SECRETARIEEL JAARVERSLAG 2025

Huurdersorganisatie WijWonen Delft

Merdan Durmus

VOORWOORD

Geachte lezer,

Bij deze presenteer ik u het ‘Secretarieel Jaarverslag 2025’. In dit verslag treft u de hoofdzaken die zich in het jaar 2025 in en rondom de vereniging hebben afgespeeld. Deze zaken worden elk door de betrokken bestuursleden beschreven. Ik wil alle bestuursleden bedanken voor hun bijdrage aan dit verslag, daarnaast wil ik hen bedanken voor een erg leuk en gezellig bestuursjaar!

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur,

Merdan Durmus
Secretaris huurdersorganisatie WijWonen Delft
Delft, maart 2026

INHOUD

Secretarieel jaarverslag 2025 **1**
Voorwoord **2**
INHOUD **3**
1 BESTUURSMUTATIES **4**
1.1 UITGETREDEN 4
1.2 TOEGETREDEN 4
2 WIJWONEN OP KOEPEL NIVEAU **5**
2.1 Huurprijsbeleid & Huurverhoging 5
2.2 Duurzaamheidspot 5
2.3 Hospiteerbeleid 6
2.4 Samenwerkingsovereenkomst 7
2.5 Landelijk overleg studentenhuurders 7
3 LOKALE ZAKEN **8**
3.1 BC WERVING EN ONDERSTEUNING 8
3.2 HITTESTRESS STIELTJESWEG 9
3.3 Renovaties 9
E. du Perronlaan (EduP) renovatie 10
Korvezeestraat (KVZ) optopping 10
Herontwikkeling Van Hasseltlaan (VHL) 11
Binnenstad onderhoud en renovatie 11
3.4 Parkeerterrein X-Ray / Parkeerbeleid DUWO 12
3.5 PROMO 12
Verbeterpunten 13
3.6 Hospiteerbeleid 13
4 INTERN **16**
4.1 BELEID EN INTERNE ONTWIKKELINGEN 16
4.2 VERLAGEN EIGEN VERMOGEN WIJWONEN 16

1 BESTUURSMUTATIES

Hieronder vindt u een overzicht van alle wijzigingen in het bestuur in 2025. Per bestuurslid worden de naam, functie en datum van in- of uittreding genoemd.

1.1 UITGETREDEN

Naam	Functie bij uittreden	Datum van uittreden
Mevr. Annika Duijn	Voorzitter	23-11-2025
Mevr. Anna-Sophie Visser	Commissaris Bewonerscommissies	01-10-2025
Mevr. Marit van 't Walderveen	Commissaris Koepel	01-01-2026
Dhr. David Rodenburg	Penningmeester	10-12-2025
Mevr. Mandy Vermeijs	Commissaris Promo	02-06-2025
Dhr. Bram Severs	Voorzitter	31-03-2025

1.2 TOEGETREDEN

Naam	Functie	Datum van toetreden
Dhr. David Rodenburg	Voorzitter	10-12-2025
Dhr. Merdan Durmus	Secretaris	01-09-2025
Dhr. Hugo Ward	Penningmeester	01-12-2025
Mevr. Hanna Davies	Commissaris Bewonerscommissies	01-12-2025
Mevr. Annija Gulbe	Commissaris Promo	01-09-2025
Dhr. Shaïs Ganpat	Commissaris Koepel	02-06-2025

2 WIJWONEN OP KOEPEL NIVEAU

Wij staan in dit hoofdstuk stil bij de belangrijke zaken en dossiers die enkel of vooral een landelijk karakter hebben. In 2025 stonden vooral het huurprijsbeleid, het hospiteerbeleid, de duurzaamheidspot, de herziening van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) en de landelijke samenwerking via LOS centraal.

2.1 Huurprijsbeleid & Huurverhoging

In 2025 heeft de SHO zich opnieuw beziggehouden met het huurprijsbeleid en de jaarlijkse huurverhoging van DUWO. Dit bleef een complex dossier, omdat het huurprijsbeleid sterk afhankelijk is van landelijke wetgeving, huurtoeslagregels en het woningwaarderingsstelsel.

