1. VoorwoordGeachte lezer,

Voor u ligt het beleidsplan 2014 van Vereniging Bewoners Uilenstede. Net als voorgaande jaren presenteren wij in dit document ons voorgenomen beleid, onze doelstellingen en de begroting voor het komende jaar. De aanblik van Uilenstede zal gedurende 2014 drastisch veranderen door de herstructurering van de buitenruimte, de sloop van een complex en enkele kamers, en het afronden van de nieuwbouw. De werkzaamheden voor de herstructurering van Uilenstede zijn momenteel in volle gang en zullen zeker tot het einde van 2014 doorgaan. In ons voorgenomen beleid besteden wij daarom extra aandacht aan de herinrichting van onze campus en de verwachte gevolgen voor onze leden.

De VBU begint aan 2014 als een gezonde organisatie met een vijfkoppig bestuur, een betrokken raad van commissarissen en nieuwe Feest- en Bewonerscommissie. Eind 2013 heeft het bestuur besloten om de organisatie van feesten en evenementen in handen te leggen van een aparte commissie: de VBUFBC. Dit past in ons voornemen om meer van onze circa 2500 leden actief te betrekken bij de vereniging. De commissie richt zich op het ‘studentenleven’ op Uilenstede, terwijl het bestuur haar aandacht blijft vestigen op de formele taken van belangenbehartiging en vertegenwoordiging van de bewoners op Uilenstede.

Ik nodig u van harte uit dit document te lezen en het met ons te bediscussiëren op één van onze algemene ledenvergaderingen. Daar kunt kennis maken met ons bestuur, onze raad van commissarissen, onze Feest- en Bewonerscommissie en andere betrokkenen op Uilenstede.

Namens het bestuur van de Vereniging Bewoners Uilenstede,

Maurits Hortensius
*Aankomend voorzitter*

Menno van Dam Tim Scheffe Floris Naus Helen Vink
*Aftredend voorzitter Secretaris Penningmeester Algemeen bestuurslid*

# 2. Inleiding

De Vereniging Bewoners Uilenstede is een huurdersvereniging die de bewoners van Uilenstede vertegenwoordigt. 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. Draagvlak en legitimiteit haalt de VBU uit haar leden bestand: slechts 1 procent van de bewoners op Uilenstede is geen lid van de vereniging.

De VBU komt als huurdersvereniging van Stichting DUWO op voor de belangen van alle huidige en toekomstige huurders op Uilenstede. De VBU is zodoende een belangrijke schakel tussen de huurders en verhuurder. 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.

Naast het vertegenwoordigen van de belangen van de huurders zet het bestuur zich ook in om de wijk zo leefbaar mogelijk te houden. Om deze doelstelling te bewerkstelligen heeft de vereniging onder andere een commissie in het leven geroepen. Op deze wijze worden bewoners de mogelijkheid aangeboden om elkaar te ontmoeten op evenementen en kunnen zij dagelijks langskomen op spreekuur met vragen, opmerkingen en klachten of om gebruik te maken van de praktische diensten die de VBU verleent zoals bijvoorbeeld gereedschap lenen.

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.

3. Bewoners
De bewoners van Uilenstede zijn het bestaansrecht van de vereniging. In 2014 wil het bestuur de vereniging een vereniging laten zijn van, voor en door de bewoners. In de oprichting van een bewonerscommissie komt deze wens tot uiting. Het bestuur geeft deze wens ook zichtbaar vorm door zelf deel te nemen aan de verschillende activiteiten die de bewonerscommissie organiseert en het afleggen van eenheidsbezoeken.

3.1 VBU FBC
Eind 2013 is de VBU Feest- en Bewoners Commissie(VBU FBC) opgericht. De FBC gaat zich bezig houden met spreekuren draaien, activiteiten organiseren en de kwaliteit van een periodieke nieuwsbrief verbeteren. De VBU wil middels deze commissie drie concrete doelen bereiken. Ten eerste het bereiken in 2014 van minimaal 500 likes op de Vereniging Bewoners Uilenstede facebook pagina. Ten tweede het organiseren van minimaal 1 feest per kwartaal. Ten derde het organiseren van een Uilenfest dat een campusoverstijgend studentenkarakter moet gaan krijgen door onder andere meer externe financiering. Deze drie doelen gaan hand in hand en geven de commissie een prettige werkstructuur. Tegelijkertijd bieden deze doelen nog voldoende ruimte voor creatieve plannen en ideeën van de commissieleden. Het bestuur ziet een grote meerwaarde van de VBU FBC op Uilenstede en stelt zich ten doel de vereniging te voorzien in de continuering van de commissie.

3.2 Communicatie
Het onderhouden van contact met bewoners door facebook en de website blijft een belangrijke pijler in onze communicatie. Een deel van de doelstellingen met betrekking tot de communicatie zijn gelegen in de oprichting van de VBU FBC. Een bredere organisatie heeft tot gevolg dat meer mensen betrokken zijn bij de vereniging en het netwerk van de VBU onder de bewoners groter wordt. Meer contact met de VBU door ‘leuke’ dingen zal er naar verwachting toe leiden dat de bewoners ook voor huurderszaken beter de weg weten te vinden naar de huurdersvereniging.

Het contact met de bewoners zal verder worden uitgebreid door periodiek een nieuwsbrief te gaan sturen via de mail. Het systeem staat klaar en in 2014 zal er op doelmatige en doeltreffende manier invulling gegeven kunnen worden aan het gebruik van het mailsysteem. Er wordt verder getwijfeld aan de doeltreffendheid van het zogeheten ‘nieuwsbulletin’ dat voorheen ieder kwartaal uit kwam. Het blad zal in 2014 niet verder worden uitgegeven.

