

Beleidsplan

2020-2025



Update Mei 2022



Huurdersorganisatie

WijWonen
Delft

Inleiding

Geachte Leden,

De woningmarkt voor de Delftse student is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Waar Delft in 2017 nog als beste studentenkamer stad werd bekroond door de Landelijke Studentenvakbond, staat Delft in 2019 onderaan. Daarbij komt dat er de aankomende jaren een groei van het aantal studenten wordt voorspeld. Waar er nu nog 25.000 studenten aan de TU Delft studeren, worden dat er (volgens de voorspelling) ruim 30.000 in 2026. Een groot deel van deze studenten zal ook in Delft willen wonen.

Deze verandering vraagt ook om een andere rol van WijWonen. Waar er vroeger vooral veel aandacht is besteed aan het bemiddelen bij individuele klachten, kan WijWonen nu ook op strategische plekken meepraten, meedenken én soms zelfs meebeslissen. Daarvoor is echter wel een duidelijke visie nodig. Dit document, het meerjarenbeleidsplan van WijWonen, moet hiervoor zorgen.

In dit plan staan de visie en de bijbehorende doelen die het bestuur zal nastreven per thema aangegeven. De hoofdstukken in dit document behandelen onderwerpen uit de drie clusters waaruit het bestuur bestaat; het dagelijks bestuur, de cluster lokaal en de cluster koepel. De hoofdstukken betreffende het dagelijks bestuur doelen op het functioneren van de vereniging en het bestuur. Het deel van de cluster lokaal zal de rol van WijWonen in Delft bespreken en het deel van de cluster koepel gaat in op de vraagstukken die ook buiten Delft spelen.

Het document is eind 2019 opgesteld en wordt twee keer per jaar opnieuw grondig tegen het licht gehouden. Deze versie bevat daarom de realisatie van de doelen in het jaar 2020, 2021 en 2022, en doelen van de komende jaren. Ook de visie zelf is op een aantal plekken bijgewerkt.

Bij dezen wil ik u graag veel leesplezier wensen.
Namens het gehele bestuur,

Jonas Yassien
Voorzitter WijWonen Delft

Samenvatting

Dagelijks bestuur

Een vernieuwde rol vraagt ook om een vernieuwde strategie en een nieuwe manier van werken. WijWonen wil op een efficiënte manier werken en daarom worden voor nu minimaal zeven bestuursleden aangehouden. Een 8ste bestuurslid kan zich specialiseren op dossiers en voor algemene lastenverlichting zorgen, maar een verdere groei naar negen bestuursleden, bij het bereiken van 9.000 verhuurbare eenheden is op dit moment niet wenselijk. In hoofdstuk 2 wordt dit onderwerp toegelicht.

De vereniging ontwikkeld zichzelf door de jaren heen, en dit is terug te zien in vernieuwde statuten en reglementen. De visie is om deze ten alle tijden onder het licht te houden, zodat deze altijd up-to-date blijven. Hierover kan in hoofdstuk 3 meer over worden gelezen.

De professionalisering gaat echter verder dan het aantrekken van nieuwe bestuursleden. Een sterk en compact bestuur vraagt om een strakke, efficiënte vergadercultuur en optimale communicatie met de leden van WijWonen, de achterban. De interne communicatiestrategie is uitgewerkt in hoofdstuk 4.

Een complicerende factor hierin is het regelmatige wisselen van bestuursleden van WijWonen. Om de continuïteit te waarborgen heeft WijWonen daarom het contact met haar adviseur geïntensiveerd. Daarnaast komt er meer focus op de inzet van de Senaat, en is het streven deze samenwerking zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De visie op het inzetten van de adviseur en Senaat is uitgewerkt in hoofdstuk 5.

De hierboven genoemde wijzigingen hebben ook financiële consequenties. Het effectief inzetten van de adviseur en Senaat en het intensiveren van communicatie naar partners en achterban wordt bekostigd door bijdragen van DUWO en ledencontributies. De financiële strategie is uitgewerkt in hoofdstuk 6.

In 2022 heeft de vereniging een autobus aangekocht. De toelichting en de visie hierover staat beschreven in hoofdstuk 7.

Lokaal

Eén van de primaire taken van WijWonen is het ondersteunen van huurders die tegen problemen aanlopen met DUWO. Onze absolute meerwaarde is het bemiddelen als derde partij, met kennis en kunde van regelgeving, goed contact met DUWO en inzet van escalatie kanalen, indien niet anders mogelijk.

De ontwikkelingen in Delft vragen om een brede rol van WijWonen. Deze nieuwe rol, als strategische partner van bijvoorbeeld DUWO en de gemeente Delft, mag echter niet ten koste gaan van het ondersteunen van individuele huurders. Er worden de komende jaren een aantal grote renovaties verwacht in het bestaande vastgoed, waar WijWonen zich proactief voor wil inzetten, zoals beschreven in hoofdstuk 8.

De afgelopen jaren is er volop ingezet op lokale thema's zoals afvalbeleid. Een visie op het overkoepelende thema, duurzaamheid, ontbrak echter nog. WijWonen streeft naar de overgang van fossiele brandstof naar het gebruik van groene energie. Een voorbeeld hiervan is om het plaatsen van zonnepanelen te stimuleren. Ook staat energieverlies vermindering op onze agenda. Meer details over het duurzaamheidsbeleid en een toelichting over het afvalbeleid staat in hoofdstuk 9.

Een ander strategisch thema waarop WijWonen inzet is het behouden van een goede balans tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. Studenten hebben niet allemaal dezelfde woonwensen, maar veel jonge studenten hechten waarde aan het wonen met medestudenten. Dit wordt tevens aangetoond in bijvoorbeeld het *huurderstevredenheidsonderzoek* (2018) van WijWonen en het gezamenlijk uitgevoerde onderzoek naar *welzijn onder studenten* (2020, samen met STIP en ORAS). Daarom pleit WijWonen voor het bijbouwen van onzelfstandige woningen én sociale ruimtes in panden met zelfstandige woningen.

Een gezonde balans gaat niet alleen over zelfstandig/onzelfstandig wonen. Dit houdt ook in dat er een goede verhouding moet zijn tussen studenten en niet-studenten, om overlast te voorkomen. Om leefbaarheid te blijven waarborgen lobbyt WijWonen o.a. voor het bijbouwen van woningen rondom de campus van de TU Delft. Het volledige standpunt lees je in hoofdstuk 10. WijWonen heeft op landelijk niveau gesproken over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit met als uitkomst een aanpassing in het huurprijsbeleid. Meer hierover lees je in hoofdstuk 14.

De bekendheid van de vereniging WijWonen is belangrijk. De afgelopen jaren is veel ingezet op de naamsbekendheid onder leden, maar in mindere mate op bekendheid bij andere bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties binnen Delft. In het meerjarenplan wordt daarom op een bredere PR-strategie ingezet. In deze strategie zijn er drie doelen, namelijk, het vergroten van de ledenactiviteit, het vergroten van

de naamsbekendheid en het effectiever werven van nieuwe bestuursleden. Ook is er een promoplan opgesteld. De strategie staat concreet uitgelegd in hoofdstuk 11.

Het contact met de Bewonerscommissies (BC's) is van groot belang voor WijWonen. De BC is een efficiënte brug om individuele complexen te bereiken. Hier wil WijWonen de komende jaren in investeren. Daarom is er een BC-plan opgesteld met de belangrijkste informatie en plannen. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 12.

Koepel

Veel thema's die in Delft spelen, zijn onderhevig aan landelijk DUWO-beleid. Hiervoor is het samenwerken met de zusterverenigingen belangrijk. Die samenwerking is nieuw leven ingeblazen middels het opstellen van een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Eind 2022 wordt deze SOK geëvalueerd en waar nodig bijgewerkt. Ook is er op landelijk niveau een samenwerking gestart tussen andere studenten HO's met de naam LOS. De absolute noodzaak van deze samenwerkingen en de visie van WijWonen op de relatie met andere huurdersorganisaties, het bestuur van DUWO en haar Raad van Commissarissen staat beschreven in hoofdstuk 13.

Het belang van deze samenwerking uit zich in de gesprekken die gevoerd worden over de afweging tussen kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Door bijvoorbeeld de stijgende stichtingskosten en dure bouwgrond moeten keuzes worden gemaakt tussen bovenstaande drie criteria. WijWonen ziet hierin een afweging tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid, maar wil geen concessies doen op het gebied van kwaliteit. In hoofdstuk 14 heeft WijWonen haar standpunt over deze afweging verder uitgewerkt. WijWonen heeft in 2020 met DUWO aan tafel gezeten om na te denken over nieuw huurprijsbeleid. In 2021 is dit dossier afgerond op landelijk niveau en overgedragen aan 'Lokaal' om de verdere invulling van het beleid in Delft vorm te geven. In 2022 zijn de recentste cijfers en vooruitgang van het huurprijsbeleid door DUWO toegelicht.

WijWonen is kritisch over betaalbaarheid en welke kosten redelijkerwijs kunnen worden doorbelast aan de huurder. Door constructief overleg te voeren zijn afgelopen jaar de verhuurkosten drastisch verlaagd. Over het terugbetalen van Energiebelasting is in de zomer van 2021 een overeenkomst bereikt. Hiermee is de volgende fase van dit dossier aangebroken, de besteding van het geld dat zijn weg niet meer terugvindt naar de huurder. Meer informatie over constructief overleg is te vinden in hoofdstuk 15.

Niet alleen de verhouding tussen zelfstandig en onzelfstandig wonen is punt van aandacht (zie hoofdstuk Lokaal), er wordt op overkoepelend niveau ook nagedacht over de steeds groter wordende internationale studentengemeenschap. Hoe wordt deze volwaardig onderdeel van de Delftse én Nederlandse studentenwereld, zonder de Nederlandse student een kamer te ontnemen? Het standpunt van WijWonen over een complementaire gemeenschap staat in hoofdstuk 16.

Zowel Nederlandse als internationale studenten moeten makkelijk en goedkoop een kamer kunnen vinden in Delft. ROOM biedt kansen voor een makkelijke en veilige kamerzoektocht, vooral met de uitbreiding door heel Nederland. Er is nog ruimte voor verbetering, zoals de integratie van het hospiteerbeleid in ROOM. De ideeën van WijWonen hierover staan in hoofdstuk omschreven in hoofdstuk 17.

Verder bevat dit document de volgende bijlagen:

- A. Ingestemde Statutenwijzigingen
- B. Huishoudelijk Reglement
- C. Financieel Reglement
- D. Promoplan

Inhoudsopgave

01 Visie “WijWonen over 5 jaar”	8
02 Professionalisering & functieprofielen	9
03 Verenigingsstructuur	13
04 Communicatiestrategie	15
05 Inzet adviseur & Senaat	18
06 Financiering WijWonen	21
07 WijWonen Bus	24
08 Renovaties & groot onderhoud	26
09 Duurzaamheid	29
10 Balans zelfstandig/onzelfstandig	33
11 PR-strategie	36
12 Ondersteuning BC's	40
13 Strategisch samenwerken	44
14 Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Kwaliteit	48
15 Constructief overleggen en functioneel discussies voeren	51
16 Internationalisering	54
17 ROOM	56
18 Bijlagen	58

Legenda voor doelen tabellen:

	Gestart/lopend
	Behaald*
	Vastgelopen
	Vervallen

* Een doel kan meerdere keren behaald worden

01 | Visie “WijWonen over 5 jaar”

Algemeen

In 2025 heeft WijWonen meer dan 10.000 leden. Het bestuur telt 7 man en wordt ondersteund door een actieve Senaat, twee adviseurs (één voor lokale zaken, en één voor externe zaken) en de leden. De lijntjes met de BC-leden zijn kort, en er zijn regelmatig ontmoetingsactiviteiten. WijWonen krijgt een nieuw imago: proactief, toegankelijk en serieus doch studentikoos. Kortom, een frisse gesprekspartner voor huurders, waar de drempel om contact op te nemen laag is.

Lokaal

In Delft is WijWonen een bekende en sterke actor. WijWonen is vaak aanwezig bij gesprekken over wonen, van de gemeenten en andere partijen, en staat onder de Delftse verenigingen bekend als een betrouwbare en fijne samenwerkingspartner. De huurdersorganisatie werkt veel samen met lokale partners, zoals ORAS, STIP, SHS, VSS rondom wonen en promotie. Een nieuwe huisstijl is de start van een naamsbekendheid campagne, zodat zoveel mogelijk huurders weten wie WijWonen is en wat WijWonen doet.

Extern

WijWonen wil de komende jaren haar invloed uitbreiden. Eerder werd vooral gewerkt van Extern naar Lokaal niveau, de focus verschuift naar en tweerichtingsverkeer. Ook dossiers op lokaal niveau kunnen landelijk onder de aandacht gebracht worden in een samenwerkingsverband voor studentenhuurders. Daarmee kan WijWonen zichzelf politiek profileren. De samenwerking met de SHO moet een proactief karakter krijgen, met korte lijntjes naar DUWO. De SHO is een zelfsturend orgaan, waarin gezamenlijke verantwoordelijkheid hoog in het vaandel staat. Met LOS weet WijWonen verdere invloed uit te oefenen op landelijk woonbeleid.

02 | Professionalisering & functieprofielen

Inleiding

WijWonen heeft momenteel ruim 8.500 leden. De interne vuistregel die aangehouden wordt is één bestuurslid per 1.000 leden. Op dit moment zijn zeven van de acht functies ingevuld.

De functies binnen het WijWonen bestuur zijn in drie clusters opgedeeld: het dagelijks bestuur, lokaal en koepel. Cluster lokaal heette voorgaande jaren bewoners en bevatte niet de commissaris promotie. Het dagelijks bestuur wordt ingevuld door de voorzitter, penningmeester en secretaris. De cluster lokaal houdt zich bezig met zaken in Delft en met de bewoners. Tenslotte de koepel, die zich bezig houdt met beleid en strategie, waar onder andere samenwerkingen op nationaal niveau (Samenwerkende Huurdersorganisaties en Landelijk Overleg Studentenhuisvesting) en procedures van grotere dossiers langskomen.

Visie

WijWonen zal het huidige aantal van 7 bestuursleden handhaven, om zo de nodige efficiëntie en samenwerking in het bestuur te kunnen behouden. Wel is het bestuur bereid om dit vaste aantal naar 8 te verhogen om verhoogde werkdruk door grote projecten te ondervangen (denk aan een rechtszaak over de energiebelasting, de aanschaf en het regelen van een autobus, en het efficiënter maken van BC's).

Continuïteit binnen het bestuur is cruciaal. Hierbij is het van belang dat er bewust nagedacht wordt over bestuurswisselingen. Dit om zo verlies van kennis te voorkomen en nieuwe bestuursleden voldoende in te kunnen werken. Een belangrijk onderdeel hiervan is een rooster van aan- en aftreden. Dit rooster wordt tevens bij elk Lokaal Overleg gedeeld met DUWO, zodat ook zij op de hoogte zijn van bestuurswisselingen. Hierdoor is een betere planning mogelijk van een wisseling en kunnen nieuwe bestuursleden tijdig geworven worden. Bij bestuurswissels is het echter mogelijk dat het aantal bestuursleden wordt uitgebreid tot 9 leden, om een goede overdracht te kunnen waarborgen.