Aan het begin van het jaar speelde onder andere de adviesaanvraag over het huurprijsbeleid voor promovendi. De SHO had hierbij zorgen over de gevolgen voor specifieke groepen huurders en miste voldoende duidelijkheid over aantallen, percentages en de manier waarop woningen zouden worden gelabeld. Totdat deze vragen beantwoord waren, werd ingezet op een negatief advies.

Daarnaast is gesproken over de huurverhoging van 2025. Hierbij keek de SHO kritisch naar betaalbaarheid, draagkracht van huurders en de vraag of het terecht is om alle huurders op dezelfde manier te behandelen. De SHO vond het belangrijk dat DUWO niet alleen naar wettelijke maxima kijkt, maar ook naar de kwaliteit van woningen en de financiële positie van studenten.

Voor WijWonen blijft het uitgangspunt dat huurbeleid eerlijk, uitlegbaar en betaalbaar moet zijn. Vooral bij onzelfstandige woningen, internationale contracten en huurders zonder huurtoeslag blijft het belangrijk om scherp te blijven op de gevolgen van wijzigingen.

2.2 Duurzaamheidspot

De duurzaamheidspot bleef ook in 2025 een moeizaam dossier. In 2024 was het idee nog dat Klimaatroute zou helpen om het algemene bestedingsplan concreet te maken, maar in 2025 bleek dat deze samenwerking niet goed van de grond kwam. Klimaatroute trok zich uiteindelijk terug, waardoor opnieuw gezocht moest worden naar een uitvoerende partij.

Binnen de SHO bleef het uitgangspunt dat het geld uit de duurzaamheidspot daadwerkelijk ten goede moet komen aan studentenwoningen.

Eind 2025 kwam Energiestudent in beeld als mogelijke nieuwe partij. Energiestudent zou werkstudenten kunnen inzetten bij kleinere duurzaamheidsmaatregelen, zoals radiatorfolie of energiemeters, en er werd ook gesproken over grotere maatregelen zoals zonnepanelen.

Omdat dit een complex dossier is, is een commissie in het leven geroepen waarin elke HO een lid heeft dat mandaat draagt namens diens bestuur. Daarnaast nemen ook een externe adviseur (Stade) en DUWO deel aan deze commissie. Samen kijkt deze commissie naar de besteding van de duurzaamheidspot.

Voor WijWonen blijft de duurzaamheidspot een belangrijk dossier, omdat het gaat om geld dat oorspronkelijk van huurders afkomstig is. Het is daarom belangrijk dat de besteding zorgvuldig, transparant en in het belang van huurders gebeurt.

2.3 Hospiteerbeleid

Het hospiteerbeleid was in 2025 één van de grootste landelijke dossiers binnen de koepel. Waar het onderwerp in 2024 vooral nog in een afwachtende fase zat, kwam het in 2025 concreter op gang. De SHO heeft meerdere keren onderling gesproken over de vraag wat een eerlijk en werkbaar hospiteerbeleid zou moeten zijn.

In juni ontstond landelijke spanning over dit onderwerp, omdat DUWO veranderingen in het hospiteerbeleid leek voor te bereiden, terwijl de SHO onvoldoende werd meegenomen. Al snel bereikten de mogelijke veranderingen huurders van DUWO, zonder dat er concrete plannen met de SHO waren afgesproken. Dit riep binnen de koepel vragen op over afstemming en communicatie.

Later in het jaar heeft de SHO een gezamenlijk document richting DUWO opgesteld. Daarbij stonden waarden als autonomie, sociale veiligheid, huisidentiteit, transparantie en eerlijke kansen centraal. De SHO wilde in de multistakeholdergesprekken niet slechts als één van de vele stakeholders deelnemen, maar als gelijkwaardige gesprekspartner naast DUWO. Ook vond WijWonen het belangrijk dat internationale studenten en verschillende typen studentenhuizen voldoende gehoord werden.

Voor WijWonen blijft het belangrijk dat wijzigingen in het hospiteerbeleid niet ten koste gaan van sociale veiligheid, woongenot en de autonomie van bewoners, maar

dat er tegelijkertijd serieus wordt gekeken naar transparantie en toegankelijkheid voor kamerzoekenden.