De VBU zal verder vier keer per jaar eenheidsbezoeken afleggen. Tijdens de eenheidsbezoeken zal het bestuur de vereniging onder de aandacht brengen, bewoners informeren over lopende zaken op Uilenstede en klachten inventariseren. Nieuw bij de eenheidsbezoeken is dat er data wordt verzameld door middel van enquêtes. Op die manier kan de vereniging de wensen en behoeftes van de bewoners goed in kaart brengen.

Naar schatting is iets minder dan een derde van de kamers op Uilenstede gereserveerd voor internationale studenten. Het bestuur zal in 2014 actief de internationale studenten benaderen om hun bewonersbelangen daadkrachtig te kunnen behartigen. Dat zal ten uitvoer worden gebracht door een intensivering van de relaties met partijen die dicht bij de internationale studenten staat zoals ESN en International Office. Een ander middel om de doelgroep te bereiken is door communicatie via alle kanalen consequent ook in de Engelse taal te blijven doen. Tijdens de eenheidsbezoeken zullen de internationale studenten uitgebreid aan bod komen.

3.3 Thema’s
Ieder jaar zijn er een aantal thema’s die speciale aandacht vereisen van de huurdersorganisatie.

3.3.1. Huurpuntenzaak
In 2013 is een zaak aangespannen door een bewoner bij de huurcommissie. Volgens de bewoner had de verhuurder teveel punten toegekend aan zijn woning, waardoor de huurprijs hoger uitvalt dan wettelijk is toegestaan. De huurcommissie gaf de bewoner gelijk. De verhuurder is daarop in hoger beroep gegaan en is naar de kantonrechter gestapt. In 2014 zal de kantonrechter uitspraak doen. De uitspraak van de kantonrechter in deze individuele zaak kan gevolgen hebben voor de manier en de hoeveelheid punten die aan woningen op Uilenstede worden toegekend. De VBU volgt de huurzaak en zal als de kantonrechter een uitspraak doet die positief uitvalt voor de huurder, pleiten voor een herwaardering van de woningen op Uilenstede.

3.3.2 Sloop kamers en gebouwen
In 2013 hebben een aantal groepen bewoners te horen gekregen van de verhuurder dat hun woning zal worden gesloopt en dat ze deze moeten verlaten. Het gaat om de bewoners in hoogbouw 3, de bewoners van de kamers naast de keuken in de laagbouw en de bewoners van de woningen op de begane grond van de torens. De VBU zal er op toe zien dat deze bewoners naar een andere woningen worden begeleid. De bewoners krijgen een verhuisvergoeding aangeboden door de verhuurder en voor het grootste deel van hen is al een woning gereserveerd in de nieuwbouw in Uilenstede-oost.

3.3.3 Afschaf mutatie inspectie
De VBU zal in 2014 de afschaf van de mutatie inspectie evalueren. De mutatie inspectie was een procedure waarbij woningen geïnspecteerd werden door DUWO als een huurder verhuisde. Op deze wijze kon eventuele schade worden verhaald op de huurder. De VBU zal onderzoek doen naar de gevolgen die deze wijziging in het beleid van de verhuurder heeft gehad voor de bewoners.

3.3.4 Schoonmaakrestitutie
In 2013 is de VBU om tafel gegaan met de sociale beheerders van woningcoöperatie DUWO om te spreken over de invulling van de schoonmaakrestitutie. De schoonmaakrestitutie zit in de servicekosten. De dienst die de verhuurder levert is dat zij het bedrag int bij de huurders van gezamenlijke eenheden en dit bedrag stort op de rekening van de eenheidsvertegenwoordiger. Op deze wijze kunnen eenheden gezamenlijke inkopen doen om de eenheid met elkaar schoon te houden. DUWO onderzoekt de mogelijkheden om dit op een andere wijze in te vullen. De reden daarvoor is dat administratie erg arbeidsintensief zou zijn, en het systeem problemen oplevert bij de internationale studenten. In de zomer 2013 is een pilot gelanceerd in samenspraak met de VBU. Bij eenheden met internationale studenten en eenheden zonder eenheidsvertegenwoordiger wordt het geld van de schoonmaakrestitutie direct ingezet door de verhuurder om schoonmakers in te huren. De VBU zal zich inspannen om in een evaluatiemoment met DUWO de ervaringen van de bewoners de doorslag te laten geven voor de verdere vorming van het beleid.

# 4. Uilenstede

Aankomend jaar zal een druk jaar voor Uilenstede worden met betrekking tot werkzaamheden. Enerzijds vindt de herstructurering van de buitenruimte plaats, anderzijds is DUWO begin dit jaar nog bezig met de realisering van de nieuwbouw en het uitvoeren van sloopwerkzaamheden.

## 4.1 Nieuwbouw en sloop

Eind 2013 zal het tweede deel van de nieuwbouw op Uilenstede Oost worden opgeleverd en begin 2014 zal het laatste deel van de nieuwbouw op Uilenstede Oost worden opgeleverd.

Naast het opleveren van de nieuwbouw zal de sloop van hoogbouw 3, het combinatiegebouw en de samentrekking van de twee kamers op de benedenverdiepingen en de woonkamers van de laagbouwwoningen in 2014 een grote rol spelen. De VBU zal erop toezien dat DUWO zich houdt aan haar belofte om de bewoners van deze woningen te begeleiden in het vinden van nieuwe woonruimte. Een groot deel van de bewoners van de te slopen woningen heeft door DUWO een woning in de nieuwbouw aangeboden gekregen.