Daarnaast komt er in 2022 meer aandacht voor overdrachtdocumenten en draaiboeken. Het bestuur wil op deze manier ook het verlies van kennis tegengaan en een eventuele matige of te snelle overdracht ondervangen. In het begin van 2022 is hier een brede opzet voor gemaakt, en het bestuur wil dit blijven uitbreiden met nieuwe draaiboeken of extra verduidelijkingen voor nieuwe bestuurders.

Ook is het belangrijk om de werkwijze van de functies goed vast te stellen. Het middel om dit te bewerkstelligen is het schrijven van werkdocumenten die alle aangeboden middelen beschrijft om de functie zo goed mogelijk te bekleden.

Eén van de “permanente problemen” van WijWonen is een tekort aan sollicitaties wanneer er een functie beschikbaar komt. Dit leidt tot kortere (en vaak minder volledige) inwerkperioden. Daarom wil het bestuur starten met een permanente werving. Hiermee wordt bedoeld dat het bestuur vaak lopende advertenties op bijvoorbeeld instagram heeft, en bij uitingen zoals flyers altijd een component werving mee zal nemen.

Doelen – Professionalisering & functieprofielen

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Toepassen strategie voor verbeterde continuïteit						
2. Maken en bijhouden van een rooster van aan- / aftreden						
3. Overdrachtsdocumenten bijwerken						
4. Niet zakken onder de 7 bestuursleden						

Voortgang – Professionalisering & functieprofielen

2020

- Er is een betere overdracht Extern, met een overlap van drie maanden tussen oude en nieuwe koepelbestuursleden.
- Functiedraaiboeken zijn geupdate.

2021

- Er is een meerjaren agenda opgesteld, waar belangrijke data voor lang lopende zaken verzameld worden. Deze data zijn vaak gebonden aan afspraken over meerdere jaren, en op deze manier zijn toekomstige besturen hier ook van op de hoogte.
- De functies van commissaris bewoners en de commissaris promo zijn weer verenigd onder de vlag “lokaal”. Er wordt nog gewerkt aan de ideale verdeling.

2022

- Voor iedere functie zijn nieuwe (meer bondige) overdrachtsdocumenten opgesteld, en de gemeenschappelijke delen zijn samengevoegd in één groot overdrachtsdocument. Daarnaast worden draaiboeken van belangrijke activiteiten opgesteld en worden er informatiedocumenten gemaakt voor belangrijke thema's.

Portefeuilleverdeling

De gele profielen zijn momenteel nog niet vervuld.

Dagelijks bestuur		
Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
• Relatie met DUWO • Adviseur - Interne zaken • Prestatieafspraken • Vergaderingen • Senaat	• Financiën • Begroting • Jaarrekening • Kascommissie • Busje	• Software & tools • Plannen & organiseren • Ledenlijst • Nieuwsbrief • Website • Enquêtes • Jaarverslag

Lokaal - Delft & Bewoners		
Lokaal (1) - Commissaris Bewoners	Lokaal (2) - Commissaris Promotie	Lokaal - Te verdelen
• Aanspreekpunt individuele klachten • Afval(beleid) • Structurele lokale aandachtsgebieden • Adviseur - Lokale zaken	• Vaste borrels/ thema borrel • Promomateriaal • (Nieuwe) gadgets • Social media(beleid) • Werving • Infoweek (& KZD) • Contactpersoon BC's	• Grootschalig onderhoud en Renovaties • Servicekosten • Financiële hulp

Koepel - Beleid & Strategie		
Koepel 1 - Strategie	Koepel 2 - Samenwerken	Extern - Te verdelen
• Werkplan DUWO • Begroting DUWO • Asset management • Betaalbaarheid	• SOK & SHO • ROOM • Adviseur Extern • Internationalisering	• Langlopende dossiers • RvC

03 | Verenigingsstructuur

Inleiding

WijWonen is als vereniging gebonden aan de wet. Naast de wet, heeft zij ook haar eigen regels. Deze staan in de Statuten en Reglementen van onze vereniging. Omdat er in het verleden problemen zijn geweest omtrent het bestuur van woningcorporaties (zie [aflevering van Zondag met Lubach](#)), zijn de regels sinds 1 juli 2021 aangescherpt door het invoeren van een nieuwe wet. Dit is de aanleiding geweest voor een statutenwijziging. Omdat er veel wordt gewisseld binnen het bestuur en de senaat, waardoor ook de situatie en verhoudingen frequent wijzigen, is het van belang dat ook onze reglementen up-to-date zijn. Daarnaast is er soms wat onduidelijkheid omtrent de financiële regels binnen onze vereniging.

Visie

Ten eerste is het van cruciaal belang dat onze Statuten, de basisregels van onze vereniging, op orde zijn. Deze moeten voldoen aan (nieuwe) wetgeving en moet de organen van onze vereniging juist weergeven.

Vervolgens moet iedereen de meer specifieke regels binnen de vereniging gemakkelijk kunnen begrijpen. Daarom wil het bestuur dat het Huishoudelijk én Financieel Reglement duidelijk en volledig zijn.

Tot slot vindt het bestuur dat zo veel mogelijk (goede) ongeschreven regels ook dienen te worden opgenomen in het HR of FR. Zo is het voor iedereen duidelijk wat de spelregels zijn binnen onze vereniging.

Doelen – Verenigingsstructuur

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Statuten conform wet en werkelijke gang van zaken.						
2. HR duidelijk en up-to-date						
3. FR duidelijk en up-to-date						

Voortgang – Verenigingsstructuur

2021

- Naar aanleiding van de WBTR is door het bestuur en de Senaat een Statutenwijziging voorgelegd aan de ledenvergadering. Deze zijn (tweemaal) akkoord gegaan.
- Het HR is versimpeld en heeft een structuur gelijkend aan de statuten (met artikels en leden). Ook dit is door de Senaat en het bestuur tezamen voorgesteld, en geaccordeerd door de leden.
- Het FR is toegevoegd aan de spelregels van WijWonen. Zo zijn financiële afspraken minder een gewoonte en meer een afspraak.

2022

- Er is contact met de notaris gelegd zodat bevestigd kon worden dat de vernieuwde statuten conform de wetten zijn. Het proces om de vernieuwde statuten definitief en geldig te maken is samen met de notaris in gang gezet.
- Tijdens een ALV zijn amendementen aan het FR toegevoegd.

De ingestemde statutenwijzingen, het HR en FR zijn allen bijgevoegd als bijlage aan dit document.

04 | Communicatiestrategie

Inleiding

Communicatie is van groot belang binnen iedere vereniging, zo ook binnen WijWonen. Het zorgt voor helderheid en duidelijkheid binnen de vereniging, naar de leden, maar ook naar onze naaste samenwerkingspartners. Communicatie wordt opgesplitst twee categorieën:

1. Interne communicatie (in het bestuur zelf)
2. Externe communicatie (tussen bestuur en een derde partij)
 - a. Communicatie naar leden toe
 - b. Communicatie in samenwerkingsverband (DUWO, zusterorganisaties (SHO) en de gemeente Delft)
 - c. Communicatie naar netwerk (STIP, SHS, ORAS, VSSD, etc.)

Op dit moment heeft het bestuur van WijWonen tweewekelijkse bestuursvergaderingen. Daarnaast wordt er in de overige weken in subgroepen gewerkt aan lopende zaken.

Voor de externe communicatie wordt gebruik gemaakt van de website, email en de social media kanalen en van vergaderingen (bijvoorbeeld: Algemene Leden Vergaderingen en Lokale Overleggen)

Visie

WijWonen streeft naar goede interne en externe communicatie. Om interne communicatie te optimaliseren, is het van belang om regelmatig met het bestuur te vergaderen en transparant naar elkaar te blijven.

Om de externe communicatie te optimaliseren, wordt er gestreefd naar een up-to-date website die in lijn is met de richting van de vereniging. Ook wordt er gestreefd naar bijwonen van vergaderingen, borrels en andere (digitale) evenementen.

Voor de leden specifiek is het bijhouden van een correcte ledenlijst belangrijk. Leden worden hoofdzakelijk op de hoogte gehouden door middel van mail contact. WijWonen moet haar best doen haar leden goed in te lichten in wat WijWonen doet en bij uitnodigingen voor ledenvergaderingen moet het duidelijk zijn wat er hier besproken gaat worden, en wat het nut is deze als lid bij te wonen. Om deze reden wordt er gezocht naar een nieuw mailsysteem, omdat mails vanuit Lasso+ regelmatig niet aankomen bij alle leden, of in de spambox terecht komen.

Doelen – Communicatiestrategie

1. Het bijwerken en up-to-date houden van de website, zodat deze zowel inhoudelijk als in vormgeving in lijn is met de richting van de vereniging;
2. Stimuleren van aanwezigheid bij en participatie aan vergaderingen, borrels en evenementen;
3. Correct en tijdig e-mails beantwoorden, waarbij klachtenmails van leden binnen twee werkdagen een eerste reactie dienen te krijgen;
4. Ledenlijst bijhouden en welkomstmil blijven sturen naar nieuwe leden van WijWonen. Deze welkomstmil is toegankelijk voor zowel de Nederlandse als de internationale leden;
5. Bij de uitnodiging voor de ALV moet goed uitgelegd worden waar de vergadering voor dient en wat leden hieraan hebben. Ook moet er een Engelse variant komen waarin uitgelegd wordt dat de ALV zelf in het Nederlands is. Ook wordt aanwezigheid van BC leden gestimuleerd door de BC-vergoeding (sinds 2022);
6. Inzetten op samenwerkingen met lokale partijen.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Onderhouden Website.						
2. Aanwezigheid stimuleren.						
3. Efficiënte mail correspondentie.						
4. Ledenlijst en welkomstmil.						
5. Duidelijke ALV mail.						
6. Lokale partijen.						

Voortgang – Communicatiestrategie

2020

- Met de introductie van Lasso is sinds september 2020 de ledenadministratie van WijWonen verbeterd en geautomatiseerd. Deze verbetering zal worden doorgezet met de herintroductie van de maandelijkse welkomstmail. Deze zal nu ook in een engelse versie beschikbaar gesteld worden.
- Sinds de corona pandemie heeft er een verschuiving plaatsgevonden van hoofdzakelijk fysieke activiteiten/overleggen naar digitaal. Deze verschuiving behoeft ook een bijpassende verandering in de communicatie, zoals het houden van digitale ALV's. Het bestuur verkent verschillende digitale mogelijkheden.

2021

- Voortzetting lijn ingezet in 2020, start gemaakt aan hernieuwen website.

2022

- De website is gemakkelijker geworden en passend gemaakt bij de nieuwe huisstijl.
- Er wordt actief gezocht naar een beter mailsysteem om nog meer leden te kunnen bereiken.

05 | Inzet adviseur & Senaat

Inleiding

Momenteel heeft WijWonen een adviseur welke een voornamelijk de functie heeft als collectief geheugen van de vereniging en adviesorgaan. Dit komt met name van pas bij bestuurswissels, omdat de adviseur niet verandert. Er is voorheen afgesproken dat de adviseur voor 100 uur WijWonen ondersteund, maar omdat er nu op extern niveau een adviseur gedeeld wordt moeten deze uren heroverwogen worden voor 2022.

Tevens wordt het bestuur van WijWonen ondersteund door de Senaat, een orgaan waar oud-bestuursleden in zitten. De Senaat kan desgewenst ondersteuning bieden aan het bestuur door ervaringen en opgedane kennis te delen. Het oprichten van de adviesgroep, een commissie bestemd voor oud-bestuursleden welke de Senaatstermijn hebben overschreden, is beschreven in vorige beleidsplannen. Echter blijkt de waarde van een dergelijke commissie gering, en vervallen de plannen om deze op te richten.

Het contact en de samenwerking met de Senaat is de afgelopen tijd stil komen te liggen. De Senaat voelt zich niet voldoende betrokken bij belangrijke ontwikkelingen binnen de vereniging, en bij de overdracht is er tekortgeschoten in hoe het bestuur de samenwerking met de Senaat moet aangaan.

Visie

Om de continuïteit binnen WijWonen te garanderen is frequent contact met de adviseur cruciaal. Ook zijn er twee adviseurs aangenomen: één adviseur zal enkel op lokaal niveau ingezet worden, en één adviseur zal op extern gezamenlijk met de andere HO's gedeeld worden. Hiermee wordt extra overleg en tijd door conflicterende adviezen door de verschillende adviseurs bespaard.

Er wordt gestreefd naar regelmatig en efficiënt contact tussen het bestuur en de Senaat. De Senaat wordt op de hoogte gehouden van significante ontwikkelingen die de vereniging doormaakt, zodat ze ook gemakkelijker goed onderbouwde adviezen kunnen verlenen aan het huidige bestuur. In de overdracht aan nieuwe bestuursleden wordt de manier van samenwerking met de Senaat ook meer onderstreept dan voorheen, zodat de verstandhoudingen gezond blijven. Verder wordt de samenstelling van de Senaat actief bijgehouden en actueel gehouden.

Doelen – Inzet adviseur & Senaat

1. Het aanstellen van de gezamenlijke adviseur met andere HO's op extern niveau;
2. Aanhouden Stade Advies als adviesbureau op lokaal, en extern zodat de continuïteit gewaarborgd blijft, en dat bij nieuwe adviseurs de dossiers intern goed overgedragen worden. ;
3. Regelmatiger contact met de actieve Senaat waarbij deze op de hoogte worden gehouden van significante ontwikkelingen binnen de vereniging. Wanneer nodig worden bijeenkomsten georganiseerd waarbij het bestuur en de Senaat elkaar spreken zodat het contact efficiënter verloopt.
4. Bij het inwerkingsproces van nieuwe bestuursleden wordt het belang van contact met de Senaat onderstreept, zodat het bestuur dit orgaan ook optimaal kan raadplegen. Ook streeft het bestuur naar het verkrijgen van ongevraagde adviezen.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Gezamenlijke adviseur						
2. Aanhouden Stade Advies						
3. Efficiënt contact met Senaat						
4. Belang Senaat in overdracht						

Voortgang – Inzet adviseur & Senaat

2020

- Samen met de andere HO's is een zoektocht gestart naar de nieuwe gezamenlijke adviseur. Elke HO draagt er een voor waarna wordt gekeken of deze bevalt;
- Stade Advies heeft in het jaar 2020 niet meer dan 100 uren gedraaid, in overeenstemming met de wensen van WijWonen.

2021

- De adviseur op koepel niveau is aangesteld.
- Erik Vermathen van Stade Advies heeft Jiska Ruis opgevolgd als lokaal adviseur.

2022

- Verslechtering van contact Senaat geconstateerd.
- Er zijn concrete plannen gemaakt om de verstandhouding met de Senaat te verbeteren. Deze plannen maken ook deel uit van de informatieoverdracht aan nieuwe bestuursleden om verslechtering van de verstandhouding in de toekomst te voorkomen.
- De plannen voor het oprichten van een adviesgroep worden gestaakt.

06 | Financiering WijWonen

Inleiding

De vereniging WijWonen heeft, net zoals alle organisaties, geld nodig om te functioneren. Omdat het landschap waarin WijWonen opereert verandert, zal WijWonen mee moeten bewegen met bijbehorende financiële gevolgen.

WijWonen wordt op twee manieren gefinancierd: door ledencontributie en door DUWO. In de financieringstabel van de SOK staat een gespecificeerd welke kostenposten gefinancierd worden door ledencontributie en welke door DUWO.

WijWonen had eind 2019 een liquide eigen vermogen van ± €40.000,-. Met dit eigen vermogen kunnen tekorten in de begroting worden aangevuld indien nodig.