2.4 Samenwerkingsovereenkomst

In 2025 is veel tijd besteed aan de herziening van de samenwerkingsovereenkomst tussen DUWO en de huurdersorganisaties. Deze SOK bepaalt hoe DUWO en de HO's samenwerken, wanneer advies wordt gevraagd, hoe termijnen lopen en welke ondersteuning de huurdersorganisaties krijgen.

De herziening werd opgepakt via meerdere sessies. Daarbij werd onder andere gesproken over de positie van de HO's, termijnen, communicatie, financiële afspraken, bewonerscommissies en de rol van adviseurs. Ook kwam de vraag terug of en hoe DuWoners een plek zou moeten krijgen binnen de SHO-structuur. met de SOK tekende de SHO ook een intentieverklaring om de samenwerking met duwoners te exploren.

Voor WijWonen was het belangrijk dat de nieuwe SOK niet alleen een administratief document wordt, maar de positie van huurdersorganisaties daadwerkelijk versterkt. In de gesprekken werd daarom ook gekeken naar meer zeggenschap, betere afspraken over informatievoorziening en duidelijkere procedures bij adviesaanvragen.

2.5 Landelijk overleg studentenhuurders

Ook het Landelijk Overleg Studentenhuurders, het LOS, kwam in 2025 meerdere keren terug. Binnen de SHO was er ontevredenheid over de samenwerking, vooral omdat documenten zoals statuten lang uitbleven en de communicatie niet altijd duidelijk was.

De SHO besloot uiteindelijk om het nieuwe LOS-bestuur af te wachten voordat er definitieve keuzes werden gemaakt over verdere samenwerking of financiële bijdragen. Later in het jaar werd besproken dat LOS zich komend jaar vooral wil richten op formalisatie, het blijven vertegenwoordigen van huurdersorganisaties en betere communicatie met de achterban.

Voor WijWonen blijft landelijke samenwerking nuttig, vooral bij onderwerpen die niet alleen bij DUWO spelen. Tegelijkertijd moet LOS wel transparant, professioneel en duidelijk georganiseerd zijn voordat WijWonen zich daar sterker aan verbindt.

3 LOKALE ZAKEN

In dit hoofdstuk zal verder worden ingegaan op de lokale ontwikkelingen in Delft in het jaar 2024. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit meerdere onderwerpen: de bewonerscommissies, het promoten van WijWonen en vier belangrijke casussen op lokaal niveau (Hittestress Stieltjesweg, Herontwikkeling van Hasseltlaan, Servicekostenafrekening 2023, Veiligheid complexen).

3.1 BC WERVING EN ONDERSTEUNING

In 2025 beschikten de meeste complexen over een actieve bewonerscommissie (BC), wat resulteerde in meer dan 40 BC-leden gedurende het jaar. Vooral de BC's zelf waren succesvol in het werven van nieuwe leden. Berichten over de werving van nieuwe BC-leden die via het WijWonen-nummer werden verstuurd, kregen merkbaar minder respons dan wanneer een vergelijkbaar bericht vanuit de bestaande BC werd gedeeld.

In het voorgaande jaar had WijWonen besloten de BC's meer verantwoordelijkheid te geven bij het organiseren van borrels en activiteiten. WijWonen zou hierbij een ondersteunende rol vervullen door materialen en vervoer te faciliteren. Voor complexen zonder BC is met DUWO afgesproken dat WijWonen complexborrels organiseert.

De BC-chats en de WhatsApp-community vormden belangrijke kanalen voor bewonerscommissies om laagdrempelig contact met WijWonen te zoeken. Door de aanwezigheid van meerdere grote dossiers in het afgelopen jaar is de ondersteuning en communicatie echter niet volledig verlopen zoals gehoopt. BC's gaven aan dat er onduidelijkheid bestond over wie binnen het bestuur benaderd moest worden voor specifieke zaken. Daarnaast was er ontevredenheid over de hoogte van de vergoeding en de algemene waardering voor het werk van de BC's.

Ook de organisatie van complexborrels heeft hieronder geleden. Hierdoor is slechts één complexborrel georganiseerd bij een complex zonder BC, terwijl er oorspronkelijk vijf waren afgesproken.