## 4.2 Herstructurering

Een ander groot project waarmee in 2013 is begonnen is de herstructurering van de buitenruimte. Dit houdt in dat de buitenruimte van Uilenstede drastisch zal veranderen; zowel de indeling, als de bestrating, de bewegwijzering en de verlichting. Bij de herstructurering zijn de volgende partijen betrokken: het Schipholfonds, de gemeente Amstelveen, DUWO en Lingotto. De entrees aan zowel de kant van de tram/metro, als wel aan de kant van de Laan van Kronenburg en de ingang vanaf de kant van Uilenstede Oost zullen herkenbaarder worden gemaakt. Het centrumgebied zal worden heringericht. Een definitieve indeling van dit centrumgebied is nog niet bekend. Naast het centrumplein zullen er nog twee andere pleinen worden gevormd waar bewoners gebruik van kunnen maken om samen te komen. De VBU heeft meegedacht over de inrichting van deze pleinen in de vorm van tegelspreuken en zal in de loop van 2013 en in 2014, in samenwerking met de gemeente, blijven meedenken over de inrichting van het centrumgebied en de pleinen.

Een andere belangrijke verandering zal de doorbraak van het combinatiegebouw zijn, wat de mogelijkheid biedt voor het creëren van een doorlopende weg vanaf het tram/metro station van Uilenstede naar de Laan van Kronenburg. Eind 2013 is begonnen met de werkzaamheden in Uilenstede Zuid. In maart 2014 zal worden begonnen aan het centrumgebied en 2014 zal worden begonnen aan de werkzaamheden in Uilenstede West. De VBU zal erop toezien dat de bewoners zo min mogelijk last zullen hebben van de werkzaamheden en zal in geval van overlast samen met stichting DUWO zoeken naar een passende oplossing. Eveneens zal de VBU erop toezien dat de geplande werkzaamheden tijdig vanuit DUWO richting de bewoners worden gecommuniceerd.

## 4.3 Onderhoud en veiligheid

Evenals in vorige jaren zal de VBU er in 2014 op toezien dat het onderhoud aan de woningen op Uilenstede door DUWO goed zal verlopen. Wanneer er klachten zijn over het onderhoud van woningen zullen deze worden onderzocht en worden gekeken of meer bewoners van Uilenstede klachten over dit deel van het onderhoud hebben. Deze zullen met DUWO worden bekeken en er zal in dit geval gezocht worden naar een passende oplossing. Eveneens zullen er, net als in 2013 is gebeurd, ook in 2014 één maal per kwartaal eenheidsbezoeken plaatsvinden, zodat klachten van bewoners kunnen worden gedocumenteerd.

In 2014 zal de VBU meer aandacht schenken aan de uitvoering van het geplande onderhoud vanuit DUWO, in verband met een beleidsverandering betreffende dit onderwerp in 2013. Deze beleidsverandering houdt in dat er minder geld wordt gereserveerd voor gepland onderhoud. In plaats daarvan wordt op basis van visuele inspectie beoordeeld of reparatie/vervanging noodzakelijk is of kan worden uitgesteld tot een later moment. De VBU zal hierop reflecteren en erop toezien dat dit niet zal leiden tot achterstallig onderhoud.

Verder heeft DUWO in 2013 besloten om de mutatie-inspectie af te schaffen, wat betekent dat kamers niet meer worden geïnspecteerd voor ze worden verhuurd. Om deze reden zal de VBU er eveneens erop toezien dat dit niet zal leiden tot achterstallig onderhoud. Verder zijn er in het verleden klachten geweest over DUWO onderhoud, omdat reparatieverzoeken niet snel en adequaat genoeg in behandeling werden genomen. In 2014 zal de VBU dit blijven monitoren.

Met betrekking tot de veiligheid zal de VBU er in 2014 voornamelijk voor waken dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot gevaarlijke situaties. Voor fietsenstallingen zijn bijvoorbeeld alleen tijdelijke oplossingen gepland, wat betekent dat er tijdelijk geen ruimte is om de fietsen te stallen en dat deze buiten gestald moeten worden. Dit zou eventueel kunnen leiden tot een verhoging van het aantal fietsendiefstallen. Wanneer dergelijke situaties zich aandienen zal de VBU zich, samen met de wijkagent (waar goed en regelmatig contact mee is) en DUWO, inzetten om tot een oplossing te komen.

# 5. Vereniging Bewoners Uilenstede

In dit hoofdstuk zal het interne beleid van de VBU aan bod komen waarbij de wensen en ambities rond zaken als algemene ledenvergaderingen, administratie en huisvesting aan bod komen. Er zal ingespeeld worden op enkele verandering binnen het bestuur, ook zal er duidelijk worden gemaakt hoe het bestuur het beleid van 2013 zal voortzetten in 2014.

Algemene Ledenvergadering

De VBU heeft voor 2014 de statutaire taak om in ieder geval twee maal per jaar een algemene ledenvergadering te houden. De eerste ALV zal in het voorjaar plaatsvinden. Een van de onderwerpen die hierbij aan bod komt is de presentatie van het jaarverslag 2013. De tweede ALV zal in het najaar plaatsvinden, hier zal onder andere het beleidsplan voor het jaar 2015 gepresenteerd worden.