Visie

Op het gebied van financiën heeft WijWonen twee doelen. Ten eerste streeft WijWonen ernaar om voor een korte termijn financieel onafhankelijk van DUWO te kunnen zijn, indien nodig. Daarom wil WijWonen haar liquide eigen vermogen vergroten naar een bedrag dat de kosten dekt van het functioneren van één jaar. Omdat DUWO ook het idee van het vergroten van het eigen vermogen ondersteund, wil DUWO ook het bedrag dat zij betalen blijven betalen ondanks het overschot. Wanneer het bedrag van €80.000 bereikt is, wordt er gekeken naar een nieuwe balans van de begroting.

Als tweede streeft WijWonen ernaar om haar geld efficiënt te besteden. Een belangrijk punt hierbij is het efficiënter inzetten van een adviseur. In 2019 waren de kosten hoger dan voorgaande jaren in verband met een grote bestuurswissel. Omdat dit in 2020 niet nodig zal zijn, wordt het aantal benodigde uren op lokaal niveau verminderd (van 160) naar 100 uur. Ook wordt er gestreefd om een aparte adviseur op extern in te zetten, en deze te delen met de zusterorganisaties.

Tot slot is het eigen vermogen van de vereniging flink gegroeid tot ongeveer €100.000,- na boekjaar 2020. Het vermogen is dusdanig gegroeid dat onverantwoord kan worden. Om dit probleem op te lossen en het overtollig eigen vermogen goed te gebruiken, zal het bestuur opties verkennen voor incidentele uitgaven.

In 2022 gaat het bestuur de financiën van WijWonen verder in balans brengen. Doordat de inkomsten van de verenigingen de afgelopen jaren hoger zijn dan de uitgaven is er sprake van een structureel overschot op de begroting. Hierdoor is er een forse stijging van het (liquide) eigen vermogen ontstaan. Dit is ongewenst omdat

DUWO haar bijdrage van de begroting zou kunnen korten of terug kunnen vorderen. Dit zou ten nadele van de leden zijn en moet worden voorkomen. Daarom zal het bestuur dit jaar maatregelen verkennen om de inkomsten en uitgaven van de vereniging op de lange termijn dichterbij elkaar te brengen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- De kostenposten die DUWO financiert blijven gehandhaafd zoals afgesproken in de SOK.
- De ledencontributie moet op lange termijn dekkend blijven voor de uitgaven van de vereniging.
- Bij het financiële beleid van de vereniging wordt meer rekening worden gehouden met het eigen vermogen. De groei van het eigen vermogen is beperkt volgens de afspraken die met DUWO in de SOK zijn gemaakt. Dit betekent dat deze niet boven de begroting van één jaar uitkomt.
- Door incidentele uitgaven zullen de afschrijvingskosten tot 2027 hoger uitvallen in vergelijking met voorgaande jaren en er wordt daarom op een krimp van het eigen vermogen geanticipeerd (en hiermee een eventueel verlies op de jaarrekening).
- Overschotten op de begroting, die ook na de herijking van de begroting nog kunnen ontstaan, zullen door het bestuur worden gereserveerd als transitorische post voor grote, éénmalige uitgaven die zo veel mogelijk bij de leden terug moeten komen. De WijWonen bus is hier een voorbeeld van.

Doelen – Financiering WijWonen

1. Eigen vermogen houden op de minimaal benodigde kosten van één jaar.
2. Een plan voorleggen voor een nieuwe balans nadat het eigen vermogen de gewenste grootte bereikt heeft;
3. Heroverwegen van de ureninzet van de adviseur van WijWonen;
4. Besparing van advieskosten voor externe zaken (post 592), door de kosten te delen met meerdere HO's door één gezamenlijke adviseur te nemen.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Eigen vermogen onder de maximale hoogte volgens de SOK houden.						
2. Nieuw balans plan.						
3. Ureninzet adviseur						
4. Besparen advieskosten						

Voortgang – Financiering WijWonen

2020

- Vanwege de Covid-19 crisis zijn de uitgaven in 2020 lager uitgevallen dan voorgaande jaren waardoor het laten groeien van het eigen vermogen vervroegd gelukt is.

2021

- Er wordt een plan gemaakt voor het beperken van de groei van het eigen vermogen.

2022

- Om de groei van het eigen vermogen te beperken heeft het bestuur, met goedkeuring van de ALV, een éénmalige uitgave gedaan voor het aanschaffen van de WijWonen bus. De afschrijvingskosten zullen de komende 5 jaar de groei van het eigen vermogen van de vereniging remmen.
- De advieskosten op koepel niveau worden gedeeld tussen de HO's van de SOK, waardoor geld wordt bespaard. Op lokaal niveau wordt de adviseur per uur betaald en zijn de kosten dus enkel afhankelijk van de inzet van de adviseur door het bestuur.
- In 2022 gaat het bestuur de financiën van WijWonen verder in balans brengen. Dit zal uiteindelijk in de jaarbegroting van 2023 tot uiting komen.

07 | WijWonen Bus

Inleiding

In 2022 heeft WijWonen, als incidentele uitgave, een bus aangeschaft. Het betreft een Volkswagen Transporter T6. De volgende redenen liggen ten grondslag aan deze uitgave:

- *Financieel:* Om de groei van het eigen vermogen van de vereniging te beperken is, en om te voorkomen dat DUWO het overschot op de begroting terug vordert ten koste van de leden van WijWonen moest een (grote) incidentele uitgave worden gedaan. Met goedkeuring van de ALV is gekozen voor een bus.
- *Promotie:* Om de promotie van de vereniging een sterke impuls te geven moest de zichtbaarheid van WijWonen sterk worden verbeterd. Om dit te realiseren is de WijWonen bus volledig in de huisstijl bestickerd. Hierdoor is de bus als het ware een rijdend reclamebord voor de vereniging. Daarnaast kan de bus worden ingezet tijdens promotieacties door Delft.
- *Bewonerscommissies:* Om de leden van de bewonerscommissies meer bij de vereniging te betrekken en het voor hen gemakkelijker te maken om evenementen voor hun complex te organiseren zouden zij gebruik kunnen maken van de WijWonen bus.
- *Verhuizen:* Om de investering in de bus terug te geven aan de leden wil het bestuur de mogelijkheid onderzoeken om de bus uit te lenen aan leden van de vereniging die hiermee willen verhuizen.
- *Vervoer van het bestuur:* Het bestuur moet voor overleggen, met DUWO en andere huurdersorganisaties, regelmatig naar andere steden. Hiervoor kan de bus in worden gezet.

Visie

Met de WijWonen bus hoopt het bestuur een extra impuls aan de vereniging te kunnen geven. De bus moet daarom ook zo effectief mogelijk in worden gezet, zodat de maximale waarde uit de investering kan worden gehaald. Echter is het ook van belang dat voor het gebruik van de bus heldere afspraken worden gemaakt zodat het risico voor de vereniging zo minimaal mogelijk is.

Om het gebruik, het onderhoud en de administratie van de WijWonen bus vast te leggen wordt in 2022 een document met interne afspraken opgesteld, als aanvulling op het huishoudelijk reglement (zie bijlagen). Deze afspraken zullen gelden voor zowel het bestuur, leden van de BC en de andere leden van de vereniging. Het doel is om een overeenkomst voor gebruik van de WijWonen bus op te stellen die door de bestuurder van de bus wordt ondertekend. Op deze manier wordt het risico voor het gebruik bij de bestuurder neergelegd en niet bij de vereniging. Dit zal in de loop van 2022 juridisch en verzekeringstechnisch verder worden uitgewerkt.

Daarnaast moet voor het gebruik door de leden van WijWonen een reserveringssysteem worden opgezet. Het uitgangspunt hierbij is dat het bestuur van WijWonen de reserveringen beheert en afhandeld, maar dat dit niet wordt gezien als een kerntaak. Een oplossing met een hoge mate van automatisering is dus gewenst.

Verder zal het bestuur van WijWonen jaarlijks de kosten voor het gebruik van de bus heroverwegen. Hierin zijn vooral de kosten voor de verzekering van groot belang. Deze moeten namelijk nog wel in verhouding staan tot de dagwaarde van de bus en het niveau van gebruik.

Doelen - WijWonen Bus

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Aanschaffen Bus en bijbehorende onderdelen.						
2. Interne afspraken gebruik bus opstellen.						
3. Gebruik door leden van WijWonen voor verhuizen onderzoeken en promoten.						
4. Jaarlijks heroverwegen kosten.						
5. Nadenken over nieuwe manieren om de bus in te zetten.						

Voortgang - WijWonen Bus

2022

- De WijWonen bus is aangeschaft. Ook zijn stickers in de huisstijl aangebracht om de vereniging mee te kunnen promoten.
- Een voorlopig document met interne afspraken is opgesteld en goedgekeurd door het bestuur. Hier moet de procedure voor het uitlenen aan de leden nog verder in worden uitgewerkt.

08 | Renovaties & groot onderhoud

Inleiding

Het afgelopen jaar zijn er verscheidene renovatieplannen ontwikkeld voor de DUWO-complexen en groot onderhoud gedaan in DUWO-complexen in Delft.

Het verschil tussen renovatie en groot onderhoud is als volgt. Renovatie is een woningverbetering, waarbij je wooncomfort stijgt. Hierbij wordt de woning (gedeeltelijk) vernieuwd. Bij groot onderhoud gaat het echter om herstel of vervanging van delen van de woning waarbij het wooncomfort hetzelfde blijft¹.

In 2021 hebben we een overleg gehad met de teamleider beheer van DUWO Delft over het groot onderhoud van de JvB, wat in alle waarschijnlijkheid volgend jaar van start gaat. Hier hebben we een duidelijke uitleg gekregen over wat de plannen hierbij zijn. We hebben er op aangedrongen dat er tijdens dit groot onderhoud goed contact wordt gehouden met de huurder, maar dat wij ook steeds op de hoogte gehouden willen worden van alle ontwikkelingen.

In 2022 zal het groot onderhoud bij de Krakeelhof gaan starten. Dit zal zijn in het najaar van 2022. Er is goed contact met de sociaal beheerder Pieter van den Houten hierover. Hij stuurt de updates die de huurders krijgen hierover ook gelijk naar ons door. Ook is er in samenwerking met de sociaal beheerder geprobeerd een bewonerscommissie op te zetten. Hiervoor zijn folders en flyers uitgedeeld en is er vaker langs het complex gegaan. Helaas is hier nog geen animo voor. Als het groot onderhoud echt gaat beginnen willen we nog een keer gaan proberen deze bewonerscommissie op te zetten.

Visie

Bij renovaties en groot onderhoud zijn er grote belanghebbenden partijen, namelijk de huurders zelf en de opdrachtgevende partij (DUWO).

WijWonen wil dat huurders niet belemmerd worden bij een renovatie of groot onderhoud. Hun woongenot mag niet verlagen tijdens werkzaamheden. Daarnaast is het belangrijk om van beide partijen de belangen te behartigen is contact te onderhouden met BC's van complexen waar op dat moment werkzaamheden zijn.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/renovatie-woningverbetering-onderhoud>

Aangezien in 2022 het groot onderhoud op de JvB van start zal gaan willen we hier net voor de renovaties, maar ook tijdens veel promo gaan uitvoeren op dit complex. Het plan is ook echt om hier een goede bewonerscommissie op te richten.

Doelen – Renovaties & groot onderhoud

1. Op hoogte blijven welke complexen gerenoveerd zullen worden, wanneer en wat geschatte de duur daarvan zal zijn. Zo nodig kan hier een overleg met de teamleider beheer Delft voor worden gepland;
2. Bij de komende renovaties op de Roland Holstlaan willen wij net zo nauw contact hebben als bij de Krakeelhof. Hiervoor kan contact met Albertien Wijma van DUWO worden opgenomen.
3. Regelmatig contact met BC's van deze complexen;
4. Actief WijWonen promoten bij deze complexen gedurende de renovatie.
 - a. Specifieke flyers ontwerpen (met complexnaam + duur renovatie);
 - b. Algemene banner ontwerpen om op te hangen of neer te zetten;
 - c. Bericht posten in Facebookgroepen.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Visie op renovatie planning.						
2. Nauw contact bij renovatie.						
3. BC contact.						
4. Promotie bij renovaties.						

Voortgang – Renovaties & groot onderhoud

2020

- WijWonen en DUWO communiceren veel over renovaties. Op LO's wordt regelmatig een update gegeven over welke complexen groot onderhoud krijgen, welke gerenoveerd gaan worden en wat de status hiervan is.

2021

- Naast het LO heeft er ook een overleg met de teamleider beheerd Delft plaatsgevonden om dieper op de plannen van de Krakeelhof in te gaan.
- Er is een portefeuilleplan en Excel sheet door DUWO doorgestuurd met de plannen op dit gebied voor de komende jaren.

2022

- Bij elk LO wordt er goed gecommuniceerd over de renovaties en groot onderhouden en vragen we hiernaar.
- Er is naast het LO goed contact met de sociaal beheerder Pieter van Houten over het groot onderhoud bij de Krakeelhof en worden we via de mail op de hoogte gehouden hiervan.

09 | Duurzaamheid

Inleiding

Studenten in Delft geven regelmatig aan bijdrage te willen leveren op het gebied van duurzaamheid. Twee geprioriteerde onderwerpen zijn: afvalscheiding en groene (gebruik van) energie.

In 2019 werd bij de meeste complexen alleen restafval gescheiden. In enkele gevallen kon ook papier en glas gescheiden worden. De gemeente Delft is bezig met het bijplaatsen van PMD-bakken waar mogelijk.

Daarnaast zijn er meerdere plannen bij DUWO voor het plaatsen van zonnepanelen op Delftse complexen.

Ook besloot de gemeente om vanaf 2021 het grofvuil niet meer kosteloos op te blijven halen. Hier zijn DUWO en WijWonen het niet mee eens. Onze redenen volgen hieronder. Dit plan van de gemeente is doorgeschoven naar 2022.

Visie

WijWonen is van mening dat er grote verbeteringen te behalen zijn op het gebied van afvalscheiding. De wil van de studenten is er al, alleen de middelen zijn er nog niet. Daarom streeft WijWonen al sinds 2016 naar de omschakeling van alle wooncomplexen in Delft naar 'het nieuwe inzamelen'. Dit houdt in dat naast restafval ook PMD-, papier, glas en optioneel GFT bij elk DUWO-complex kan worden gescheiden.

Sinds 2019 wordt er door de gemeente Delft veel aandacht geschonken aan deze problematiek. Paulien Lasterie, van de gemeente, heeft in 2019 de overgang naar 'het nieuwe inzamelen' op de gemeentelijke agenda gezet, waardoor op korte termijn er veel vooruitgang mogelijk lijkt.

Daarnaast wilt WijWonen het gebruik van groene energie bevorderen, zonder dat dit het energielevering aan studenten belemmert terwijl dit betaalbaar blijft. Er moet namelijk genoeg energie geleverd kunnen worden om aan de vraag te voldoen. Een belangrijk punt hierbij is dat het energieverlies geminimaliseerd moet worden.

Met de huidige energiecrisis zullen de huurders van DUWO ook meer moeten gaan betalen hiervoor vanaf 2022. DUWO heeft bij het vorige LO aangegeven dat ze duurzaamheidsprojecten willen starten. Wij willen hier graag de concrete plannen van zien. Ook zullen wij aandringen om dit te doen bij de huizen en complexen waar de studenten zelf een energiecontract moeten afsluiten of bij de slecht geïsoleerde huizen, zoals de oude panden in het centrum of de Balpol.