Om beter inzicht te krijgen in de problemen die BC's ervaren en om mogelijke verbeterideeën te verzamelen, was het plan om een BC-inputavond te organiseren. Deze bijeenkomst is echter geannuleerd vanwege een te lage opkomst.

In 2025 is wel opnieuw de jaarlijkse BC-dag georganiseerd in samenwerking met DUWO. Tijdens deze bijeenkomst kreeg WijWonen de mogelijkheid om input op te halen bij de BC's. Hierbij kwamen onder andere de communicatie met WijWonen en het takenpakket van de BC's aan bod. Daarnaast werd besproken dat het soms lastig is om naast grote dossiers, zoals veiligheid en parkeerproblematiek, voldoende energie en capaciteit te vinden voor het organiseren van activiteiten binnen het complex.

Een positief punt is dat zowel de renovatie van EduP als de complexborrel bij Balthasar van der Polweg 3 heeft geleid tot hernieuwde interesse in bewonerscommissies. Hierdoor zijn voor beide complexen inmiddels nieuwe BC's opgericht.
Verbeterpunten richting 2026

Na reflectie op het afgelopen jaar heeft WijWonen een aantal verbeterpunten geformuleerd voor 2026:

- Het verduidelijken van de communicatielijnen: via welk kanaal en bij wie BC's binnen het bestuur terecht kunnen voor specifieke vragen.
- Het ontwikkelen van een infographic voor BC's waarin wordt weergegeven welke (financiële) ondersteuning beschikbaar is en bij wie zij hiervoor terecht kunnen.
- Het verbeteren van de communicatie met BC's door hen minimaal twee keer per jaar uit te nodigen op kantoor voor een gesprek en tussentijds actief contact te onderhouden via de BC-chats.
- Het opstellen van een duidelijk jaarplan voor de vijf complexborrels bij complexen zonder BC en dit plan tijdig afstemmen met DUWO.
- Het stimuleren van werving voor nieuwe BC-leden via bestaande BC-leden, aangezien dit effectiever blijkt dan centrale wervingsberichten vanuit WijWonen.

3.2 HITTESTRESS STIELTJESWEG

Het dossier van de hitteproblematiek bij de Stieltjesweg loopt al sinds het najaar van 2022. Begin 2025 vonden er nog steeds overleggen tussen DUWO en Leyten plaats. Deze onderhandelingen gingen voornamelijk over de verdeling van de kosten en de noodzaak van het plakken van folies voor het verminderen van de hittestress in het complex. WijWonen en DUWO hadden een go/no go moment afgesproken begin maart. Als er op deze datum nog geen duidelijk akkoord was gegeven voor het plakken van de folies, zou WijWonen zelf temperaturen gaan meten en vervolgstappen via de huurcommissie of kantonrechter zetten. Gelukkig werd er in april gedeeld dat de folies eindelijk geplakt gingen worden. DUWO had aangegeven dat ze met Leyten hebben afgesproken de hele zuid- en westgevel te beplakken om eenheid te bewaren. Op basis van de eerdere pilots is er gekozen voor de mix van de twee folies, een lichtere en een donkerdere. Midden mei is het plakken van start gegaan en eind juli is het afgerond. Bewoners reageerden positief op het effect van de folie gedurende de zomer, wat dit dossier positief afrondt.

3.3 Renovaties

In Delft zijn er behoorlijk wat gebouwen toe aan renovaties. Daarbij heeft DUWO plannen om gebouwen op te toppen en zijn er bouwplannen in de toekomst. WijWonen en de BC's (indien aanwezig) worden bij de plannen van deze complexen betrokken om een studentenperspectief op de plannen te bieden voordat deze met alle bewoners worden gedeeld. Hieronder staan de complexen toegelicht waar WijWonen in 2025 betrokken bij is geweest.

