende problemen zijn omtrent het optreden van DUWO Onderhoud. Wanneer duidelijk in kaart is gebracht waar de grootste knelpunten zitten kunnen deze problemen effectiever door DUWO en DUWO-Onderhoud worden opgelost.

## 6.4 Samenwerking

De VBU onderhoudt goede contacten met DUWO, vanzelfsprekend wil de VBU deze contacten in 2013 onderhouden zodat problemen omtrent huisvesting op Uilenstede effectief opgelost kunnen worden.

In 2013 zal DUWO haar nieuwe website in gebruik nemen, de website die tot op heden in gebruik is voldoet niet meer aan de eisen van studenten. De nieuwe website is nauw verwant aan de vernieuwde klantvisie en klantcontactstrategie die DUWO in 2012 ter advies heeft neergelegd bij de VBU. De VBU heeft hier positief op geadviseerd, maar zal met een kritische blik kijken naar de implementatie van de nieuwe website en de methode van evaluatie van de tevredenheid over de nieuwe website en klantcontactstrategie van DUWO in algemene zin.

De nieuwe website zal ervoor moeten zorgen dat het contact tussen huurders en DUWO zo effectief en efficiënt mogelijk verloopt.

# 7. Overige partijen

Om de verenigingsdoelen te behalen werkt het bestuur met meer partijen samen dan enkel Stichting DUWO. Om de belangen van de bewoners te vertegenwoordigen is het belangrijk dat een goede samenwerking in stand wordt gehouden of verder ontwikkeld wordt. In dit hoofdstuk zal de communicatie en samenwerkingsbeleid worden geschetst voor: de collega huurdersverenigingen, de gemeente Amstelveen, de deelnemers aan het wijkoverleg, de Woonbond, Itt/Ziggo en de studentenraden, -vakbonden en -verenigingen.

## 7.1 Collega huurdersverenigingen

In de afgelopen jaren is de VBU nauw betrokken geweest bij het tot stand brengen van een samenwerkingsverband tussen de huurdersverenigingen van Stichting DUWO, met als uiteindelijk doel om de gezamenlijke Huurderskoepel op te richten. Doordat er in 2012 besloten is om niet over te gaan tot het formaliseren van het koepelverband tussen Duwoners, WijWonen en de VBU, zal er in 2013 onderzocht moeten worden hoe de samenwerking geformaliseerd dient te worden. Bij de onderhandelingen in 2013 zal ook rekening moeten worden gehouden met een nieuwe partij: de huurdersvereniging BRES uit Leiden, welke zich door de fusie tussen SLS-Wonen en DUWO zal ontwikkelen tot een niet uit te sluiten partner.

Het bestuur van de VBU meent dat een goede samenwerking tussen de huurdersverenigingen essentieel is om een hoge participatiegraad te bewerkstelligen met Stichting DUWO, hierbij is het van grootbelang dat individueel uitgebrachte adviezen niet tegenstrijdig zijn. De VBU acht het dan ook van belang om DUWO/ SLS Wonen gezamenlijk te adviseren. De onderhandelingen over de Huurderskoepel hebben echter wel tot het resultaat geleid dat het bestuur geen vertrouwen heeft om verantwoordelijkheden over te hevelen naar een nog op te richten rechtspersoon. De VBU zal dan ook streven om een samenwerkingsverband tot stand te brengen met duidelijke verantwoordelijkheden en taken, waarin getracht wordt om gezamenlijk advies uit te brengen en in ieder geval gelijk stemmige adviezen. Wat de VBU betreft behoeft deze organisatie geen vergelijkbaar budget als bij de Huurderskoepel, aangezien het secretariaat veelal door de organisaties zelf vervuld kan worden.

## 7.2 Gemeente Amstelveen

Als formeel wijkplatform voor de wijk Uilenstede/ Kronenburg vertegenwoordigt de VBU de wijk Uilenstede ook naar de gemeente Amstelveen. In deze hoedanigheid houdt de vereniging controle op het onderhoud van buitenruimte en de veiligheid in de wijk, klachten en opmerkingen hierover worden bij de Gemeente gemeld. De herstructurering is een specifiek geval waar communicatie met de gemeente Amstelveen heel belangrijk is. De VBU is tevens participant in het Overleg Buurtplatforms Amstelveen, waarmee het bestuur een link heeft met de andere wijkplatforms en de Gemeente.