Tot slot willen we proberen te voorkomen dat het grofvuil niet meer kosteloos wordt opgehaald. De gezamenlijke (DUWO en WijWonen) tegenargumenten voor het besluit van de gemeente om te stoppen met het gratis ophalen van grofvuil in Delft:

- De doelgroep is weinig draagkrachtig en zal er alles aan doen om niet te hoeven betalen.
- De bewoners hebben de neiging juist veel grofvuil te verzamelen, ook door de vele verhuizingen.
- Studenten beschikken vaak niet over eigen vervoer om grofvuil aan te bieden bij de grofvuilstraat van de gemeente.
- Dit alles zal leiden tot vervuiling van de complexen, binnen, en op de terreinen. Het effect daarvan is niet alleen vervuiling en verloedering van het straatbeeld, maar ook zeer brandonveilige situaties.

Doelen – Duurzaamheid

1. Contact met gemeente Delft onderhouden m.b.t. overgang naar 'het nieuwe inzamelen';
2. Contact met gemeente Delft opnemen m.b.t. het stoppen met kosteloos ophalen van grofvuil;
3. Contact houden met DUWO over de voortgang van de plannen uit de themasessie duurzaamheid. Zie voortgang;
4. Aandacht voor duurzaamheid in de prestatieafspraken onderstrepen;
5. DUWO erop blijven attenderen dat iedere huurder alle basis afvalsoorten moet kunnen scheiden (PMD, papier, glas, GFT en restafval);
6. Gesprek aangaan met DUWO over mogelijkheden van verduurzamen van huizen om energieverbruik te verminderen;
 - a. Betere muurisolatie;
 - b. Van enkelvoudig glas naar dubbelzijdig glas (HR++) en tochtvrije afwerking.
7. Er samen met DUWO naar streven om het ophalen van grofvuil in de toekomst kosteloos te houden.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Contact gemeente onderhouden						
2. Contact gemeente opnemen (grofvuil)						
3. Contact met DUWO voortgang themasessie						
4. Aandacht duurzaamheid						
5. Attenderen op afvalscheiding						
6. Gesprek verduurzaming huizen						
7. Streven naar kosteloos grofvuil						

Voortgang – Duurzaamheid

2020

- Bij de grote complexen in de TU-wijk zijn PMD-bakken geplaatst.
- Het stoppen met kosteloos ophalen van grofvuil door gemeente Delft is een jaar opgeschoven.
- De gemeente is bezig met het verder uitrollen van het 'nieuwe inzamelen' per wijk.
- De huishoudens van de Korvezeestraat zijn overgegaan van koken op gas naar koken op elektriciteit.

2021

- Er zijn op een themasessie duurzaamheid plannen gemaakt voor het opleiden van energiecoaches en het uitdelen van duurzaamheidspakketjes. Hiervoor is ook besproken of er een subsidie van gemeente Delft mogelijk is.
- WijWonen heeft een verduurzamingsworkshop bijgewoond, gegeven door Students4Sustainability.

2022

- Voorlopig wordt het grofvuil nog kosteloos opgehaald. Mocht hier verandering inkomen krijgen we een memo van DUWO, waardoor we samen met DUWO contact op kunnen nemen met de gemeente Delft en aan kunnen geven hoe belangrijk het kosteloos ophalen van grofvuil voor studenten is.
- Heel veel complexen hebben nu de mogelijkheid om afval te scheiden in hun complex. Zij hebben aparte bakken met glas, papier, GFT en PMD. Wel zijn er nog complexen waar er nog een bepaald soort afvalbak mist. Hierom zullen wij dit blijven benoemen bij de lokaal overleggen.
- In de lokaal overleggen hebben we het ook gehad over het isoleren van DUWO huizen en complexen. DUWO is van plan een aantal huizen te gaan isoleren. Wij zullen er op blijven aandringen dat dit belangrijk is voor de student en dat het belangrijk is dat dit bij zoveel mogelijk huizen gebeurt.

10 | Balans zelfstandig/onzelfstandig

Inleiding

In Delft zijn er twee typen studentenwoningen: namelijk zelfstandige en onzelfstandige woningen. Uit het jaarlijkse tevredenheidsonderzoek van WijWonen blijkt jaar op jaar dat de sociale cohesie in zelfstandige complexen beduidend slechter scoort dan in onzelfstandige complexen. Covid-19 heeft in 2020 de negatieve zijde van zelfstandige woningen des te meer blootgelegd op het vlak van studenten welzijn. In 2020 is het percentage onzelfstandige studentenwoningen in Delft 54% (tegenover 46% zelfstandig).

Sinds 2022 is het bij de Korvezeestraat mogelijk om in te stemmen. Dit zal de sfeer in gangen bevorderen en ervoor zorgen dat het meer zal aanvoelen als onzelfstandig wonen. DUWO heeft ook een potje gemaakt om de gemeenschappelijke ruimtes in de Korvezeestraat op te knappen.

In 2022 zijn we ook weer volop bezig met de samenwerking tussen ORAS, STIP, SHS en VSSD. Het is op het moment voor DUWO niet betaalbaar om onzelfstandige huizen te bouwen. Dit komt door de regelingen met huurtoeslag. In de politiek zal hierin wat moeten veranderen voordat dit bewerkstelligd kan worden. Wel hebben we het met de samenwerking over het STING concept gehad. Dit is een mix tussen zelfstandig en onzelfstandig wonen. Het concept is hetzelfde als bij de Korvezeestraat. Hierbij heeft ieder zijn eigen kamer, bad en keuken, waardoor huurtoeslag kan worden aangevraagd, maar is er wel ook een gemeenschappelijk woonkamer en keuken aanwezig. Hier zullen nieuwe huisgenoten wel worden uitgekozen door middel van een instemming. Dit om de gezelligheid te bevorderen en te voorkomen dat er mensen in komen te wonen die toch liever zelfstandig willen wonen. Sinds kort is het ook zo dat er bij de Korvezeestraat instemmingen lopen.

In 2022 is er weer een artikel over het tekort aan zelfstandige woningen gepubliceerd :(<https://www.delta.tudelft.nl/article/huisvesters-bouw-meer-gemeenschappelijke-studentenwoningen>) waar wij opnieuw aandringen op gemeenschappelijk bouwen. Dit in navolging van ons onderzoek in samenwerking met STIP en ORAS in 2020.

Visie

Het doel van WijWonen is om de sociale cohesie binnen de complexen te maximaliseren. Jaar op jaar blijkt dat de sociale cohesie in zelfstandige complexen beduidend slechter scoort. Meer common rooms en de mogelijkheid voor instemmingen zullen hier aan bij moeten dragen.

Als eerste wilt WijWonen erop toekijken dat het percentage onzelfstandige woningen niet onder de 50% komt. Daarnaast kunnen ook BC's een cohesie-bevorderende rol op zich nemen.

Om het rendabel te maken om onzelfstandige eenheden bij te bouwen, dient er een wijziging te komen in de nationale huurtoeslag wetgeving. Hiervoor zal WijWonen samen met partijen zoals de Woonbond kijken naar mogelijkheden. Eind 2020 is WijWonen ook begonnen met het inventariseren van mogelijkheden om een landelijk samenwerkingsverband tussen studenten huurdersorganisaties op te zetten.

Daarnaast is leefbaarheid in de diverse wijken ook van essentieel belang. Zeker voor een studentenstad zoals Delft. Studenten wonen samen met andere bevolkingsgroepen door Delft; soms staat de leefbaarheid door ongezonde verhoudingen onder druk. Tot slot ziet WijWonen naast de balans zelfstandig en onzelfstandig, ook de balans in diversiteit van type huizen. De vraag is of DUWO hierin moet investeren, of juist moet afstoten om nieuw te kunnen bouwen. Deze vraag onderzoekt WijWonen verder.

Doelen – Balans zelfstandig/onzelfstandig

1. Monitoren en bewaken van de verhouding zelfstandige en onzelfstandige woningen in Delft;
2. Lobbyen op lokaal niveau voor meer studentenwoningen in Delft, rekening houdend met de balans studenten/niet-studenten in de wijken;
3. Meer Common-rooms in bestaande complexen.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Woning verhoudingen						
2. Lobby voor meer woningen.						
3. Common rooms						

Voortgang – Balans zelfstandig/onzelfstandig

2020

- Inventariseren van mogelijkheden om een landelijk samenwerkingsverband tussen studenten huurdersorganisaties.

2021

- Er is een landelijk samenwerkingsverband tussen studenten huurdersorganisaties opgezet, genaamd LOS.
- DUWO heeft een Excel-overzicht met de percentages zelfstandige en onzelfstandige woningen doorgestuurd.
- Met het welzijn van studenten in het achterhoofd is er een bedrag beschikbaar gesteld door DUWO om de gezamenlijke gangen op te knappen/leuken bij de Korvezeestraat en is er besloten dat er instemmingen gaan worden gehouden.

2022

- Voordat de gemeente en DUWO belangrijke afspraken maken over het bijbouwen van meer studentenhuisvesting, hebben we met DUWO afgesproken dat zij ons uitnodigen om samen te kijken naar de afspraken die gemaakt gaan worden. Dit zodat wij samen met DUWO ons kunnen inzetten voor meer studentenhuisvesting.
- Op de Stieltjesweg komt binnenkort een gemeenschappelijke ruimte, waarbij studenten, wonende op de Stieltjesweg, deze kunnen afhuren.
- In de samenwerking met STIP, ORAS en VSSD hebben we het vaak over onze zorgen van de verhouding onzelfstandige/zelfstandige woningen in Delft. Samen vormen we een front dat aandringt op het bijbouwen van onzelfstandige woningen in het STING concept.
- Bij de lokaal overleggen worden de plannen voor het bijbouwen van woningen aangekondigd. Hierbij zullen wij DUWO wijzen op de verhoudingen onzelfstandig/zelfstandig, waarbij we streven naar een 50/50 verhouding.
- In het beleidsplan van juni 2021 staat het doel “Contacten aanhalen met partijen zoals de Woonbond om te lobbyen voor een andere invulling van de huurtoeslagregeling (ook voor onzelfstandige eenheden)”. Dit doel komt hier te vervallen, omdat dit een doorlopende taak van de cluster koepel is. Dit doel wordt onder andere aangepakt bij samenwerkingen als LOS.

11 | PR-strategie

Inleiding

Met meer dan 8500 huurders, zowel Nederlands als internationaal, is WijWonen de grootste vereniging van Delft. Om deze goed te representeren zijn er drie pijlers op het gebied van PR. Dit zijn communicatie, de werving van bestuursleden en naamsbekendheid.

Als eerste is goede communicatie met de huurders, tussen huurders en voor de huurders belangrijk. WijWonen heeft verschillende mogelijkheden voor communicatie met de leden opgezet. Sinds 2018 heeft WijWonen accounts op Facebook, Instagram en LinkedIn. Het bestuur is niet meer te bereiken via Whatsapp Business, de huurders kunnen contact opnemen via de mail, het contactformulier op de website, Facebook chat of Instagram DM.

De tweede pijler is de werving van nieuwe bestuursleden. Om dit te stimuleren, wordt jaarlijks de *infoweek (na start nieuw collegejaar)* georganiseerd, waarbij dagelijks de vereniging gepromoot wordt. De bestuurswissel kan op elk moment in het jaar plaatsvinden en daarom is het belangrijk dat de werving gedurende het hele jaar plaatsvindt. De werving kan gecombineerd worden met de samenwerkingen en/of promo activiteiten.

Als derde is ook de naamsbekendheid een groot thema. Om dit te vergroten, sponsort WijWonen regelmatig studentgerelateerde evenementen. Voorbeelden hiervan zijn de jaarlijkse sponsoring van de KZD, Stukafest en het Flatfeest. De functie van Commissaris Promo is in 2020 weer bemand geweest na enige tijd. Door deze Commissaris is er nieuw leven geblazen in de digitale aanwezigheid van onze vereniging. In 2021 is een nieuw bijpassend logo gemaakt, is er frequenter gedeeld op social media en zijn meerdere relaties met andere (studenten)verenigingen opgebouwd. In 2021 is het promo budget verhoogd, dit budget is aangehouden in 2022 om de naamsbekendheid te vergroten. Om te zorgen dat dit budget efficiënt wordt gebruikt, is een promoplan opgesteld. Het promoplan is bijgevoegd in de bijlagen van dit document.

Visie

WijWonen wil allereerst graag de ledenactiviteit vergroten, zowel online als offline. Met online wordt het contacteren en informeren van leden op social media bedoeld. Om de offline ledenactiviteit te vergroten is het doel om meer jaarlijkse evenementen te organiseren voor de leden, zoals borrels. Per evenement wordt de effectiviteit geëvalueerd. Aan de hand van de evaluatie zal besloten worden of deze trend jaarlijks zal worden doorgezet.

Daarnaast wil WijWonen haar eigen naamsbekendheid vergroten. Dit wilt WijWonen realiseren door meer evenementen op vaste basis te gaan sponsoren. Hiervoor gebruiken we gevestigde namen van verenigingen om zo veel mogelijk mensen te bereiken, maar doen we dit ook door de actieve BC's te sponsoren. Ook het regelmatig uitdelen van gadgets, flyers en posters blijft belangrijk. Met de groeiende naamsbekendheid is het belangrijk dat het bestuur een professionele en sterke uitstraling heeft middels een goed maatpak.

Tot slot is het belangrijk om bestuursleden vroegtijdig te werven, in tegenstelling tot de voorgaande jaren. Dit zal soepeler verlopen wanneer de ledenactiviteit en naamsbekendheid vergroot worden.

Doelen - PR-strategie

1. Jaarlijks terugkerende activiteiten organiseren, verdeeld in een zomer en winter (wervings)moment;
2. Actief evenementen benaderen voor sponsoring;
3. Bijhouden van promotiemateriaal en social media kanalen (nieuwe flyers, poster, banners en gadgets ontwerpen);
4. Aan het begin van het jaar een PR-kalender ontwikkelen.
5. Uitvoering promoplan (zie het promoplan in de bijlagen)

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Activiteiten organiseren.						
2. Sponsor benadering.						
3. Promotiemateriaal en social media.						
4. PR-kalender.						
5. Promoplan						

Voortgang - PR-strategie

2020

- De (nieuwe) jaarlijkse activiteiten van WijWonen zijn geïnterpreteerd;
- WijWonen is actief bezig met de nieuwe huisstijl, berichten plaatsen en naamsbekendheid opbouwen;
- De promotiekanalen hebben een nieuwe doorstart gekregen, met name instagram wordt nu zowel qua budget als qua tijd flink geïnvesteerd. Met winacties valt te merken dat er al een grotere doelgroep is bereikt.

2021

- WijWonen heeft een cursus sociale media gevolgd;
- Er is een PR-kalender opgesteld voor het komende jaar ;
- Er is een nieuwe huisstijl ingetreden.
- WijWonen logo is veranderd omdat de oude niet meer past bij het nieuwe imago. De nieuw huisstijl is verfrissend en aanspreekbaar.