E. du Perronlaan (EduP) renovatie

De EduP gaat na de zomervakantie in 2026 gerenoveerd worden, wat 18 maanden zal duren. Het gebouw moet helemaal leeg zijn om te kunnen renoveren, dus alle bewoners moeten verhuizen. Deze verhuizing is tijdelijk en DUWO biedt vervangende huisvesting aan in de vorm van een studio aan de net gerenoveerde Roland Holstlaan (RHL). Er zijn 2 meetings geweest met WijWonen waarin de eerste ontwerpen zijn gedeeld. Daarna zijn de plannen gepresenteerd aan de bewoners eind september. Een grote zorg bij de bewoners is dat ze naar studio's moeten verhuizen terwijl iedereen nu een onzelfstandige kamer heeft. DUWO gaat daarom proberen huisgenoten op dezelfde gang te plaatsen binnen de RHL zodat huisgenoten nog dicht bij elkaar zijn. Vervolgens is het sociaal plan verstuurd, dat WijWonen eerst heeft gecheckt voordat het met de huurders werd gedeeld. Bij de deadline op 1 december was de instemming van 70% nog niet behaald. De BC en DUWO hebben nog reminders gestuurd wat heeft geresulteerd in 70% instemming in januari. De renovatieplannen kunnen dus doorgaan zoals gepland.

Korvezeestraat (KVZ) optopping

De KVZ gaat opgetopt worden met 2 verdiepingen op alle 8 gebouwen met als bouwperiode Q3 2027 tot Q2 2029. Hierover zijn meerdere overleggen geweest in een participatietraject met de bewoners en de omwonenden, waarbij WijWonen ook betrokken was. Bij 5 van de 8 gebouwen worden de nieuwe verdiepingen STING woningen, en bij de andere 3 worden het onzelfstandige kamers in een nieuw concept met 2 verdiepingen per huis. Verder gaan de afvalbakken naar 2 centrale locaties rondom het complex, in plaats van in elk gebouw. Hetzelfde geldt voor de wasserettes. Daarnaast gaat elk gebouw van 3 ingangen terug naar 1 ingang met een intercom systeem. In november was de laatste projectgroepdag met bewoners en omwonenden en in december werden de plannen gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Een van de zorgen was de overlast tijdens het bouwproces. Dit wordt hopelijk geminimaliseerd door veel van het bouwproces van de woningen

ergens anders te doen zodat bijna volledige woningen in één keer op de gebouwen kunnen worden geplaatst. Ook de wasmachines waren een zorg, omdat bewoners op de gang nu zelf wasmachines hebben. Vanwege de centrale wasserettes die gaan komen is het nog de vraag of de wasmachines van bewoners weg moeten. DUWO moet hier nog een beslissing over maken.

Herontwikkeling Van Hasseltlaan (VHL)

Sinds eind 2023 is de herontwikkeling van de VHL al een lopend dossier voor WijWonen. De herontwikkeling bestaat uit 2 delen: de renovatie van de toren en de nieuwbouw van de laagbouw. Voor de renovatie van de toren is in maart een sociaal plan gestuurd aan de bewoners, nadat deze gecheckt was door WijWonen. In mei is de 70% instemming behaald waarmee de renovatie april 2026 kan beginnen. De drie vleugels worden één voor één gerenoveerd. Begin 2027 is de renovatie hopelijk afgerond.

Voor de laagbouw was er een groter participatietraject waarbij de omwonenden, bewoners, BC en WijWonen uitgebreid in zijn meegenomen. De laagbouw wordt helemaal gesloopt en opnieuw gebouwd met de insteek om meer woningen erbij te bouwen. In 2025 zijn er nog meerdere interactieve meetings geweest over het planuitwerkingskader (PUK) en de ontwerpen van de laagbouw. Dit participatietraject is in mid oktober afgerond met een afsluitende sessie waar de ontwerpen werden gepresenteerd voor alle belanghebbenden. Er is een bijlage/oplegger bij het PUK gekomen die leidend is, waarin de nodige aanpassingen zijn beschreven. Een belangrijk punt voor WijWonen gedurende het gehele traject van de herontwikkeling van de VHL is dat er goed gecommuniceerd moet blijven worden vanuit DUWO naar de bewoners en dat de overlast voor de studenten geminimaliseerd moet worden. Dit blijft dus nog een aandachtspunt voor de komende jaren.