De VBU wordt ook door de gemeente in haar taken ondersteund, dit gebeurt financieel en met ondersteuning door welzijnsorganisatie Stichting Cardanus; Cardanus zit voor de wijk Uilenstede onder andere het Wijkoverleg voor. Door ontevredenheid van de Gemeente Amstelveen over Stichting Cardanus zal de Gemeente een aanbesteding doen voor het werk dat noch door Stichting Cardanus wordt verricht. De VBU zal in 2013 dit in de gaten blijven houden om te zien wat er met betrekking tot de ondersteuning zal veranderen.

## 7.3 Het Wijkoverleg

Het wijkoverleg is het overleg tussen alle partijen in de wijk Uilenstede. Participanten zijn Café Uilenstede, Cultuurcentrum VU *de Griffioen,* Gemeente Amstelveen, Sportcentrum VU, Stichting Cardanus, Stichting DUWO, Streefland Supermarkt, VBU en Vita. Dit overleg draagt veel bij aan de wijk doordat problemen gezamenlijk door alle partijen aangepakt kunnen worden. De partijen van het Wijkoverleg kunnen ook in 2013 weer het jaarlijkse UilenFest financieel en met deskundigheid ondersteunen. De VBU zal zich in 2013 weer inzetten om de bewoners te vertegenwoordigen in het wijkoverleg.

## 7.4 De Woonbond

De VBU is al een geruime tijd lid van de Vereniging Nederlandse Woonbond, de belangenvereniging voor huurders en woningzoekenden. De Woonbond verschaft de VBU met juridische adviezen en bij geschillen met Stichting DUWO kan de Woonbond mogelijk huurders mede ondersteunen; bijvoorbeeld als bij de rechtszaak tegen de campuscontracten. De VBU heeft de afgelopen jaren veel gehad aan de Woonbond en zal het lidmaatschap zeker in 2013 voortzetten, hierbij zal de VBU wanneer nodig de Woonbond inschakelen voor advisering.

## 7.5 Itt/Ziggo

Toen in 2012 de internetprovider overschakelde naar de uitvoerende dienst Itt, kreeg de VBU met nog een speler te maken. Ondanks herhaaldelijk aandringen bij Stichting DUWO is er nog steeds slecht contact met medewerkers van Itt. Aangezien het internet tegenwoordig haast een eerste levensbehoefte is voor menig student, is het van belang dat er een samenwerking kan ontstaan tussen de VBU en Itt. De VBU zal proberen contacten met Itt in 2013 aan te halen en klachten en storingen beter te bespreken en op te lossen met Itt.

## 7.6 De studentenraden, -vakbonden en –verenigingen

Afgelopen jaren is er afwisselende samenwerking geweest met de studentenraden van de Amsterdamse universiteiten. De VBU trachtte toentertijd gezamenlijk een doel te bereiken en aangezien Uilenstede een studentencampus is, is dit een evidente samenwerking. Studentenraden zijn echter vaak gespitst op onderwijs en de VBU op huisvesting. Zodoende zal de VBU zich in 2013 niet extra inspannen op banden met de raden aan te halen, als er een gezamenlijk doel is dan zal hier uiteraard wel naar gestreefd worden.
Een studentenvereniging waar de VBU wel sterke banden mee wilt houden is de Erasmus Student Network (ESN), de studentenvereniging voor internationale studenten. Aangezien een derde van de bewoners Short Stay Housing huurder is, is het belangrijk om goede contacten met dit deel van onze leden te onderhouden. Door middel van promotie en informatievoorziening via ESN kan de VBU zich kenbaar maken aan de internationale studenten, bovendien wilt de VBU ook door gaan met het samen organiseren met feesten en het input geven in de ontwikkelingen van Café Uilenstede. Bovendien is ESN zeker een partner welke momenteel nog mist in het Wijkoverleg, aangezien zij de belangen van de SSH-huurders zou kunnen vertegenwoordigen, de VBU zou in 2013 graag zien dat ESN aanschuift aan dit overleg.

# 8. Financiën

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de financiën van de VBU en de begroting over het komende jaar. De belangrijkste aspecten zullen in dit hoofdstuk worden besproken en uitgelegd.