2022

- Het bestuur had een themasessie in het begin van het jaar om het promobudget zorgvuldig in te delen.
- Gedurende het jaar zijn meerdere wervingsacties georganiseerd om ruim voor bestuurswissels nieuwe bestuursleden te werven. De werving was fysiek bij de grotere complexen, maar ook te zien op social media (Facebook en Instagram). Als extra stap is er ook gewerkt via Turff, waarbij de wervingposters op de tablets van huizen werd getoond.
- Meer posters en flyers met de nieuwe huisstijl worden actief via social media en door de bestuursleden gedeeld.
- Er wordt samengewerkt met externe partijen, mits de samenwerking voldoet aan de opgestelde criteria.
- Samenwerkingen/sponsoracties worden gecombineerd met fysieke promotie, waarbij de bestuursleden de kans kregen om de huurders persoonlijk te spreken. Hierdoor worden de procedures voor het indienen van klachten laagdrempeliger gemaakt voor de huurders. Daarnaast is het persoonlijk contact belangrijk voor de naamsbekendheid. Dit jaar heeft het bestuur fysiek gepromoot bij een sponsoractie van Scoop (hockey) en het Jazz Festival van Groover.
- Dit jaar heeft Wijwonen samengewerkt aan het huizenpakket van ORAS, de huizen kregen een schort waarop beide logo's staan. Ook werd een banner van ORAS met ons logo opgehangen op een goed zichtbare locatie bij X. Naast de naamsbekendheid, is deze actie ook goed voor de relatie met ORAS.
- Meer inhoud over Wijwonen en wat Wijwonen doet zal gedeeld worden via social media. Zo worden de huurders op de hoogte gebracht van de gang van zaken.

12 | Ondersteuning BC's

Inleiding

Bewonerscommissies (BC's) bestaan uit een kleine groep bewoners (drie tot vijf) van een bepaald complex. Ze komen op voor problemen/ ideeën bij het complex en doen de servicekosten afrekening van het betreffende gebouw. Zij kunnen problemen op complex niveau-verhelpen.

WijWonen belooft BC-leden hiervoor met jaarlijks €40,- om met de andere BC-leden een leuk uitje te organiseren. In 2020 gingen deze uitjes vanwege de Covid-19 situatie niet door. Daarom is budget besteed aan extra leuke kerstpakketten voor de BC's. Ook in 2021 zijn er kerstpakketten uitgedeeld doordat er door Covid-19 de uitjes niet doorgingen. De laatste jaren ziet WijWonen een daling in enthousiasme bij de BC's.

Bij de ALV van december 2019 werd aan alle BC-leden een klein kerstpakket gegeven (rond €30), als waardering voor de inzet van het afgelopen jaar. Hierdoor steeg de opkomst op de ALV en kwamen BC-leden en bestuursleden van WijWonen met elkaar in contact. Dit was voor beide partijen erg positief. Dit kan in de toekomst worden herhaald (2020 uitzondering; online ALV met apart kerstpakket ophaalmoment).

Omdat we de bewonerscommissies meer willen waarderen is er in 2021 het experiment met BC-vergoedingen opgezet. Dit is een experiment waarbij de leden van een bewonerscommissie naast de 50 euro voor uitjes ook tot aan 150 euro per jaar kunnen krijgen als vergoeding. Hiervoor zijn een aantal criteria, onder andere het bijwonen van een ALV in het jaar. Dit omdat wij ook merken dat er steevast weinig opkomst is bij de ALV en wij het juist belangrijk vinden om hier input te krijgen van onze leden.

Visie

WijWonen streeft naar goed contact met de BC's van Delft, omdat zij vaak beter op de hoogte zijn van de complex-gerelateerde problemen. Het onderhouden van dit contact moet van twee kanten komen. De mail blijkt hier niet optimaal voor, daarom wordt er gestreefd een Whatsapp groep met zo veel mogelijk BC-leden en de commissarissen lokaal op te stellen.

WijWonen ziet de opkomst van BC's bij activiteiten graag verhogen. WijWonen streeft dan ook jaarlijks een themaborrel te organiseren, waarbij alle BC's zijn uitgenodigd. Om BC's te enthousiasmeren om proactief hun taak uit te voeren, wil WijWonen naast de vergoeding van een BC-uitje, ook een cadeau aan BC's geven die bij de ALV komen.

Het oprichten van BC's is de verantwoordelijkheid van DUWO. WijWonen is bereid hierbij te helpen, in de vorm van het aanleveren van materialen (flyers). Ook faciliteert WijWonen de mailadressen met archief van de BC's.

Een BC-plan moet ervoor gaan zorgen dat belangrijke informatie is verzameld en de doelen voor het jaar duidelijk zijn.

In 2022 wil Wijwonen significant meer in gaan zetten op de bewonerscommissies. We merken dat onder meer door de corona tijd de bewonerscommissies minder actief zijn en leeglopen. Laatst heeft er bij de Michiel de Ruyterweg een BC borrel plaats gevonden. Dit was een groot succes. Voor promotie van WijWonen is dit een goed idee, maar ook voor de sfeer van een gebouw en aantrekkelijkheid van een bewonerscommissie. Hier gaat wel veel tijd in zitten, de BC's moeten actief benaderd worden en in organiseren van meer van deze evenementen is ook mankracht nodig. In de begroting is wel ruimte voor dit soort evenementen, maar hiervoor zouden we een extra bestuurslid willen. Om de BCs actief te benaderen en op deze manier ook de naamsbekendheid van WijWonen te bevorderen.

Doelen – Ondersteuning BC's

1. Jaarlijks aanbieden van een cursus servicekosten;
 - a. BC's verduidelijken dat ze het recht hebben op inzage van facturen bij DUWO.
2. Twee keer per jaar een borrel organiseren voor alle BC's;
3. BC's attenderen op hun vergoeding voor een BC-activiteit;
4. Bijwonen van een ALV belonen met een presentje/kleinigheid, wanneer mogelijk seizoensgericht (kerstpakket, paaspakket, etc);
5. BC's bij contact over complex-gerichte vragen/klachten betrekken;
6. Een Whatsapp groep oprichten met de BC leden en de commissarissen lokaal, voor een laagdrempeligere vorm van contact.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Cursus servicekosten.						
2. BC-borrels.						
3. Attenderen BC vergoeding.						
4. ALV aanwezigheid belonen.						
5. Betrekking BC bij complex vragen.						
6. BC bij lokaal overleg.						
7. Whatsappgroep BC's.						

Voortgang – Ondersteuning BC's

2020

- De verantwoordelijkheden van DUWO en WijWonen zijn tijdens een Lokaal Overleg verduidelijkt;
- Het is duidelijk dat de BC's een aandachtspunt blijven.

2021

- Er is een BC-plan opgesteld voor 2021, waarin ook belangrijke informatie is verzameld.

2022

- We zijn bezig het BC-plan up te daten met de persoonlijke gegevens van de BCs. We merken dat we weinig grip hebben op welke leden van de bewonerscommissies actief zijn. Het is fijn om op deze manier ook contact te onderhouden en ze hierop een update te geven over hun proces voor de BC-vergoeding.
- Er wordt meer ingezet op BC borrels voor hele complexen. Helaas hebben we soms net te weinig mankracht hiervoor en gaan we op zoek naar een extra bestuurslid hiervoor.
- Voor het eerst dit jaar is een BC op de balpol 1 en 2 opgericht, dit orgaan bestaat uit 4 leden.
- Het doel, uit eerdere versies van dit meerjarenbeleidsplan, om BC's standaard jaarlijks bij het lokaal overleg uit te nodigen komt te vervallen. Alleen wanneer nodig wordt geacht wordt een relevante BC uitgenodigd.

13 | Strategisch samenwerken

Inleiding

Sinds 2013 werken WijWonen, VBU (Amstelveen) en BRES (Leiden) samen als de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) aan overkoepelende dossiers. Deze onderlinge samenwerking is in 2020 nieuw leven in geblazen door nogmaals onze gezamenlijke visie vast te leggen. De SHO is bovendien versterkt door de deelname van De Eerste Kamer (Den Haag). De samenwerking met DUWO, waarin het raamwerk van de samenwerking en de communicatie tussen HO's en DUWO is beschreven, is in 2017 tot stand gekomen. Deze manier van werken was echter niet optimaal en leverde onenigheid tussen de betrokken partijen.

Na een evaluatie in 2019 is er daarom besloten dat een nieuw samenwerkingsverband gewenst is en is er een nieuwe toekomstbestendige SOK onderhandelt. De nieuwe SHO is hierbij uitgebreid met de Haagse collega's Huurdersvereniging De Eerste Kamer. In de nieuwe SOK is het duidelijker wie welke rechten hebben in welke fase en wat de verschillende partijen concreet van elkaar kunnen verwachten tijdens het adviesproces. Tijdens de overleggen is door de SHO benadrukt dat zij de RvC van DUWO meer wil betrekken bij het adviestraject, door middel van een sterkere terugkoppeling. Op deze manier is voor alle partijen duidelijk wat hun rol binnen de samenwerking is. WijWonen zou graag een oud bestuurslid met politiek/bestuurlijke-sensitiviteit willen aandragen voor de huurderscommissaris in de RvC.

In 2020 zijn gesprekken met de SHO gestart om een onafhankelijke adviseur op extern niveau aan te stellen. Zij kan fungeren als collectief geheugen van de SHO en kan de samenwerking tussen de HO's onderling bevorderen. In 2021 is Marlies Bodewus begonnen als adviseur Koepel. Zij heeft succesvol deelgenomen aan onze overleggen en is van grote waarde bij het geven van onze adviezen. We hebben daarom begin 2022 haar contract verlengd met de insteek om Marlies nog vaker te laten aansluiten bij onze overleggen.

In 2020 is door VBU (Amstelveen) en BoKS (Utrecht) een initiatief gelanceerd om studenten huurdersorganisaties landelijk te verenigen onder de naam LOS, Landelijk Overleg Studentenuurders. In 2021 zijn de gesprekken gestart over hoe deze samenwerking wordt vormgegeven en de standpunten die LOS wil uitdragen. Het is van belang dat tijdens de gesprekken. WijWonen ziet het als een platform om signalen en geluiden van studentenuurders uit te dragen naar de landelijke politiek. Ook wordt verkend of er dossierkennis met elkaar gedeeld kan worden om als HO sneller te kunnen handelen. WijWonen ziet LOS als een aanvulling op de huidige samenwerkingen en niet als vervanging van de goede samenwerking die inmiddels

tot stand is gekomen tussen DUWO en de SHO. WijWonen heeft het logo voor LOS ontwikkeld. In 2022 werken we samen met de andere studenten huurdersorganisaties aan het versterken van de positie van LOS. Onderdeel hiervan is het nieuw opgezette kernteam, dat verschillende bestuurders van HO's bevat. Het streven is om dit team uit 8 personen te laten bestaan. Op dit moment is WijWonen niet actief betrokken bij het kernteam. Mochten we ambitie hebben om dit in aankomende jaren wel te doen, is hier altijd ruimte voor.

Visie

WijWonen wil de komende jaren de contacten intensiveren met haar partners van de SHO en in de samenwerking met DUWO. Door gezamenlijk op te treden kan WijWonen de belangen van haar leden beter behartigen en efficiënter samenwerken met DUWO. Een belangrijke leidraad hierbij is dat WijWonen intensief samenwerkt binnen de SHO waar mogelijk, maar ook het recht behoudt haar eigen weg in te slaan als verschillende belangen onverenigbaar zijn. Om efficiënt samen te werken met de zusterorganisaties is het van belang dat de SHO een gezamenlijke adviseur op koepelniveau heeft en gezamenlijk overleg voert. Op deze manier kan de samenwerking beter gecoördineerd worden en kan de onderlinge communicatie versterkt worden. Dit zorgt voor zowel een doelmatig gebruik van middelen als een eenduidige stem richting DUWO. Daarnaast ziet WijWonen kansen om de werkdruk tussen HO's beter te spreiden. We hopen de verdeling van dossiers te optimaliseren en afspraken die in de SOK staan opnieuw aan te halen, bij te schaven en te verbeteren.

Daarnaast staat WijWonen open voor nieuwe samenwerkingen die de stem van WijWonen verder kan uitdragen en waarin kennis uitgewisseld kan worden, zodat deze toegepast kan worden op toekomstige dossiers en in toekomstige gesprekken.

Doelen – Strategisch samenwerken

1. Communicatie en overleg met de SHO verstevigen en onderhouden;
2. Terug naar een gezamenlijke adviseur op extern niveau;
3. De band met DUWO onderhouden;
4. Nieuwe (landelijke) relaties opbouwen.
5. Optimaliseren afspraken verdeling werkdruk SHO

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. SHO						
2. Gezamenlijke adviseur						
3. Banden onderhouden						
4. Landelijke relaties						
5. Optimaliseren afspraken werkdruk SHO						

Voortgang – Strategisch samenwerken

2020

- HO “De Eerste Kamer” (Den Haag) heeft zich aangesloten bij de SHO;
- Visiedocument tussen de SHO's opgesteld en ondertekend;
- Fasenstructuur van SOK is geëvalueerd;
- Sollicitatieprocedure gezamenlijke adviseur gestart met SHO;
- Contact over nieuwe landelijke samenwerking met huurdersorganisaties van studentenhuurders.

2021

- Gezamenlijke adviseur, Marlies Bodewus van Stade Advies, is aangesteld.
- Opzet van nieuwe samenwerking Landelijk Overleg Studentenuurders (LOS)
- Logo ontwikkeld voor LOS
- Verzoek DUWO of Duwoners een proefperiode in de SOK mag aangaan (1 jaar). Dit wordt nog afgestemd met de SHO, voordat hier akkoord voor wordt gegeven.

2022

- Gezamenlijke adviseur, Marlies Bodewus van Stade Advies, contract verlengd.
- Kernteam samenwerking Landelijk Overleg Studentenuurders (LOS) is gestart.
- Gezamenlijke enquête afgenomen omtrent dossiers ‘Datumwijziging Servicekosten’ en ‘Inboedelverzekering’.
- Verzoek DUWO of Duwoners een proefperiode in de SOK mag aangaan (1 jaar) is afgewezen.
- Teambuilding activiteit met SHO voor betere samenwerking staat op de planning.

14 | Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Kwaliteit

Inleiding

Om de betaalbaarheid van de verhuurbare eenheden (VHE's) van DUWO te waarborgen is er de afspraak met DUWO dat 85% van de VHE's onder de kwaliteitskortingsgrens valt. In de voorgaande jaren voldeed DUWO aan dit criterium. DUWO heeft aan WijWonen aangegeven dat door de toenemende beheerkosten en de hogere kosten voor nieuwbouw en renovatie, mede door hogere duurzaamheidseisen, dit percentage onder druk is komen te staan. Hierdoor gaat DUWO zijn huurprijsbeleid heroverwegen.

De betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen zijn niet los van elkaar te zien. In het ideale geval is de betaalbaarheid van woningen goed, zijn de woningen van hoge kwaliteit en zijn er genoeg woningen voor iedere student in Delft. De laatste tijd komt de beschikbaarheid van studentenwoningen steeds meer in het geding. Om het woningtekort aan te pakken zal er vanwege huidige ontwikkelingen een nieuw evenwicht gevonden moeten worden tussen enerzijds het aanbod en anderzijds de betaalbaarheid.

In 2020 heeft WijWonen samen met de SHO met DUWO uitvoerig gediscussieerd over een nieuw huurbeleid. Ondanks dat de SHO in het begin enthousiast was over de nieuwe plannen is er uiteindelijk toch negatief geadviseerd. De ruimte die het huidige beleid van DUWO biedt in combinatie met onduidelijkheden over de uitwerking van het nieuwe beleid waren de voornaamste redenen voor het vooralsnog negatieve advies. Daarom heeft WijWonen de gesprekken met DUWO over een nieuw huurprijsbeleid voortgezet in de tweede helft van 2020 en 2021. De onduidelijkheden zijn na deze gesprekken weggenomen, met als gevolg een positief advies in februari 2021. In 2022 heeft DUWO een update gegeven over de voortgang van de doorvoering van het huurprijsbeleid. Deze voortgang loopt zoals gepland en volgens afspraak.