Aanvullende ledenvergaderingen zullen georganiseerd worden indien dit door het bestuur of de leden als wenselijk of noodzakelijk geacht wordt. Deze vergaderingen zullen over een specifiek onderwerp gaan dat de aandacht of goedkeuring van de leden vereist.

Ook in 2014 zullende algemene ledenvergaderingen plaatsvinden in het kantoor van de VBU, dit omdat het verleden heeft uitgewezen dat deze locatie meer dan voldoet aan de eisen. Bovendien heeft het als voordeel dat er geen huurkosten aan verbonden zijn.

## 5.2 Bestuurshandboek

Het VBU handboek is in 2010 opgesteld om het kennisverlies bij bestuurswisseling zo veel mogelijk te beperken. Dit digitale archief wordt zoveel mogelijk bijgewerkt door zittende en vertrekkende bestuursleden. Ook in 2014 zal het handboek actief bijgehouden worden. Dit wordt onder andere gegarandeerd door het terugkerende agendapunt “nieuws voor op het handboek.” Ook zal er in 2014 een her evaluatie van het handboek plaatsvinden om de actualiteit, relevantie en juistheid van de informatie te inspecteren. Op deze manier blijft het handboek een waardevol document voor het bestuur.

Verder zal er speciaal voor de Bewoners en Feest Commissie een onderdeel in het handboek aangemaakt worden om ook voor deze commissie het kennisverlies te beperken en het inwerken van nieuwe commissieleden te versnellen.

## 5.3 Archief

De indexatie van het archief zal in 2014 worden voortgezet. De VBU is al enkele jaren bezig met een indexatie van het kantoor, dit om beter in te kunnen schatten wat behouden moet blijven en wat niet. Hierdoor hoopt het bestuur haar archief terug te dringen en op langere termijn bepaalde opslagruimtes overbodig te maken. Dit heeft als doel het terugdringen van huurkosten van archiefruimte. Verder zal er een inventaris gemaakt worden van alle VBU eigendommen alsmede hun locaties op de campus. Zo zal een beter overzicht van alle VBU eigendommen worden verkregen.

## 5.4 Het bestuur

Ook in 2014 zal het in 2012 ingevoerde beleid omtrent evaluatiegesprekken doorgevoerd worden. Dat wil zeggen, ieder bestuurslid zal een halfjaarlijks evaluatie gesprek krijgen met als primair doel om het functioneren van de bestuursleden te verbeteren indien mogelijk. Als secundair doel zullen deze evaluatiegesprekken de mogelijkheid bieden om frustraties te uiten en om problemen uit de weg te helpen en te voorkomen. In het verleden is gebleken dat deze evaluatiemomenten als positief worden ervaren en het bestuur verwacht dat ze bij zullen dragen tot een efficiënte en prettige samenwerking binnen het bestuur.

Verder is er, door het in leven roepen van de Feest en Bewoners Commissie, meer ruimte voor bestuursleden om zich te wijden aan niet organiserende taken. We verwachten dat dit tot een verhoging van de efficiëntie en professionaliteit van het bestuur zal leiden.

## 5.5 VBU Feest en BewonersCommissie

In 2013 heeft de VBU een commissie opgericht die als taak heeft het organiseren van feesten en evenementen voor de bewoners van Uilenstede, alsmede het afhandelen van de spreekuren van de VBU. Idealiter bestaat hij uit 5 leden die ieder ongeveer 6 uur in de week voor de vereniging bezig zullen zijn.

De commissieleden krijgen ieder een vrijwilligersvergoeding van 100 euro. In combinatie met de besparing op de bestuursvergoedingen zorgt dit voor een netto vergroting van het aantal begrote werkuren.

Omdat de commissie nog redelijk nieuw is zal het VBU in 2014 als taak hebben om toe te zien dat de commissie aan haar taken voldoet en, indien nodig, haar bij te staan tijdens problemen die ze zelf niet kan afhandelen.

## 5.6 Het kantoor

Het bestuur zal in 2014 actief op zoek gaan naar functies voor de kamer waar voorheen UilenTV in huisde. Een van de mogelijkheden die verkend zal worden is het verhuren van de ruimte aan een kleine ondernemer of een relevante vereniging. Hierbij zal uiteraard rekening gehouden worden met de veiligheid van de inventaris van de VBU. Verder zal de mogelijkheid tot herhuisvesting in het centrumgebied worden verkend

Het huidige kantoor zal in 2014 opgeknapt worden om het een aantrekkelijkere uitstraling te geven. Dit betekent dat de muren zullen worden geverfd, de kabels netter worden afgewerkt en het grondig schoon zal worden gemaakt.

## 5.7 Raad van Commissarissen

Ook in 2014 hoopt de VBU het contact met haar RVC goed te onderhouden en haar te betrekken bij belangrijke verenigingszaken.

6. Stichting DUWO

Een van de belangrijkste taken van de VBU als huurdersorganisatie is scherp toezicht houden op het beleid en de beleidsuitvoering van DUWO. In het afgelopen jaar is de samenwerking op corporatieniveau flink uitgebouwd, waardoor ook de samenwerking met andere huurdersorganisaties is geïntensiveerd. De betrokkenheid bij beleidsvorming van DUWO en de onderlinge samenwerking met andere huurdersorganisaties zullen wij in 2014 verder uitbouwen.

6.1 Fusie
In 2013 zijn SLS Wonen en DUWO gefuseerd. De naam SLS Wonen zal vanaf januari 2014 verdwijnen en veranderen in DUWO. Wij zullen de laatste fase van de integratie blijven volgen.