## 8.1 Inkomsten

Vanaf 2013 zal het moment waarop DUWO de DUWO-bijdrage en de contributiegelden aan de VBU overmaakt wijzigen. In de huidige situatie vindt deze transactie eind januari plaats. Vanaf 2013 echter, zal de betaling niet na afloop van het boekjaar plaatsvinden, maar na afloop van ieder kwartaal. Dit houdt niet alleen in dat eind januari 2013 de DUWO-bijdrage en contributiegelden van 2012 wordt overgemaakt, maar medio april ook al de bijdragen over het eerste kwartaal 2013, medio juli de bijdragen over het tweede kwartaal 2013, enzovoorts. Dit zorgt eenmalig voor een groot liquiditeitsoverschot.

## 8.2 Eigen Vermogen

De VBU heeft jarenlang de traditie gehad om op de balansen van 31 december geen post “Nog te ontvangen bedragen” te vermelden, terwijl tot en met 2012 op 31 december nog de bijdragen van DUWO en de contributiegelden van de afgelopen periode nog overgemaakt diende te worden door DUWO.

Dit zorgde structureel voor een andere kijk op het eigen vermogen van de VBU gedurende enkele weken tussen 31 december en eind januari. Tot op heden heeft dit echter niet tot problemen geleid, maar in 2013 zal dit leiden tot een verhoogd extra vermogen.

## 8.3 Beleggingen

In 2013 zal het eigen vermogen op een spaarrekening blijven. De onzekere beleggersmarkt en de risico's maken het voor de VBU wenselijk om het eigen vermogen op een veilige spaarrekening te laten. Het beleid van 2012 zal dus in 2013 worden voortgezet.

## 8.4 Huurafdracht

Na overleg met DUWO Amsterdam is onze huurafdracht verlaagd tot een percentueel vergelijkbaar niveau van onze collega huurdersvereniging WijWonen. In plaats van de maandelijkse huur van €488,75 betaalt de VBU sinds 1 juli jongstleden €281,17 aan huur. Dit zal in 2013 een besparing opleveren van €2490,96.

## 8.5 Structureel verhoogde inkomsten

In 2013 zal de inkomsten uit contributie hoger bedragen dan in 2012. Dit komt mede met de contributieverhoging die 1 juli jongstleden is ingegaan. De verwachting is dat de ledenbijdrage in 2013 ongeveer €19.650,- zal bedragen. Dat is een stijging van €1.830,- ten opzicht van het jaar ervoor. Deze stijging is te danken aan de verhoging van de contributiebijdrage van €0,45 naar €0,55 per maand met ingang van 1 juli jl.

Daarnaast ontvangt de VBU sinds 2012 ook een nestorenvergoeding ter waarde van €1.800,-. Deze vergoeding is voor de taak die de VBU op zich neemt als nestor zoals deze bij Amsterdamse DUWO-complexen gebruikelijk is. De functie die de VBU vervult tijdens spreekuren waarbij huurders voor vervangingsmateriaal langs kunnen komen, komt hiermee overeen.

Deze twee inkomstenstromingen samen met de jaarlijkse DUWO vergoeding van €11.980,00 brengt het totaal aan inkomsten inclusief een verwachte rente van €1.250,-, zonder de gemeentelijke subsidies, op een bedrag van €36.730,-.

## 8.6 Bezuinigingen

Door de verhoogde inkomsten en verlaagde huurafdracht zal de focus van bezuinigingen verplaatst worden. De afgelopen jaren is al met regelmaat bezuinigd op enkele posten, behalve de bestuursvergoedingen. Het huidige bestuur zal bestuderen hoe bezuinigingen op de bestuursvergoedingen geïmplementeerd zouden kunnen worden.

Daarnaast zal worden bekeken hoe er bezuinigd kan worden op de Raad van Commissarissen, zoals besproken in §5.4. Hoe de bezuinigingen precies vorm zullen krijgen zal nader worden onderzocht.