Om de gewenste kwaliteitsdoelen goed in kaart te brengen is er in 2020 gesproken over een gezamenlijk platform van DUWO en de HO's om meer data beschikbaar te stellen en tijd te besparen. De Accomodate-enquête (vanuit WijWonen) is na overleg eind 2020 vervangen door DUWO-breed tevredenheidsonderzoek via tevreden.nl. In 2022 is het gebruik van deze gezamenlijke enquête geëvalueerd en succesvol bevonden.

Na de coronacrisis en de ontwikkelingen wereldwijd zijn onder andere energiekosten en inflatie in 2022 enorm gestegen. WijWonen merkt dat bij veel studenten dit voor onrust zorgt en dat zij graag meer inzicht krijgen in hun toekomstige kosten. Overleg met DUWO rondom het dossier 'datumwijziging servicekosten' schepte meer duidelijkheid. Pas op 1 januari 2023 zullen studenten te maken krijgen met een prijsstijging tot die tijd heeft DUWO nog een contract met haar energieleverancier. Gesprekken over betaalbaarheid en de invloed van inflatie op de huurverhoging worden verwacht in het najaar van 2022.

De huurverhoging is in 2021 door de minister op 0% gezet en in 2022 beperkt tot inflatievolgend 2,3%. DUWO heeft daardoor in 2022 ook niet de mogelijkheid gekregen om de +1% die wel in de prestatieafspraken staan toe te passen. WijWonen is blij met dit resultaat om de woonlasten van onze huurders in deze lastige periode niet verder te laten stijgen dan nodig.

Visie

WijWonen denkt mee over afwegingen die gemaakt moeten worden tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid, maar is niet bereid om concessies te doen op het gebied van kwaliteit. Dit houdt niet in dat WijWonen de betaalbaarheid niet meer in acht neemt ten behoeve van de beschikbaarheid. Hoewel de 85%-norm zoals afgesproken in de prestatieafspraken een belangrijk streven blijft, is het huurbeleid dat achter dat percentage schuilt onverminderd belangrijk. Het is hierbij van belang dat huurders niet opdraaien voor andere krappe woningmarkten waar DUWO ook in opereert. WijWonen zal hierbij streven naar de meest optimale balans tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de Delftse student. Wijwonen zet zich in 2022 nog meer in voor de betaalbaarheid van studentenwoningen. De stijging in energiekosten en inflatie speelt hierbij een grote rol. We willen dan ook graag betrokken zijn bij dit proces.

Doelen – Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Kwaliteit

1. De kwaliteitsdoelen goed in kaart brengen met het huurderstevredenheidsonderzoek;
2. Begin 2021 definitief advies geven over het nieuwe huurprijsbeleid.
3. Duurzaamheid waarborgen als onderdeel van kwaliteit.
4. Betrokkenheid proces stijgende woonlasten

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Kwaliteitsdoelen						
2. Advies huurprijsbeleid						
3. Duurzaamheid						
4. Stijgende woonlasten						

Voortgang – Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Kwaliteit

2020

- WijWonen is momenteel nog steeds in overleg met DUWO over dit onderwerp. De SHO's hebben in eerste instantie negatief geadviseerd.
- DUWO verschaft extra informatie en eind 2020/begin 2021 wordt een definitief besluit verwacht.
- Sessie over duurzaamheidsroute van DUWO.
- Accomodate-enquete vervangen door DUWO-breed tevredenheidsonderzoek via tevreden.nl

2021

- Adviesaanvraag ingeleverd door SHO's.
- De SHO's en DUWO zijn tot een overeenstemming gekomen met betrekking tot het huurprijsbeleid.
- Huurprijsbeleid door RvC goedgekeurd.
- Vestigingen worden over het nieuwe huurprijsbeleid geïnformeerd om deze lokaal invulling te geven.

2022

- Update huurprijsbeleid vanuit DUWO. Voortgang loopt zoals gepland en volgens afspraken.
- Teverden.nl geëvalueerd en succesvol bevonden.
- Gesprekken over betaalbaarheid energiekosten en energiekosten zijn gestart.

15 | Constructief overleggen en functioneel discussies voeren

Inleiding

Via de Belastingdienst is er de mogelijkheid om energiebelasting terug te vragen wanneer er zelfstandige woningen achter één aansluiting energie ontvangen. Een bewonerscommissie in Delft gaf in 2017 het signaal aan WijWonen dat DUWO dit geld heeft teruggevraagd voor hun complex, maar het geld wil steken in duurzaamheid in plaats van het te retourneren aan de huurders.

In 2017 kaartte WijWonen haar standpunt rondom de teruggevraagde energiebelasting aan tijdens een overleg bij DUWO. Waar zij aanvankelijk het bedrag in duurzaamheid wilde steken werd uiteindelijk door DUWO besloten om, op de administratieve kosten na, de gelden toch terug te storten aan de huurder. Om ook deze kosten terug bij de huurder te krijgen stuurde WijWonen met de samenwerkende huurdersorganisaties een bezwaarschrift naar de huurcommissie, gevolgd door een bodemprocedure bij de kantonrechter. Deze rechter oordeelde regio juli 2019 dat DUWO naast de energiebelasting ook de ingehouden administratieve kosten moet terugbetalen aan haar huurders.

Eind 2020 zijn DUWO en WijWonen met ondersteuning van de HO's rond de tafel gegaan met de intentie om het dossier snel af te ronden zonder tussenkomst van juridische partijen. WijWonen heeft hierin een leidende rol genomen en een voorzet gegeven voor een vaststellingsovereenkomst. Deze overeenkomst heeft de punten die door de rechter als redelijk zijn beoordeeld als uitgangspunt. In juni 2021 is de vaststellingsovereenkomst na verhitte gesprekken ondertekend, met een goed resultaat. Nu dit dossier grotendeels achter ons ligt merken we dat de banden met DUWO langzaam weer aansterken. Begin 2022 was er onenigheid over de gevolgen van een datumwijziging van de servicekosten voor de huurder. Helaas heeft DUWO in haar proces geen gesprekken gevoerd met de SHO en daarmee vanuit ons oogpunt belangrijke zaken gemist. Hierdoor heeft de SHO tot tweemaal toe een negatief advies gegeven. Na een nieuwe uitnodiging om te overleggen over dit dossier heeft WijWonen huurders geraadpleegd door middel van een enquête. Op deze manier hebben we een constructief overleg kunnen voeren, waarbij DUWO het direct eens was met onze standpunten.

Een waardevolle les is dat in een tijd waar veel online overleggen plaatsvinden, fysiek bijeenkomen een hoop wrijving kan voorkomen. We nemen in 2022 een andere insteek. Zo werken we in 2022 samen aan de uitgave van de duurzaamheidspot (opgenomen in de vaststellingsovereenkomst) en hebben we meer informele overleggen met de SHO en DUWO over verschillende thema's zoals hospiteerbeleid. Daarnaast is WijWonen gestart met een tweemaandelijks terugkerend informeel overleg met DUWO (Bastiaan Roestenberg).

Visie

WijWonen wil ook in de toekomst een constructieve gesprekspartner zijn voor DUWO. Dit houdt in dat WijWonen discussies en geschillen graag intern aan DUWO wil voorleggen en oplossen. Dit is uiteindelijk gelukt bij het vraagstuk verhuurkosten. Door inspanningen is daar een gang naar de rechter voorkomen. Toch kan het zo zijn dat dat WijWonen en DUWO er samen niet uitkomen, zoals in het voorbeeld in de inleiding. WijWonen heeft daarvoor een aantal uitgangspunten opgesteld voor dergelijke situaties.

Uitgangspunten* – Constructief overleggen en functioneel discussies voeren

1. DUWO vooraf informeren dat WijWonen een haalbaarheidsstudie doet naar een juridische procedure.
2. De geest van de SOK ook toepassen bij het escaleren van conflicten tussen huurdersorganisaties en DUWO (fasenmodel).
3. De snelheid van het proces bewaken, maar meer waarde hechten aan een goed en constructief proces waarin ruimte is voor discussie.

*In dit hoofdstuk wordt gesproken over uitgangspunten in plaats van doelen, omdat het gaat over de inrichting van een proces.

Voortgang – Constructief overleggen en functioneel discussies voeren

2020

- De volledige begroting van WijWonen wordt tot 2025 alleen schriftelijk ter inzage aan DUWO overlegd, vanwege het bijvoegen van de WijWonen begroting in de rechtszaak Energiebelasting.

2021

- Memo DUWO ontvangen met een eerste voorstel.
- Reactie HO's met uitgebreid tegenvoorstel.
- Concept vaststellingsovereenkomst van DUWO, niet in lijn met afspraken.
- Aanpassing vaststellingsovereenkomst door DUWO aangeleverd.
- Nieuwe vaststellingsovereenkomst Energiebelasting ondertekend.

2022

- Twee keer een negatief advies op dossier 'Datumwijziging Servicekosten' .
- Gestart met tweemaandelijks overleggen tussen WijWonen en DUWO.
- Huurdersraadpleging ingezet voor constructieve gesprekken.

16 | Internationalisering

Inleiding

De internationalisering van het hoger onderwijs blijft zich doorzetten. Vertegenwoordigers van onderwijsinstellingen, WijWonen en haar zusterorganisaties hebben samen met DUWO drie maal gediscussieerd over de vraag wat een eerlijke en goede balans is in de huisvesting van internationale en Nederlandse studenten. Op basis van deze overleggen heeft DUWO een voorstel voor beleid geformuleerd en vastgesteld. Hierover heeft WijWonen positief advies uitgebracht, maar wel met de kanttekening dat internationale studenten ook zelf een grote verantwoordelijkheid hebben in het tijdig op zoek gaan naar huisvesting.

Het voorgenomen beleid heeft in 2019 geresulteerd in een totaal van 246 internationale bachelorstudenten die via de voorrangsregeling een kamer hebben gevonden in het reguliere woonaanbod. Het totale aantal verhuringen via de reeds bestaande voorrangsregeling voor Nederlandse studenten (via de postcodetabel) in deze periode was 179. Het totaal aantal reguliere mutaties was 2675 in 2019. De voorrangsregeling geldt niet voor de complexen die het meest gewild zijn en dus de langste wachttijden hebben. DUWO heeft als voornemen om de voorrangsregeling te herzien.

In 2022 is WijWonen met DUWO in overleg gegaan over de slagingskansen van internationale studenten omtrent hospiteren. Het blijft lastig om een dergelijk beleid aan te passen en deze daarmee inclusiever te maken, zonder de vrijheid van keuze van de huurder te beperken. WijWonen ziet wel kansen om het hospiteerbeleid te optimaliseren via het platform ROOM en is hierover in gesprek met DUWO.

Visie

WijWonen vindt het belangrijk dat de internationale studenten ook goed vertegenwoordigd worden. Door meer nadruk te leggen op internationalisering binnen de vereniging zal deze groep beter worden betrokken bij lopende dossiers. Meer internationale studenten aan de TU Delft betekent dat er ook meer vraag komt naar kamers, die niet meer aan Nederlandse studenten toegewezen kunnen worden. WijWonen vindt het belangrijk dat de complexen die onder de voorrangsregeling vallen complexen zijn met een korte inschrijfduur. Het is belangrijk om een afweging te maken over wat een eerlijke balans is tussen beide groepen. WijWonen blijft continu in gesprek over dit vraagstuk met betrokken partijen als DUWO en de gemeente Delft.

Doelen – Internationalisering

1. Alle gepubliceerde documenten op de WijWonen website ook in het Engels te verschaffen;
2. Alle communicatie (incl. welkomstmail) in het Engels aanbieden;
3. Waarborgen van de balans tussen huisvesting van internationale studenten en Nederlandse studenten.

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Gepubliceerde documenten						
2. Communicatie						
3. Balans huisvesting						

Voortgang – Internationalisering

2020

- De pilot van de voorrangsregeling voor internationale studenten uit 2019 is geëvalueerd;
- Er is opnieuw discussie gevoerd over een eerlijke balans met DUWO en de HO's;
- Per december 2020 wordt de welkomstmail ook in het Engels verstuurd worden.

2021

- Besluit WijWonen om online communicatie tweetalig te doen.
- Overleg waarin besloten is om te verkenning of de voorrangsregeling uitgebreid kan worden om internationale studenten meer kansen te bieden.

2022

- Overleg over hospiteerbeleid en slagingskansen van internationale studenten.
- Het behalen van het doel om alle gepubliceerde documenten ook in het Engels te verschaffen, is niet meer een streven, omdat alle partijen rondom de vereniging zijn verwikkeld met de Nederlandse taal. Voor belangrijke updates omtrend huren zal de vereniging blijven informeren, ook in het Engels.

17 | ROOM

Huidige situatie

Eind 2018 stuurde DUWO een adviesaanvraag omtrent het oprichten van een coöperatieve vereniging ROOM samen met woningcorporatie Idealis (Wageningen-Ede). ROOM zou uiteindelijk moeten uitgroeien tot een landelijk platform waarin zoveel mogelijk studentenwoningen van verschillende wooncorporaties aangeboden worden. WijWonen ziet de voordelen van zo'n coöperatie, omdat een dergelijk platform de kamerzoektocht van studenten aanzienlijk vergemakkelijkt.

Een punt van zorgen lag vooral in het feit dat meerdere grote woningcorporaties bepaalde beslissingen kunnen nemen in naam van ROOM om uiteindelijk uniform beleid te maken. Dit maakt het lastig voor huurdersorganisaties om vanaf een beginnend stadium mee te kunnen denken aan grote thema's. Daarom heeft WijWonen samen met Duwoners (Amsterdam) geopperd een speciale raad op te richten binnen ROOM die de belangen van huurders direct kan behartigen. DUWO en de ROOM-directie zien ook de meerwaarde hiervan en hebben samen met Duwoners en de SHO een huurdersvertegenwoordigingsraad opgericht, waarmee WijWonen heeft kunnen instemmen met de oprichting van ROOM.

DUWO neemt een actieve houding in om het platform verder uit te breiden. Er wordt onderzoek gedaan naar de beste manier om het verschillende beleid van toekomstig aangesloten coöperaties te integreren. Het doel is om de afzonderlijke coöperaties de mogelijkheid te geven om hun eigen beleid aan te houden, maar wel de voordelen van ROOM te kunnen benutten.

In 2022 is er vanuit de SHO het signaal afgegeven dat ROOM beter benut kan worden door DUWO. Het platform moet op meerdere fronten worden uitgebreid zodat het succesvol kan bijdragen aan hospiteren. DUWO blijft in gesprek met de SHO om verdere invulling van nieuwe functies te bespreken.

Visie

WijWonen wil voorkomen dat haar adviesrecht verwaterd doordat beleid wordt geschreven door meerdere wooncorporaties samen. WijWonen wil als een van de initiatiefnemers graag deelnemen in de huurdersvertegenwoordigingsraad op landelijk niveau zodat de belangen van de (toekomstige) huurders van DUWO behartigd worden. Hierbij zal WijWonen (on)gevraagd het ROOM-bestuur adviseren omtrent het beleid van de coöperatie.