Binnenstad onderhoud en renovatie

In de binnenstad zijn veel kleinere complexen en monumentale panden die toe zijn aan onderhoud en verduurzaming. Voor monumentale panden ligt dat lastiger omdat niet zomaar alles mag en de panden bijvoorbeeld hun uiterlijk moeten behouden. DUWO en WijWonen hebben samen afgesproken dat WijWonen niet bij elk pand in de binnenstad individueel betrokken is, maar dat er wel algemene

updates over de gang van zaken bij de panden worden gedeeld. Zo blijft WijWonen op de hoogte en kunnen bewoners gemakkelijker ondersteund worden wanneer zij problemen ervaren.

3.4 Parkeerterrein X-Ray / Parkeerbeleid DUWO

Bij het complex X-ray (ook wel Röntgenweg) is er een parkeerterrein waar de afgelopen 2 jaar al klachten zijn dat deze altijd vol staat met auto's niet behorende tot de bewoners van X-ray. Het plan van DUWO was om slagbomen te plaatsen, wat ze willen doen via een externe partij ParkBee. Deze partij wil DUWO breed gebruiken voor alle complexen. Echter gaat dit voor bewoners met een auto een tarief zijn van 60 euro per maand (720 euro per jaar). De hoge kosten waren nog al een grote schrik voor de bewoners. Om deze reden zijn de BC en WijWonen in gesprek gegaan met DUWO over dit beleid. Met meerdere gesprekken met beheer en overleggen tussen DUWO en WijWonen werd er geprobeerd duidelijkheid te verkrijgen over de tarieven.

DUWO vindt het grote aantal parkeerplekken dat nu bij nieuwbouw van studentenwoningen moet worden gerealiseerd overbodig. Minder parkeerplekken, kost minder geld en laat meer ruimte over voor de bouw van woningen. Daarbij creëert het aanbod in hun ogen ook vraag. Het tarief dekt slechts een deel van de kosten van de bouw en het beheer van de slagbomen, maar kan wel de vraag naar de parkeerplekken terugdringen.

Bij de VHL zijn een tijd terug ook slagbomen geplaatst omdat de omwonenden de parkeerplekken gebruikten waardoor er weinig plekken overbleven voor de bewoners. De gemeente heeft nu echter besloten om te onderzoeken of het plaatsen van de slagbomen bij deze complexen wel was toegestaan. DUWO is vooralsnog in gesprek met de gemeente over de slagbomen. Totdat deze gesprekken zijn afgerond blijven de slagbomen open.

3.5 PROMO

In 2025 heeft WijWonen zich gericht op promotionele campagnes en het vergroten van de naamsbekendheid. Daarnaast lag de focus op het versterken van bestaande samenwerkingen met verschillende organisaties en met de eigen bewonerscommissies.

Wat betreft sponsoring heeft WijWonen in 2025 voornamelijk samengewerkt met organisaties waarmee in eerdere jaren al een samenwerking bestond. Enkele voorbeelden hiervan zijn D.B.S.G. Stylos, DSVV Punch en K.S.V. Sanctus Virgilius.

De aard van de sponsoring varieerde sterk. Dit liep uiteen van het plaatsen van het WijWonen-logo op de profielen van gesponsorde organisaties tot het leveren van een bijdrage aan een hockeywedstrijd. Andere voorbeelden van sponsoractiviteiten zijn het uitdelen van goodiebags, het tonen van banners tijdens evenementen, het plaatsen van het WijWonen-logo op T-shirts en het delen van informatieve teksten via Instagram en andere communicatiematerialen.

Daarnaast heeft WijWonen in 2025 samengewerkt met verschillende organisaties aan diverse projecten. Een voorbeeld hiervan is het informatieve boekje “HuurECHT?!”, dat huurders informeert over hun rechten. Dit boekje is tot stand gekomen in samenwerking met ORAS, STIP, SHS Delft en VSSD.

Ook werd er samengewerkt met de Bewonerscommissie bij het organiseren van complexborrels. Een voorbeeld hiervan is de complexborrel die in oktober plaatsvond aan de Balthasar van der Polweg 3.

Daarnaast is er aandacht besteed aan het versterken van de band met bewoners. Dit gebeurde onder andere door het maken van posters ter promotie van bewonerscommissies (zoals bij Balthasar van der Polweg 4) en door bewonerscommissies te voorzien van eigen promotiemateriaal, zoals posters (bijvoorbeeld bij Korvezeestraat).