6.2 DUWO 2014
DUWO heeft in de zomer van 2013 een nieuw klantcontactcentrum en een nieuwe website gelanceerd. Een aantal zaken die tot dan toe op het kantoor van DUWO werden afgehandeld, zoals het ondertekenen van een contract en het instemmen van nieuwe bewoners in onzelfstandige eenheden, geschieden nu via een digitaal portaal op de website van DUWO. Bewoners kunnen daarnaast ook hun huurcontract digitaal opzeggen, onderverhuur digitaal regelen, klachten melden en reparatieverzoeken indienen. DUWO wil het enerzijds gemakkelijker maken voor de huurder om dergelijke zaken te regelen en anderzijds denkt DUWO kosten en uren te kunnen besparen met de veranderingen. De VBU staat positief tegenover deze ontwikkelingen, mits de kwaliteit van de dienstverlening niet achteruit gaat. Tegen de zomervakantie van komend jaar zal de VBU, eventueel in samenwerking met de andere huurdersorganisaties van DUWO en/of DUWO zelf, de digitalisering evalueren.

6.3 Communicatie
Zoals eerder vermeld staat Uilenstede in 2014 in het teken van de herstructurering van de buitenruimte en de werkzaamheden die daarbij horen. Communicatie over overlast naar bewoners zal de VBU nauwlettend in de gaten blijven houden. Uitgangspunt daarbij is dat DUWO bewoners op tijd informeert over voorgenomen werkzaamheden en mogelijke overlast.

6.4 DUWO onderhoud
Het onderhoud in en aan de woonruimten op Uilenstede wordt verzorgd door Rochdale. Er zijn in het verleden veel klachten bij ons binnengekomen over de afhandeling van klachten. De VBU zal zich blijven inzetten voor een adequate afhandeling van klachten van bewoners. Mocht DUWO onderhoud een klacht niet of onvoldoende afhandelen, dan kunnen bewoners dit bij ons melden. Wij nemen vervolgens contact op met DUWO om tot een oplossing te komen.

6.5 VD overleg
Het VBU DUWO overleg (ofwel VD overleg) vindt maandelijks plaats. In dit overleg worden lokale problematiek, klachten van bewoners en overige zaken die zich afspelen op Uilenstede besproken. Dit overleg is met name waardevol omdat lokale zaken concreet besproken kunnen worden. Ook in 2014 zal dit overleg maandelijks plaatsvinden.

6.6 Vestigingsoverleg
Het vestigingsoverleg vindt in de regel ieder kwartaal plaats. In 2014 zullen wij letten op de regelmaat van de bijeenkomsten. Daarnaast zal ons bestuur actiever op zoek gaan naar inhoudelijke onderwerpen die tijdens het vestigingsoverleg besproken kunnen worden.

6.7 Overleg op corporatie niveau
De huurdersorganisaties WijWonen, Duwoners, BRES en VBU zijn in 2013 intensiever betrokken bij de beleidsvorming van DUWO op corporatieniveau. Dat ervaart de VBU als een zeer positieve ontwikkeling die zowel voor DUWO als voor ons veel kansen biedt. De huurdersorganisaties zullen in 2014 op vier manieren betrokken zijn bij de beleidsvorming van DUWO op corporatieniveau.

1. Het ambtelijk overleg: hier worden openstaande adviezen en voorgenomen beleidswijzigingen besproken met het managementteam van DUWO. Dit overleg vindt, afhankelijk van de agenda, maandelijks plaats.
2. Het bestuurlijk overleg: hier worden lopende zaken besproken met het bestuur van DUWO. Dit overleg vindt eens per kwartaal plaats.
3. Werkgroep: gedurende een aantal werkgroepen richten de huurdersorganisaties zich met het managementteam en specialisten binnen DUWO op een specifiek onderwerp. In het afgelopen jaar werd de aandacht gevestigd op het servicekostenbeleid van DUWO en specifiek op de energiekosten. Hier hebben de huurdersorganisaties in september 2013 een advies over uitgebracht aan DUWO.
4. RvC bijeenkomsten: hier wordt (vaak lange termijn) beleid besproken met de Raad van Commissarissen van DUWO, dit zijn vaak themabijeenkomsten. In het afgelopen jaar waren er twee van deze bijeenkomsten.

# 7. Overige Partijen

De VBU werkt samen met verschillende partijen om gestelde verenigingsdoelen te kunnen behalen. Een goede samenwerking met deze partijen is cruciaal voor het vertegenwoordigen van de bewoners. In dit hoofdstuk zal worden beschreven hoe de communicatie en samenwerking met de deze partijen in 2014 zal worden ingevuld. Deze partijen zijn: de samenwerkende huurdersorganisaties, de gemeente Amstelveen, de Woonbond,Ziggo, ASVA, ESN VUniverse, international office VU en de wijkagent.

## 7.1 Samenwerkende huurdersorganisaties

Het is in 2013 niet gelukt om een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen tussen Duwoners, Wijwonen, BRES en de VBU. Een belangrijke reden is de breuk tussen Duwoners enerzijds en Wijwonen, BRES en VBU anderzijds, eerder in 2013. Wijwonen, BRES en VBU trekken vooralsnog gezamenlijk op inzake de advisering van DUWO op corporatieniveau. Vergaderingen worden gezamenlijk voorbereid. Wijwonen, BRES en VBU willen ook in 2014 de samenwerking voortzetten, waar mogelijk ook met Duwoners. Er wordt toegewerkt naar de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst onderling en een samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersorganisaties en DUWO.