Mogelijk is er meer interesse voor deze raad, omdat meer woningcorporaties deelnemen aan ROOM en er meer huurdersorganisaties betrokken raken met de coöperatie. WijWonen wil nauw betrokken blijven met de huurdersvertegenwoordigingsraad en op deze manier de belangen van de huurders in Delft behartigen.

Doelen - ROOM

1. Deelname aan de eerste zitting van de huurdersvertegenwoordigingsraad;
2. Meedenken over verdere invulling van de structuur van ROOM

Doelen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Huurdersvertegenwoordigings-raad						
2. Structuur ROOM						

Voortgang - ROOM

2020

- De oprichting van de huurdersvertegenwoordigingsraad is voor onbepaalde tijd uitgesteld, vanwege gebrek aan interesse bij andere verhuurders van studentenwoningen.

2021

- Lefier Groningen aangesloten bij ROOM.
- Idealis Wageningen aangesloten bij ROOM.

2022

- Hospiteerbeleid en mogelijkheden om dit via ROOM te doen besproken.

18 | Bijlagen

- A. Ingestemde Statutenwijzigingen
- B. Huishoudelijk Reglement
- C. Financieel Reglement
- D. Promoplan

A | Ingestemde Statutenwijzigingen

Statuten van de huurdersorganisatie WijWonen

NAAM, ZETEL, DUUR

Artikel 1

1. De vereniging is genaamd: huurdersorganisatie WijWonen, welke naam ingekort kan worden tot: WijWonen.
2. De vereniging is gevestigd te Delft.
3. De vereniging is opgericht voor onbepaalde tijd.

DEFINITIES

Artikel 2

1. huurder: degene, die een huur- of gebruiksovereenkomst heeft afgesloten met de verhuurder. Onder huurder wordt mede verstaan:
 - a. medehuurder in de zin van artikel 266 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de persoon bedoeld in de zin van de artikel 267 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. degene, die de woongelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van de verhuurder.
2. bewoner: onder bewoner wordt, naast de huurder, verstaan degene, die met instemming van de huurder zijn hoofdverblijf in de gehuurde woongelegenheid heeft.
3. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex zoals bedoeld in de zin van artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
4. wooncomplex: een verzameling van ten minste vijftientig (25) in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
5. verhuurder: de te Delft zetel hebbende stichting: Stichting DUWO, of diens rechtsopvolger.

DOEL EN MIDDELEN

Artikel 3

De vereniging stelt zich ten doel: de behartiging van de belangen van de huurders die woonachtig zijn in de huisvesting die in het bezit is of in het beheer is van de verhuurder.

Zij tracht dit doel ondermeer te bereiken door:

1. het opmaken van een bindende voordracht voor de benoeming van leden in de Raad van Commissarissen van de verhuurder, zoals vermeld in de statuten van de verhuurder;
2. het voeren van overleg, het geven van advies en het uitoefenen van instemming over de bewoning, het beleid en het beheer in algemene zin van de woongelegenheden en wooncomplexen, zoals vermeld in de statuten van de verhuurder alsmede de Wet op het overleg huurders verhuurder;
3. het geven van een zo groot mogelijke bekendheid aan het doel van de vereniging;
4. het onderhouden van contacten met overheidsinstanties, instellingen, bedrijven en personen, welke voor het doel van de vereniging nuttig of nodig zijn;
5. het aanwenden van alle wettige en zinvolle middelen die tot het gestelde doel kunnen leiden.

GELDMIDDELEN

Artikel 4

1. De geldmiddelen van de vereniging bestaan uit:
 - a. contributies;
 - b. subsidies;
 - c. schenkingen, erfstellingen en legaten, onder het voorrecht van de boedelbeschrijving;
 - d. donaties en alle andere verkrijgingen en baten.
2. Aan geldmiddelen en andere activa van de vereniging mag geen andere bestemming worden gegeven dan ter bevordering van het doel van de vereniging.
3. Indien personen, die deel uitmaken van de organen van de vereniging, als geldschieter jegens de vereniging optreden zullen zij niet meer dan een redelijke rentevergoeding ontvangen.

ORGANEN

Artikel 5

De vereniging kent de volgende organen:

1. de ledenvergadering;
2. ~~de adviesraad;~~
3. het bestuur;
4. commissies;
5. werkgroepen;
6. ~~de senaat.~~

LIDMAATSCHAP

Artikel 6

Leden van de vereniging kunnen zijn:

1. iedere huurder;
2. buitengewone leden.

Artikel 7

1. Het lidmaatschap wordt verkregen door betaling van de contributie. De hoogte van de contributie wordt jaarlijks, op voordracht van het bestuur, vastgesteld door de ledenvergadering. De wijze van betaling van de contributie wordt bepaald in het huishoudelijk reglement.
2. Het bestuur beslist over de toelating van een buitengewoon lid. Bij niet-toelating door het bestuur kan de ledenvergadering alsnog tot toelating besluiten.

Artikel 8

1. Het lidmaatschap eindigt:
 - a. door het overlijden van het lid;
 - b. door schriftelijke opzegging door het lid, hetgeen te allen tijde kan geschieden;
 - c. wanneer een lid in de zin van Artikel 6.1 niet langer huurder is van een woongelegenheden van de verhuurder;
 - d. door schriftelijke opzegging namens de vereniging;
 - e. door ontzetting door het bestuur.
2. Een besluit tot opzegging namens de vereniging kan geschieden door het bestuur wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden geleverd het lidmaatschap te laten voortduren.
3. Een besluit tot ontzetting kan alleen genomen worden wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt, of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. Het lid wordt ten spoedigste schriftelijk van het besluit, met opgave van redenen, in kennis gesteld. Het lid staat binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving van het besluit, beroep op de ledenvergadering open. Deze ledenvergadering moet plaats hebben binnen één maand na het indienen van het beroep. Het lid heeft het recht deze ledenvergadering gedurende de behandeling van het beroep bij te wonen en zich te laten bijstaan door een raadsman. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.

BESTUUR

Artikel 9

1. Behoudens de beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
2. Het bestuur bestaat uit tenminste drie en ten hoogste elf natuurlijke personen. De bestuursleden dienen lid te zijn van de vereniging.
3. De leden van het bestuur worden op functie verkozen, benoemd en ontslagen door de ledenvergadering.
4. De voorzitter, secretaris en penningmeester vormen het dagelijks bestuur. De functies van secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd zijn.
5. In afwachting van de volgende ledenvergadering kan het bestuur een aspirant-bestuurslid benoemen. Een aspirant-bestuurslid heeft geen bevoegdheden.
6. Ieder lid van het bestuur heeft zitting voor een door de ledenvergadering te bepalen periode van ten hoogste twee jaren. Het bestuurslid is terstond herbenoembaar mits een totale zittingsduur van vier jaren niet wordt overschreden.
7. Indien het aantal bestuursleden beneden drie is gedaald in verband met belet of ontstentenis van een van de bestuursleden, blijft het bestuur bevoegd tot uitoefening van al zijn taken en bevoegdheden. Het is echter verplicht zo spoedig mogelijk een ledenvergadering te beleggen waarin de voorziening in de open plaats(en) aan de orde komt. In geval van belet of ontstentenis van alle bestuursleden, berust het bestuur tijdelijk bij de door de senaat aan te wijzen personen. Voor de gedurende deze periode verrichte bestuursdaden worden de aangewezen personen met een bestuurder gelijkgesteld.
8. De ledenvergadering kan een bestuurslid schorsen of ontslaan indien zij daartoe termen aanwezig acht. Voor een besluit daartoe is een meerderheid vereist van tenminste tweederde van de uitgebrachte stemmen. Een schorsing die niet binnen drie maanden wordt gevolgd door een besluit tot ontslag of verlenging van de schorsing, komt te vervallen.
9. Het bestuur kan een bestuurslid schorsen indien hij of zij de belangen van de vereniging schade doet dan wel zijn of haar taken verwaarloost. Een besluit, zoals bedoeld in de vorige zin, kan slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste drievierde van de bestuursleden aanwezig is. Van een besluit tot schorsing van een bestuurslid door het bestuur, kan de betrokkene bij de ledenvergadering in beroep gaan binnen één maand nadat het besluit hem schriftelijk ter kennis is gebracht. Het beroep wordt behandeld tijdens de eerstvolgende ledenvergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep blijft de schorsing in stand. Verlenging van de schorsing kan slechts eenmaal geschieden en ten hoogste voor drie maanden ingaande op de dag waarop de ledenvergadering tot verlenging besluit. Indien de ledenvergadering niet binnen de voor verlenging bepaalde termijn tot ontslag of tot opheffing van de schorsing heeft besloten, vervalt de schorsing.
10. Het bestuur kan een bestuurslid voordragen voor ontslag. Voor een besluit daartoe is een meerderheid vereist van tenminste tweederde van de uitgebrachte stemmen. Een voordracht tot ontslag dient binnen drie maanden aan de ledenvergadering voorgelegd te worden. Indien de ledenvergadering een lid van het bestuur heeft geschorst dient de ledenvergadering binnen drie maanden na ingang van de schorsing te besluiten hetzij tot ontslag hetzij tot opheffing of verlenging van de schorsing, bij gebreke daarvan vervalt de schorsing.
11. Schorsing van een bestuurslid als lid van de vereniging houdt tevens in de schorsing als bestuurslid.
12. Voorts eindigt het lidmaatschap van het bestuur:
 - a. door overlijden
 - b. door bedanken

VERGADERING VAN HET BESTUUR

Artikel 10

1. Het bestuur vergadert ten minste éénmaal per maand ~~en voorts voorafgaand aan een vergadering gehouden door de adviesraad en/of~~ telkens wanneer dit door de voorzitter, of twee andere leden van het bestuur wordt verlangd. Indien bevoegd aan de voorzitter is verzocht een vergadering uit te schrijven en de oproeping tot die vergadering heeft niet binnen zeven dagen plaatsgevonden dan kunnen de verzoekers zelf de oproeping doen onder gehoudenheid aan de bepalingen van deze statuten.
2. Vergaderingen worden opgeroepen door de voorzitter van het bestuur op een termijn van 48 uur onder bijvoeging van de agenda.
3. Ieder lid van het bestuur heeft recht op het uitbrengen van één stem.
4. Het bestuur draagt er zorg voor dat onder meer de volgende taken worden uitgevoerd:
 - a. vastleggen van besluiten van de ledenvergadering ~~de adviesraad~~ en het bestuur;
 - b. archiveren van de stukken, die voor de vereniging van belang zijn;
 - c. toezicht houden op de voortgang van de uitvoering van de besluiten van de ledenvergadering ~~en de adviesraad~~;
 - d. coördinatie van de werkzaamheden, die door commissies en werkgroepen binnen de vereniging worden verricht; ~~het doen van voorstellen aan de adviesraad~~;
 - e. het doen van voorstellen aan de ledenvergadering;
 - f. het organiseren van de ledenvergadering ~~en de vergadering van de adviesraad~~.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 11

1. De voorzitter, secretaris en de penningmeester zijn, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.
2. De penningmeester of diens plaatsvervanger is bevoegd namens de vereniging te beschikken over de ten name van de vereniging staande bank- en girorekeningen.
3. De bevoegdheden van het bestuur bij het doen van uitgaven, zijn bepaald in het huishoudelijk reglement.
4. Het bestuur heeft bevoegdheid de ledenvergadering ~~en de adviesraad~~ bijeen te roepen.
5. Het bestuur voert de besluiten van de ledenvergadering uit na daartoe van de ledenvergadering opdracht te hebben verkregen.
6. In afwijking van het voorgaande is het bestuur bevoegd te beslissen:
 - a. indien het onderwerpen betreft van ondergeschikt belang.
 - b. indien een besluit over een onderwerp geen uitstel kan lijden en de tijd ontbreekt voor het bijeenroepen van een ledenvergadering.

LEDENVERGADERING

Artikel 12

1. De ledenvergaderingen van de vereniging zijn voor alle leden van de vereniging toegankelijk en ieder lid van de vereniging heeft het recht in de vergadering het woord te voeren en voorstellen te doen.
2. Ieder lid van de ledenvergadering mag bij stemming een stem uitbrengen. Stemmen bij volmacht is mogelijk. Ieder lid mag slechts van één ander lid een schriftelijke volmacht ontvangen.
3. Ieder lid van de ledenvergadering kan het stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel mits deze kan worden geïdentificeerd, kan deelnemen aan de beraadslaging en kan kennisnemen van de verhandelingen.
4. Stemmen die voorafgaand aan ledenvergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de veertiende dag voor die van de ledenvergadering, worden gelijk gesteld met stemmen die ten tijde van de ledenvergadering worden uitgebracht.
5. Een voorstel tot schorsing, ontzetting of ontslag van een lid of een bestuurslid is uitgesloten van stemming door middel van een elektronisch communicatiemiddel.
6. Het huishoudelijk reglement stelt nadere voorwaarden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel voor stemmingen van de ledenvergadering.
7. Door de ledenvergadering kunnen slechts besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Het minimum aantal vereiste stemmen voor een meerderheid moet groter zijn dan het aantal stemmende bestuursleden.
8. Indien tijdens een ledenvergadering niet het vereiste minimum aantal stemmen aanwezig is, kan tijdens een volgende ledenvergadering over de reeds voor de eerste vergadering geagendeerde punten worden besloten, ongeacht het aantal stemmen.
9. Bij verkiezing van personen wordt schriftelijk en over zaken mondeling gestemd, tenzij de vergadering eenstemmig anders beslist.
10. In geval van staking der stemmen over zaken is het voorstel verworpen. In geval van staking der stemmen bij verkiezing van personen vindt een nieuwe vrije stemming plaats. Indien ook dan geen volstrekte meerderheid wordt verkregen, vindt herstemming plaats en wel tussen de twee personen die bij de tweede vrije stemming de meeste stemmen op zich verenigden. Staken dan de stemmen, dan beslist het lot.

OPROEPING LEDENVERGADERING

Artikel 13

1. De ledenvergadering vindt tenminste twee keer per jaar plaats en voorts indien het bestuur dit noodzakelijk acht, of tenminste 20 leden dit verzoeken.
2. Het bestuur is verplicht tot het bijeenroepen van een ledenvergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek.
3. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot bijeenroeping overgaan. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.
4. Indien er door minimaal 20 leden een ledenvergadering bijeengeroepen wordt, geldt een quorum van de helft van de oproepers.
5. De oproep tot een ledenvergadering geschiedt door middel van publicatie in het verenigingsorgaan en in wooncomplexen alsmede onderwijsgebouwen zoals deze in het huishoudelijk reglement zijn bepaald, met inachtneming van een termijn van veertien dagen. Een schriftelijke uitnodiging voor de ledenvergadering van de leden die hiervoor geopteerd hebben ~~en de adviesraadleden~~ geschiedt met inachtneming van een termijn van eveneens veertien dagen.
6. In de oproep worden tenminste de volgende onderwerpen opgenomen:
 - a. datum, tijd en plaats van de ledenvergadering;
 - b. de in de agenda geplaatste onderwerpen;
 - c. in geval van verkiezing van natuurlijke personen ten behoeve van het bestuur van de vereniging wordt tevens de opgemaakte voordracht vermeld alsmede eventuele overige kandidaten.