## 8.7 Evenwichtige begroting

Al deze bovengenoemde veranderingen in de begroting ten opzichte van 2012 heeft tot gevolg dat er in 2013 een sluitende begroting mogelijk is. De VBU is echter van plan om het huidige hoge eigen vermogen te doen dalen naar de omvang van één jaarbegroting. Dit is overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst dat de VBU met DUWO heeft afgesproken. Met een jaarbegroting aan eigen vermogen blijft de VBU over voldoende financiële middelen beschikken. Dit houdt in dat de VBU jaarlijks financiële ruimte heeft voor eenmalige grote investeringen. Hierbij kan men denken aan het ontwerpen en uitbrengen van een nieuw bewonersboekje, een uitbreiding van de gereedschapsinventaris of cursussen over huurrecht om bewoners beter bij te kunnen staan.

## 8.8 Sponsoring

Door de verhoogde inkomsten is de urgentie voor vaste sponsoring grotendeels verdwenen. Een voorwaarde voor mogelijke sponsoring is dat de identiteit van de VBU niet verloren mag gaan met het aangaan van een sponsorship. De privacy van onze leden, onze positie als wijkplatform en huurdersvereniging zijn aspecten waarmee de VBU zorgvuldig om gaat. Sponsoring mag niet ten koste gaan van het vertrouwen dat de leden ons hebben gegeven.

Voor de activiteiten echter die de VBU organiseert zijn sponsors welkom en zal het beleid uit 2012 worden gehandhaafd. Voorbeelden hiervan zijn de sponsors van het Nieuwsbulletin en Uilenfest. De sponsors van het bulletin maken dit project zelfs kostenneutraal.

## 8.9 Samenwerkingsverband

Hoewel de Koepelbesprekingen in 2012 niet succesvol zijn beëindigd, zullen de huurdersverenigingen van de fusiecorporatie DUWO en SLS Wonen door de fusie nieuwe besprekingen aangaan om een nieuwe gemeenschappelijke samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Het doel dat de VBU voor ogen heeft is een effectief samenwerkingsverband zonder verantwoordelijkheden over te hevelen naar een nog op te richten rechtspersoon. De VBU acht het van belang dat de huurdersverenigingen overeenkomstige adviezen aan DUWO geeft. Tegenstrijdige adviezen kunnen namelijk de belangen van de huurders mogelijk schaden. Om die reden zal er in 2013 de post ‘Samenwerkingsverband’ op de begroting terechtkomen.

## 8.9 Begroting 2013

Op de volgende bladzijde wordt de begroting van 2013 weergegeven samen met de begrotingen van de afgelopen twee jaar ter vergelijking.



## 8.10 Begrippen

*Inkomsten*

**Bijdrage DUWO**

 Dit is een bijdrage die de VBU elk jaar ontvangt. Deze bestaat uit lidmaatschapsgelden van bewoners dat wordt aangevuld met nader te bepalen bedrag door DUWO.

**Organisatiebudget**

 Budget onder beheer van de gemeente Amstelveen waar de VBU aansprak op kan maken voor o.a. vergaderkosten. Hiermee worden de secretariaatskosten van de VBU als wijkplatform bekostigd.

**Leefbaarheidsbudget**

 Budget onder beheer van gemeente Amstelveen waar de VBU aanspraak op kan maken voor initiatieven om de wijk eens positief impuls te geven, bijvoorbeeld door een grote buurtbarbecue te houden of een wijkfeest.

**Rente baten**

De interest dat de VBU ontvangt over haar vermogen.

**Inventaris**

Kosten voor de aankoop van nieuw inventaris.

**Secretariaat**

Alle kosten die door de secretaris worden gemaakt en die ten behoeve zijn van de VBU.

**Externe bijstand**

Kosten die gemaakt worden doordat de VBU bijstand van andere organisaties

nodig heeft zoals de kwartaalafschrijvingen van de ABN Amro.

**Acties/ Activiteiten**

De kosten voor de Nieuwjaarsborrel en cadeautjes.

**Communicatie**

Kosten die gemaakt worden voor communicatie.

**Cursussen**

Kosten voor het volgen van cursussen door het bestuur.

**Overig/ onvoorzien**

Overige kosten.

*Uitgaven*

**Huur**

De kosten voor het pand en kantoorruimtes.

**Verenigingskosten**

Kosten voor het lidmaatschap van verenigingen.

**Verzekering**

Kosten voor afgesloten verzekering zoals inboedelverzekering.