## 7.2 De Gemeente Amstelveen

De VBU zal zich inspannen om het contact te onderhouden met de gemeenteraad van Amstelveen. Verscheidene raadsleden zullen in 2014 worden uitgenodigd op de bestuursvergadering. Een andere

manier om in contact te komen met de gemeenteraad is door ‘praat met de raad’ bij te wonen. Tijdens deze bijeenkomsten krijgen bewoners van Amstelveen de kans om met de gemeenteraad te spreken over lokale problematiek. De VBU is ook voornemens om de wijkcoördinator van de gemeente weer uit te nodigen op de bestuursvergadering. Voorheen kwam deze functionaris ook op de vergaderingen en omdat hij de wijk door de jaren heen heeft meegemaakt zou hij met zijn ervaring advies kunnen geven met betrekking tot lopende zaken. De gemeente Amstelveen is in 2014 zichtbaar op Uilenstede, omdat zij nauw betrokken is bij de uitvoering van de herstructurering in de openbare ruimte. De VBU zal de banden met de verschillende uitvoerende ambtenaren aanhalen om de lijnen met de bewoners kort te houden.

## 7.3 Het Wijkoverleg

Tijdens het wijkoverleg komen de verschillende belanghebbenden op Uilenstede bij elkaar. Deze partijen zijn: de gemeente Amstelveen, de projectontwikkelaar van de gemeente Amstelveen, DUWO, cultuurcentrum De Griffioen, Café Uilenstede, supermarkt De Keet, Vita en de VBU. In verband met het ophouden van het bestaan van stichting Cardanus, die voorheen namens de gemeente Amstelveen de vergadering voorzat, zal het overleg vanaf eind 2013 worden voorgezeten door cultuurcentrum De Griffioen. Het overleg zal in zijn hernieuwde vorm één keer per maand plaatsvinden ( in plaats van één keer per kwartaal), in verband met het grote aantal veranderingen die zich in Uilenstede zullen afspelen en van invloed zullen zijn op de deelnemende organisaties. Tijdens dit overleg worden ontwikkelingen van alle partijen op Uilenstede besproken en kan tot oplossingen op eventuele problemen worden besloten. In 2014 zal de nadruk in de wijkoverleggen voornamelijk liggen op de inbreng van de projectontwikkelaar van de gemeente Amstelveen, omdat zij de grootste ontwikkelingen op Uilenstede in 2014 aansturen. In 2014 zal de VBU zich wederom inzetten om de belangen van de bewoners te vertegenwoordigen in het wijkoverleg.

## 7.4 De Woonbond

De VBU heeft een lidmaatschap bij de Vereniging Nederlandse Woonbond, die de belangen van huurders en woningzoekenden van lokaal tot nationaal niveau vertegenwoordigt. Indien nodig voorziet de Woonbond de VBU van juridische adviezen. Verder biedt de Woonbond verschillende cursussen aan die van belang kunnen zijn voor de VBU. Het lidmaatschap heeft ook in 2013 bewezen te lonen en daarom zal dit ook in 2014 worden voortgezet.

## 7.5 Ziggo

Ziggo verzorgt de televisie- en internetvoorziening van Uilenstede. In 2013 heeft de VBU overleg gehad met Ziggo over het eventuele uitbreiden van de huidige internetvoorziening. Ziggo wilt de VBU graag blijven betrekken in beslissingen over televisie en internetvoorzieningen. Daarom zal ook in 2014 geprobeerd worden om deze contacten te onderhouden en wanneer nodig overleg te hebben.

## 7.6 ASVA

ASVA functioneert als de centrale belangenbehartiger van Amsterdamse studenten. ASVA heeft onder andere een afdeling die zich bezig houdt met studentenhuisvesting in Amsterdam. Omdat dit zowel het werkveld is van de VBU als van de ASVA kan bij zaken die van belang zijn voor de grotere studentenpopulatie van Amsterdam worden overlegd en worden samengewerkt. In 2014 is het voornemen van de VBU om deze contacten te behouden en te intensiveren.

## 7.7 ESN VUniverse

ESN is het Erasmus Student Network; ESN VUniverse is de afdeling die zich inzet voor internationale studenten die studeren aan de VU. Het grootste gedeelte van deze studenten is gehuisvest in Uilenstede. ESN VUniverse organiseert veel activiteiten voor deze studenten en heeft een grote en actieve achterban. Dit biedt waardevolle mogelijkheden voor samenwerking, bijvoorbeeld in de vorm van het gezamenlijk organiseren van activiteiten. In 2014 is de VBU voornemens de contacten met ESN VUniverse te intensiveren.

## 7.8 International Office VU

Het grootste aantal van de internationale studenten dat zich op Uilenstede bevindt, studeert aan de VU. Het international office van de VU stuurt de huisvesting van het grootste deel van hun studenten. In het verleden is hiermee nog niet veel contact geweest, maar de VBU ziet het international office als een belangrijke speler, omdat internationale studenten via deze organisatie beter bereikt zouden kunnen worden. De VBU zal er in 2014 proberen meer contact met deze organisatie te hebben.

## 7.9 De Wijkagent

De VBU heeft regelmatig contact met de wijkagent tijdens wijkoverleggen. Daarnaast wordt hij een aantal keer per jaar uitgenodigd voor de vergadering om verdere inzichten te krijgen in de veiligheid op Uilenstede. Dit contact heeft zich als waardevol bewezen en om die reden zal de VBU er in 2014 op toezien dat dit contact goed onderhouden blijft.