Verbeterpunten

Voor de toekomst zijn er een aantal punten die verbeterd kunnen worden:

- Het ontwikkelen van nieuwe en creatieve ideeën voor promotionele gadgets.
- Het organiseren van meer evenementen vanuit WijWonen zelf, naast de bestaande complexborrels.
- Het vernieuwen van de socialmediacontent, bijvoorbeeld door vaker gebruik te maken van reels.

3.6 Hospiteerbeleid

DUWO wil het hospiteerbeleid in haar steden aanpassen om het transparanter te maken en meer kansgelijkheid voor elke woningzoekende te creëren, maar daarbij

wel de sociale cohesie in het huis te behouden. Net voor de zomervakantie is dit onderwerp ontzettend opgeblazen binnen de steden doordat huurdersorganisatie BRES en DUWO beiden actief berichten over dit onderwerp hadden geplaatst op hun kanalen. Vervolgens werd dit verder opgepakt via de lokale media en sociale media platformen. Dit zorgde voor angst en zorgen onder de studenten, terwijl de meeste HO's op zomerreces waren, waardoor het werk vrijwel stil lag.

WijWonen heeft toen besloten om in te zetten op een deëscalerende, constructieve en informerende houding om hopelijk wat rust weer te krijgen onder de studenten en daarbij aan tafel te kunnen met alle partijen en meningen en oplossingen op te vangen. Tijdens de zomer is een werkgroep opgericht met ORAS, Lieve Mark, DUWO, studentambtenaar Delft en WijWonen waarmee in samenwerking een informerend persbericht is gepubliceerd. Ook heeft WijWonen een nieuwsbrief verstuurd naar haar leden en zijn er gesprekken geweest met VeRa, PKvV, DSC, Minerva, BRES, ed. In samenwerking met de hiervoor genoemde werkgroep is ook nog een enquête opgesteld om (aankomend) kamerzoekende studenten hun mening te vragen naar het huidige hospiteerbeleid.

Na de zomer werden de gesprekken weer opgepakt. In oktober is het eerste gesprek geweest met DUWO, &MAES, ORAS en Lieve Mark, en de VeRa sloot vanaf toen ook aan. &MAES is de bemiddelaar gekozen door DUWO die de gesprekken op dit onderwerp in de verschillende steden leidt. Deze meeting was om te bepalen wie er tijdens de multistakeholder gesprekken (MSG's) aanwezig moesten zijn en wat er besproken moest worden. De MSG's zijn de gesprekken die in elke stad gevoerd gaan worden met belanghebbende partijen, DUWO, de betreffende huurdersorganisatie en &MAES. Er zijn 2 meetings in dit formaat gehouden om invulling te geven aan de MSG's. Dit heeft geresulteerd in 1 voorbereidend gesprek op de MSG's met alleen DUWO, &MAES en de studentenpartijen over belangen en waarden, en 2 MSG's (1e met alle stakeholders, 2e alleen met studenten over ideeën en oplossingen). Daarnaastj is er een lijst opgesteld met aanwezigen en thema's die besproken moeten worden, en is er benadrukt op tijdige communicatie naar alle partijen over de MSG's. WijWonen zal tijdens de MSG's een toeschouwende rol hebben om input te vangen van alle aanwezige partijen. Dit omdat WijWonen als HO uiteindelijk het beleid gaan vormen met DUWO en adviesrecht heeft op dit beleid.

Naast deze overleggen heeft WijWonen nog veel meer gesprekken gehad met andere partijen in allerlei verschillende samenstellingen. Contact met partijen als de andere huurdersorganisaties, ORAS, STIP, VeRa, Lieve Mark en verenigingen zijn uitvoerig onderhouden de afgelopen tijd. Ook is er in samenwerking met ORAS een oproep gedaan om brieven te sturen met verhalen over hospiteren en de huizen en zijn er vragen gesteld binnen de chocoladeletteractie enquête over het

hospiteerbeleid. De input vanuit de MSG's, de enquête van Lieve Mark, de chocoladeletter enquête en de brieven zullen de basis vormen van het standpunt dat WijWonen mee zal nemen binnen de onderhandelingen en het adviestraject voor het hospiteerbeleid.