# 8. Financiën

In dit hoofdstuk zullen de financiën van de VBU worden besproken. Er zal worden ingegaan op de verwachte inkomsten en uitgaven in 2014. Dit zal mede aan de hand van een begroting worden gedaan. Het doel wat betreft de financiën in 2014 zal zijn om een sluitende begroting te krijgen, waarbij de structurele uitgaven hetzelfde zijn als de inkomsten. Los van een sluitende begroting is het de bedoeling om het eigen vermogen te laten dalen, door middel van duurzame investeringen. Het tekort op de begroting zal hetzelfde zijn als de duurzame investeringen.

## 8.1 Inkomsten

De inkomsten van de VBU bestaan uit contributie van de leden, een bijdrage van DUWO, het organisatiebudget van de gemeente en het leefbaarheidsbudget van de gemeente. In deze paragraaf zullen deze inkomsten kort worden besproken. Op de begroting kan de hoogte van deze bedragen per jaar gevonden worden.

**Ledencontributie**Dit bedrag is de contributie van de leden van de VBU en wordt door DUWO geïncasseerd. Vervolgens wordt het door DUWO per kwartaal overgemaakt naar de VBU.

**Bijdrage DUWO**
Dit is de bijdrage die de VBU ieder jaar van DUWO ontvangt als bijdrage voor de taken die de VBU als huurdersorganisatie verricht.

**Nestorenvergoeding**Dit is het bedrag dat de VBU ontvangt voor het verrichten van nestor taken, zoals het uitdelen van vervangende benodigdheden voor in huis. De VBU vervult deze taken in de spreekuren.

**Organisatiebudget**
Dit bedrag ontvangt de VBU van de gemeente voor organisatiekosten die de VBU als wijkplatform maakt. Dit budget wordt door middel van declaratie uitbetaald en is niet overdraagbaar per jaar.

**Leefbaarheidsbudget**Dit budget ontvangt de VBU van de gemeente voor het organiseren van activiteiten die de wijk een positieve impuls geven. De VBU gebruikt dit budget voornamelijk voor het Uilenfest. Dit budget wordt ook door middel van declaratie uitbetaald en is overdraagbaar tot een bedrag van €10.000. Dit budget bedraagt ieder jaar €3.600, maar aangezien er nog een bedrag van voorgaande jaren over is, wordt er €4.000 euro begroot, waardoor de reserve ieder jaar langzaamaan gebruikt zal worden.

## 8.2 Evenwichtige begroting en eigen vermogen

De VBU heeft een geschiedenis waarin er structureel hogere kosten zijn dan inkomsten. Toch heeft het VBU een hoog eigen vermogen. Het doel voor de VBU is om zijn hoge eigen vermogen af te bouwen, maar toch structureel een evenwichtige begroting te krijgen. Dit zal worden gedaan door middel van duurzame investeringen. Op die manier zal het vermogen dalen door eenmalige grote uitgaven, zonder dat er vervolgens ineens bezuinigd dient te worden.

In 2014 zal dit beleid worden uitgevoerd, en zal er op zoek gegaan worden naar duurzame investeringen die voor een langere tijd een positieve invloed op bijvoorbeeld de leefomgeving in Uilenstede zullen hebben. Daarnaast zou voor het eigen vermogen gekeken kunnen worden naar spaarrekeningen die gunstige rentes geven.

## 8.3 Huur afdracht

In het kader van de samenwerking met andere huurdersorganisaties, zal er in 2014 door de VBU wat betreft de huur van het kantoor gestreefd worden naar vergelijkbare omstandigheden met de andere huurders organisaties.

## 8.4 Vergoedingen

In 2014 zullen de vergoedingen die de VBU uitbetaalt op een andere manier worden verdeeld. Met de oprichting van de VBUFBC ging ook een uitbesteding van een aantal taken van het bestuur gepaard. Hierdoor zal een deel van de vergoedingen die eerst naar het bestuur gingen, nu aan de commissieleden worden uitbetaald. In de zomermaanden zullen de bestuurs- en commissieleden zoals van ouds een lager bedrag ontvangen.

## 8.5 Bezuinigingen

Om de kosten van de vereniging structureel op eenzelfde niveau te krijgen als de inkomsten, wordt er gekeken naar kosten die mogelijk niet gemaakt hoeven te worden. In 2014 zijn de posten anders ingericht dan in 2013 met de introductie van de post ‘ondersteuningsorganisaties’. Hierdoor betekent een daling van een post op de begroting niet direct dat er op bezuinigd op zal worden, maar kan het zo zijn dat kosten die voorheen op die post werden begroot, nu niet meer op die post worden begroot. De posten waarop minder begroot zal worden zijn ‘inventaris’, ‘secretariaat’, ‘communicatie’, ‘externe bijstand’ en ‘overig onvoorzien’. In de begrippenlijst staat omschreven wat de posten in zullen houden.

## 8.6 Samenwerkingsverband

Zoals eerder in het beleidsplan genoemd is, is de VBU van plan om het samenwerkingsverband met de andere huurdersorganisaties voort te zetten in 2014. Vanwege de vele veranderingen wat betreft de vorm van het samenwerkingsverband, is het nog onduidelijk wat de kosten zullen zijn. Op het moment is er €4.000 gereserveerd voor het samenwerkingsverband. Dit zouden in 2013 ongeveer de begroten kosten zijn voor de VBU voor het samenwerkingsverband.