Eind 2025 vond het voorbereidende gesprek voor de MSG's plaats met alleen de studentenpartijen. Hierbij kregen alle studentenpartijen de kans om hun achterban te vertegenwoordigen en de waarden en belangen die zij hebben bij DUWO aan te kaarten. Er werden op bepaalde momenten kritisch naar elkaar gesproken, maar in het algemeen was het een constructief gesprek waar beide kanten inzicht kregen in de handelingen van de ander. In 2026 staan het eerste en tweede MSG gepland, waar ook externe partijen zoals de gemeente, politie en TU Delft aanwezig zullen zijn. Deze twee gesprekken zullen respectievelijk gericht zijn op de waarden & belangen en mogelijke oplossingsrichtingen.

4 INTERN

4.1 BELEID EN INTERNE ONTWIKKELINGEN

In 2025 is er tijdens het beleidsweekend kritisch gekeken naar de voortgang van het beleid dat in 2024 is gekeken. De update hiervan wordt gepresenteerd in de eerste Algemene ledenvergadering van 2026. Hieronder volgen kort een paar belangrijke zaken.

Een belangrijk punt van het beleidsplan was de communicatie tussen WijWonen en DUWO. Er is verbetering opgemerkt, maar met name vanuit DUWO is er nog veel te winnen. Er moeten vaak nog reminders verzonden worden om reactie te krijgen en de ontvangen antwoorden zijn vaak nog onvolledig. Er zijn gesprekken met sociaal beheer om dit te verbeteren en daar wordt vanuit DUWO ook goed in meegedacht.

Contact met onze adviseurs liep afgelopen jaar slecht, dat kwam vooral door WijWonen. De adviseurs misten kennis op veel gebieden en bij overleggen was veel tijd nodig om eerst de adviseur op de hoogte te brengen van alle nieuwe zaken. Aan het einde van 2025 is daarom een aantal afspraken gemaakt met de adviseurs om dit soort problemen in de toekomst te voorkomen. Een van die afspraken is bijvoorbeeld het kwartaallijks op de hoogte stellen van bijzondere ontwikkelingen binnen WijWonen door de voorzitter, op zowel lokaal als koepelniveau.

Naast het beleid was 2025 in zijn geheel een vrij hectisch jaar. Het overgrote deel van het jaar is het bestuur incompleet geweest en zijn dus veel taken door andere functies overgenomen. Dit leidde vaak tot stress onder veel bestuursleden en zorgde voor een gespannen sfeer onderling. Het laatste kwartaal van 2025 waren er gelukkig voor elke functie opvolgers in zicht en bij het schrijven van dit stukje kan ik met blijdschap noemen dat elke functie inmiddels weer vervuld wordt.

4.2 VERLAGEN EIGEN VERMOGEN WIJWONEN

De afgelopen jaren is het liquide eigen vermogen van WijWonen sterk toegenomen. Om deze trend te doorbreken en het eigen vermogen langzaam te laten dalen, is er vanaf 2025 een structurele verandering doorgevoerd in de manier waarop we onze inkomsten en de begroting berekenen. In plaats van dat elk jaar de volledige begroting opnieuw wordt uitgekeerd, wordt nu het ongebruikte geld van het huidige jaar meegenomen in de begroting van het komende jaar. Omdat de begroting al voor het einde van het jaar wordt opgesteld, schatten we op basis van de data van voorgaande jaren en andere verwachte uitgaven hoeveel er precies over zal blijven.

Op deze manier ontvangt WijWonen geen overbodig geld van DUWO. Deze efficiëntere werkwijze zorgt er dus voor dat er geen onbenut geld overblijft, waardoor we garanderen dat het eigen vermogen niet verder zal stijgen.

Naast deze nieuwe manier van begroten, speelt ook de ledenbijdrage een actieve rol in het verlagen van het liquide vermogen. De ledencontributie hebben we halverwege 2025 verlaagd van €0,39 naar €0,05, wat bewust resulteert in een begrotingstekort. Dit tekort wordt vervolgens opgevuld met het huidige liquide eigen vermogen van de vereniging. Door deze gerichte inzet van de bestaande middelen zal de totale omvang van het eigen vermogen de komende tijd gecontroleerd afnemen.