## 8.7 VBUFBC

In 2014 zal de VBUFBC acties en activiteiten organiseren. Er is daarom gekozen om het budget van deze post te verhogen vergeleken met voorgaande jaren, zodat de commissie ruimte genoeg heeft om nieuwe acties en activiteiten te organiseren. Daarnaast zal de VBUFBC het Uilenfest organiseren. In 2014 zullen de kosten voor posters en flyers voor feestjes voortaan ook onder de post ‘acties en activiteiten’ vallen, in plaats van onder communicatiekosten.

## 8.8 Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de raad van commissarissen is in 2014 weer op €900 gezet, wat uitkomt op €300 per jaar per commissaris. De VBU vindt de RVC als adviesorgaan nuttig en zal in 2014 weer gebruik maken van het advies dat door de RVC gegeven wordt.

## 8.9 Begroting 2014

Op de volgende bladzijde staat de begroting voor 2014. Ter vergelijking staan de begrotingen van de twee voorgaande jaren er eveneens bij.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Begroting 2014 |  |  |  |  |
| Baten |  | **2012** | **2013** | **2014**  |
| Bijdrage DUWO | € 11.980,00 | € 23.960,00 | € 11.980,00 |
| Ledenbijdrage |  € 17.820,00  | € 39.300,00 | € 21.600,00 |
| Rente baten | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Nestorenvergoeding DUWO | € 1.800,00 | € 1.800,00 | € 1.800,00 |
| *Organisatie budget gemeente Amstelveen \** | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 2.000,00 |
| *Leefbaarheidsbudget gemeente Amstelveen \*\** | € 5.000,00 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |
| Totaal baten | **€ 40.100,00** | **€ 72.560,00** | **€ 42.880,00** |
|  |  |  |  |  |
| Kosten |  |  |  |  |
| Kosten kantoor benodigdheden |  |  |
| Huur |  | € 6.600,00 | € 5.000,00 | € 4.100,00 |
| Verzekering | € 360,00 | € 360,00 | € 360,00 |
| Inventaris | € 0,00 | € 1.000,00 | € 500,00 |
| Secretariaat \* | € 2.000,00 | € 2.000,00 | € 1.500,00 |
| subtotaal | **€ 8.960,00** | **€ 8.360,00** | **€ 6.460,00** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Vergoedingen bestuursleden | € 21.000,00 | € 19.750,00 | € 14.000,00 |
| Vergoeding commissieleden | 0 | 0 | € 5.500,00 |
| Vergoedingen RvC | € 900,00 | € 900,00 | € 900,00 |
| Bestuursweekend | € 400,00 | € 400,00 | € 400,00 |
| subtotaal | **€ 22.300,00** | **€ 21.050,00** | **€ 20.800,00** |
|  |  |  |  |  |
| Overige kosten |  |  |  |
| Cursussen | € 0,00 | € 250,00 | € 250,00 |
| Verenigingskosten | € 1.500,00 | € 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Externe bijstand | € 2.400,00 | € 2.000,00 | € 1.000,00 |
| Ondersteuningsorganisaties | € 0,00 | € 0,00 | € 1.000,00 |
| Acties en activiteiten | € 0,00 | € 1.000,00 | € 1.870,00 |
| Communicatie | € 3.000,00 | € 2.000,00 | € 1.500,00 |
| SHO |  | € 6.800,00 | € 6.000,00 | € 4.000,00 |
| Overig onvoorzien | € 1.000,00 | € 750,00 | € 500,00 |
| Duurzame investeringen | € 0,00 | € 6.000,00 | € 10.000,00 |
| Uilenfest \*\* | € 5.000,00 | € 4.000,00 | € 4.000,00 |
| subtotaal | **€ 19.700,00** | **€ 23.500,00** | **€ 25.620,00** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Totaal Baten | **€ 40.100,00** | **€ 72.560,00** | **€ 42.880,00** |
| Totaal kosten | **€ 50.960,00** | **€ 52.910,00** | **€ 52.880,00** |
| Netto resultaat | **-€ 10.860,00** | **€ 19.650,00** | **-€ 10.000,00** |

## 8.10 Begrippen

**Huur**De kosten voor het pand en opslagruimtes.

**Inventaris**Kosten voor de aankoop van nieuw inventaris. Dit bevat ook de kosten voor het aanvullen van inventaris dat wordt uitgeleend.

**Secretariaat**Alle kosten die door de secretaris worden gemaakt voor de VBU. Dit omvat kosten voor de printer, de website en kantoorbenodigdheden.

**Cursussen**Kosten voor het volgen van cursussen door het bestuur.

**Verenigingskosten**Kosten van de vereniging die worden gemaakt door bestuursleden en door de vereniging als onkosten worden vergoed. Een voorbeeld hiervan is gemaakte reiskosten.

**Externe bijstand**Dit bedrag kan gebruikt worden om huurders financieel te steunen in bijvoorbeeld een juridisch geschil.

**Ondersteuningsorganisaties**Kosten die gemaakt worden doordat de VBU ondersteuning van andere organisaties nodig heeft. In deze post valt bijvoorbeeld het lidmaatschap van de woonbond.

**Acties/activiteiten**Dit zijn de kosten voor acties en activiteiten die door de VBUFBC of het bestuur georganiseerd worden.

**Communicatie**De kosten die gemaakt worden voor communicatie naar leden of andere organisaties.

**SHO**Dit bedrag reserveert de VBU voor kosten die gemaakt worden bij de samenwerkende huurders organisaties (SHO’s). Deze post werd voorheen ‘Koepel’ genoemd.

**Duurzame investeringen**Investeringen die door de VBU gemaakt worden om de leefbaarheid op Uilenstede duurzaam te verhogen.