VOORZITTERSCHAP EN VASTLEGGING

Artikel 14

1. De ledenvergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuur van de vereniging en, in geval van diens afwezigheid, door zijn vervanger. De ledenvergadering kan een technisch voorzitter aanwijzen om de vergadering te leiden.
2. Van het verhandelde in een vergadering worden, onder verantwoordelijkheid van het bestuur, notulen gemaakt. Indien op deze wijze niet in de verslaggeving wordt voorzien wijst de vergadering zelf een notulist aan.
3. De concept notulen worden binnen twee weken na afloop van een ledenvergadering verstuurd aan de op die ledenvergadering aanwezige leden ter correctie en aanvulling. De concept notulen worden vier weken na afloop van een ledenvergadering in het verenigingsorgaan gepubliceerd. Vaststelling van de notulen geschiedt in de eerstvolgende ledenvergadering.

ADVIESRAAD

Artikel

- ~~1. De adviesraad is een raad van afgevaardigden van bewonercommissies en derden. De adviesraad wordt gevormd door:
 - a. één afgevaardigde per bewonerscommissie van een wooncomplex van de verhuurder;
 - b. een aantal vrije zetels met een maximum van vijf, dat kan worden ingenomen door derden.~~
- ~~2. De adviesraadvergadering benoemt de leden die de vrije zetels vervullen.~~
- ~~3. Bestuursleden kunnen niet tevens lid van de adviesraad zijn.~~
- ~~4. Een lid van de adviesraad hoeft geen lid van de vereniging te zijn.~~
- ~~5. Indien het lid van de adviesraad afgevaardigde is, zoals omschreven in artikel 15, lid 1, sub a, heeft het lid twee stemmen indien het aantal woongelegenheden van het betreffende wooncomplex meer dan honderd en minder dan vijfhonderd bedraagt; en drie stemmen indien het aantal woongelegenheden van het betreffende wooncomplex vijfhonderd of meer bedraagt. In alle andere gevallen heeft een lid van de adviesraad één stem.~~
- ~~6. De adviesraad vergadert tenminste twee keer per jaar en voorts indien het bestuur, of tenminste drie leden van de adviesraad of tenminste tien leden van de vereniging dit noodzakelijk achten. De voorzitter van het bestuur zit de adviesraadvergadering voor. Bij afwezigheid van de voorzitter van het bestuur, wijst de adviesraad een voorzitter aan.~~
- ~~7. De oproeping tot een vergadering geschiedt schriftelijk aan alle adviesraadleden, onder bijvoeging van de agenda, met inachtneming van een termijn van zeven dagen. Ook dient deze aangekondigd te zijn in het verenigingsorgaan.~~
- ~~8. De vergaderingen van de adviesraad zijn voor alle leden van de vereniging toegankelijk en ieder lid van de vereniging heeft het recht in de vergadering het woord te voeren en voorstellen te doen. In afwijking hiervan kan besloten worden, bij door de adviesraad als 'vertrouwelijk' aangemerkte punten, de toegankelijkheid te beperken. Leden van het bestuur en van de adviesraad behouden altijd het recht aanwezig te zijn.~~

BEVOEGDHEDEN EN TAKEN VAN DE ADVIESRAAD

Artikel

- ~~1. De adviesraad adviseert het bestuur van de vereniging over het gevoerde en te voeren beleid, in het bijzonder over het beleidsplan als bedoeld in Artikel.~~
- ~~2. Indien de vereniging instemming of advies moet geven aan de verhuurder over een onderwerp dat niet is geregeld in het beleidsplan wordt de adviesraad over deze instemming of dit advies vooraf geraadpleegd. Het bestuur legt de concepttekst aan de adviesraad voor. Indien de adviestermijn daartoe noodzaakt hebben de adviesraadsleden tot zeven dagen na dagtekening de mogelijkheid~~

zienswijzen uit te brengen op de concepttekst. Het bestuur neemt de uitgebrachte zienswijzen mee in de uiteindelijke standpuntbepaling die in het kader van het instemmingsrecht of het adviesrecht aan de verhuurder wordt uitgebracht.

- ~~3. Het bestuur legt aan de adviesraad verantwoording af over het externe beleid en de adviezen.~~
- ~~4. Bij verkiezing van personen wordt schriftelijk en over zaken mondeling gestemd, tenzij een lid van de adviesraad een schriftelijke stemming wenst.~~
- ~~5. Door de adviesraad kunnen slechts besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Stemmen bij volmacht is niet mogelijk.~~
- ~~6. Ieder lid van de adviesraad kan het stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel mits deze kan worden geïdentificeerd, kan deelnemen aan de beraadslaging en kan kennisnemen van de verhandelingen.~~
- ~~7. Stemmen die voorafgaand aan adviesraadvergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de zevende dag voor die van de adviesraadvergadering, worden gelijk gesteld met stemmen die ten tijde van de adviesraadvergadering worden uitgebracht.~~
- ~~8. Het huishoudelijk reglement stelt nadere voorwaarden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel voor stemmingen van de adviesraad.~~
- ~~9. In geval van staking der stemmen over zaken is het voorstel verworpen. In geval van staking der stemmen bij verkiezing van personen vindt een nieuwe vrije stemming plaats. Indien ook dan geen volstrekte meerderheid wordt verkregen, vindt herstemming plaats en wel tussen de twee personen die bij de tweede vrije stemming de meeste stemmen op zich verenigden. Staken dan de stemmen, dan beslist het lot.~~

COMMISSIES EN WERKGROEPEN

Artikel 15

1. Onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheid kan het bestuur zich ter uitvoering van zijn taak doen bijstaan door commissies en werkgroepen. Commissieleden en werkgroepleden hoeven geen lid van de vereniging te zijn.
2. Adviescommissies mogen door het bestuur worden benoemd. Het bestuur dient voornoemde benoeming in de eerstvolgende ~~adviesraad of~~ ledenvergadering kenbaar te maken.
3. De overige commissies en werkgroepen worden door ~~de adviesraad of~~ ledenvergadering benoemd.
4. Wordt een controlecommissie benoemd, dan mogen bestuursleden daarvan geen deel uit maken. Een controlecommissie moet door de ledenvergadering vastgesteld worden. Het bestuur dient een controlecommissie inzage in alle stukken te geven.

DE SENAAT

Artikel 16

5. De senaat is een adviescommissie van oud-bestuursleden.
6. De senaat adviseert het bestuur van de vereniging over het gevoerde en te voeren beleid, in het bijzonder over het beleidsplan als bedoeld in Artikel 17.
7. De werking, rechten en plichten van de senaat zijn bepaald in het huishoudelijk reglement.

BELEIDSPLAN

Artikel 17

Eenmaal per jaar legt het Bestuur, ~~na raadpleging van de adviesraad,~~ aan de ledenvergadering een beleidsplan voor. Hierin zijn opgenomen de doelen waarop het beleid van de vereniging de daaropvolgende twee jaar gericht zullen zijn. Dit beleidsplan kan slechts met een tweederde meerderheid van de aanwezige stemmen vastgesteld worden.

JAARSTUKKEN

Artikel 18

1. Het verenigingsjaar en het boekjaar lopen van 1 januari tot en met 31 december daaropvolgend.
2. Het bestuur legt aan de ledenvergadering de begroting voor ten behoeve van het daaropvolgende verenigingsjaar. De ledenvergadering stelt deze begroting, voor aanvang van het betreffende boekjaar, in een ledenvergadering vast.
3. Het bestuur brengt op een ledenvergadering binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de ledenvergadering over. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
4. De ledenvergadering benoemt jaarlijks een commissie van ten minste twee leden die geen deel van het bestuur mogen uitmaken. De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in de tweede zin van **Artikel 18, lid 3**, en brengt aan de ledenvergadering verslag van haar bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.
5. Goedkeuring door de ledenvergadering van de balans en de staat van baten en lasten over de periode tot aan de ledenvergadering dechargeert de penningmeester.

PERSONEEL

Artikel 19

Na goedkeuring van de ledenvergadering kan de vereniging personeel in dienst nemen. Het bestuur benoemt en ontslaat de werknemers en stelt hun arbeidsvoorwaarden vast.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 20

1. In de statuten van de vereniging kan geen verandering worden aangebracht dan door een besluit van de ledenvergadering genomen met tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen voor; in een vergadering moet ten minste de helft van het aantal leden aanwezig zijn. Tot die vergadering moet zijn opgeroepen met de mededeling dat de statutenwijziging zal worden vastgesteld.
2. Indien in de in het vorige lid van dit artikel bedoelde vergadering niet het vereiste aantal leden aanwezig is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen. De tweede vergadering moet worden gehouden binnen vier weken na de eerste vergadering. In deze tweede vergadering kan het besluit worden genomen met een meerderheid van tenminste tweederde van de geldig uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigden.
3. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt.

ONTBINDING

Artikel 21

De vereniging wordt ontbonden:

1. door een daartoe strekkend besluit van de ledenvergadering; op dit besluit zijn **Artikel 20 lid 1 en 2** van toepassing;
2. vanwege het ontbreken van leden;
3. door insolventie, nadat zij in staat van faillissement is verklaard of door opheffing van het faillissement wegens de toestand van de boedel;
4. door de rechter in de gevallen in de wet bepaald.

Artikel 22

1. Ingeval van ontbinding zal de vereffening geschieden door het bestuur.
2. Na de vereffening dienen de vereffenaars voorhanden overschotten ter beschikking te stellen van een doel soortgelijk of aanverwant aan dat van de vereniging.

REGLEMENTEN

Artikel 23

1. Elk orgaan van de vereniging kan een reglement vaststellen waarbij het zijn eigen werkwijze regelt, terwijl waar zulks in de statuten voorgeschreven is, deze regelingen moeten worden getroffen.
2. Een reglement mag niet in strijd zijn met de wet, noch met de statuten.
3. Reglementen van commissies en het bestuur dienen goedgekeurd te worden door de ledenvergadering.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 24

In alle gevallen waarin deze statuten of de wet niet voorzien beslist het bestuur. Deze beslissingen zullen ter goedkeuring achteraf worden voorgelegd aan de eerstvolgende ledenvergadering.

B | Huishoudelijk Reglement

Huishoudelijk Reglement van WijWonen

Versie 11 november 2021

Bestuur

Artikel 1.1 – Voordacht en Voorwaarden toetreden bestuur

1. In een ideale situatie begint een lid van het bestuur bij aspirant-bestuurslid, met daarna een periode van minimaal 12 maanden als bestuurslid, met uitzicht op 18 maanden. In een ideale situatie is de voorzitter iemand die eerst een andere functie bekleed heeft.
2. Iemand is aspirant-bestuurslid op het moment dat hij of zij, met instemming van het bestuur, actief deelneemt aan bestuurlijke taken.
3. Een aspirant-bestuurslid wordt toegelaten door het zittende bestuur.
4. Het aspirant-bestuurslid heeft in de proeftijd de tijd om zich in te werken in de organisatie en kennis op te doen omtrent het beleid en de visie van WijWonen.
5. Het aspirant bestuurslid zal (kleine) taken uitvoeren die voortvloeien uit de dagelijkse praktijk van WijWonen.
6. Na de proeftijd kan het aspirant-bestuurslid gevraagd worden tot het bestuur toe te treden of hij kan worden bedankt door het bestuur.

Artikel 1.2 – Taken van het bestuur

1. Het dagelijks bestuur draagt de verantwoordelijkheid voor het dagelijks functioneren van de vereniging.
2. De voorzitter is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Bereidt en zit de ALV en de bestuursvergaderingen voor;
 - b. Bewaakt het intern functioneren van het bestuur;
 - c. Bewaakt de verhoudingen tussen het bestuur en de leden;
 - d. Vormt het primaire aanspreekpunt voor verhuurder DUWO;
 - e. Is verantwoordelijk voor het werven en aanstellen van aspirant-bestuursleden.
3. De secretaris is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Onderhoudt contacten met leden en externe organisaties;
 - b. Is verantwoordelijk voor het secretariële jaarverslag;
 - c. Is verantwoordelijk voor het actueel houden van het Huishoudelijke Reglement;
 - d. Notuleert bij vergaderingen van het bestuur en de ALV;
 - e. Verstuurt de uitnodigingen met de agenda en de stukken voor de ALV;
 - f. Verwerkt en archiveert de binnenkomende post;
 - g. Houdt de administratie en het archief (ook op de computers) bij en dient deze toegankelijk en overzichtelijk te houden;
 - h. Is verantwoordelijk voor de digitale omgeving;
 - i. Houdt een rooster van aantreden en aftreden van alle bestuursleden bij;
 - j. Is verantwoordelijk voor het behandelen van lokale dossiers;
 - k. Beheert het verenigingsorgaan.

4. De penningmeester is ten minste verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Beheert de financiën van de vereniging, verricht de betalingen aan crediteuren en voert de boekhouding;
 - b. Stelt de (her)begroting op;
 - c. Stelt het financieel jaarverslag op met daarin de balans en de staat van baten en lasten;
 - d. Is tevens belast met de functie vicevoorzitter;
 - e. Is verantwoordelijk voor de communicatie met internationale studenten.
5. De algemeen bestuursleden dragen zorg voor de algemene taken die voortvloeien uit de praktijk van WijWonen.
6. Er zijn minstens twee commissarissen koepel en zij zijn ieder verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Behandelen van zaken op DUWO concernniveau;
 - b. Onderhouden van contact met de CHO;
 - c. Aanwezigheid bij de ambtelijke en bestuurlijke overleggen met DUWO;
 - d. Aanwezigheid bij de openbare RvC vergadering van DUWO;
 - e. Het beantwoorden van adviesaanvragen van DUWO in samenwerking met de CHO;
 - f. Onderhouden contact met LOS.
7. De commissaris(sen) bewoners is/zijn (ieder) verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Beantwoorden van vragen van leden die binnenkomen per email;
 - b. Onderhoudt contact met partners zoals VSSD, SHS, STIP en ORAS;
 - c. Treedt op als aanspreekpunt vanuit het bestuur in verschillende bewonerscommissies;
 - d. Is verantwoordelijk voor het contact met bewonerscommissies;
 - e. Is verantwoordelijk voor de updates via de Facebookpagina en het delen daarvan in alle complexgroepen;
 - f. Is verantwoordelijk voor het plaatsen van updates betreffende dossiers en BC zaken via de Facebook pagina en alle complexgroepen;
 - g. Is verantwoordelijk voor het opstarten van nieuwe bewonerscommissies;
 - h. Helpt huurders in contact te komen met DUWO en helpt hen met het oplossen van geschillen;
 - i. Is op de hoogte van grote problemen die zich in complexen voordoen en kaart dit aan bij DUWO.
8. De commissaris promo(tie) is verantwoordelijk voor de volgende zaken:
 - a. Is verantwoordelijk voor het drukwerk van WijWonen;
 - b. Is verantwoordelijk voor het online visueel materiaal (social-media, online flyers, etc.);
 - c. Is verantwoordelijk voor het contact leggen en onderhouden met verenigingen en bedrijven waar WijWonen kan sponsoren;
 - d. Zorgt voor een actuele poster en flyer die een algemeen beeld geven van WijWonen;
 - e. Is samen met de voorzitter verantwoordelijk voor de werving van nieuwe bestuursleden.

Artikel 1.3 – Algemene gang van zaken

1. Een aantal jaarlijks terugkerende zaken waar het bestuur op dient te anticiperen zijn:
 - a. De jaarlijkse huurverhoging;
 - b. Afrekening servicekosten;
 - c. Revisie servicekostenbeleid;
 - d. Meerjarenbegroting;
 - e. Werkplan;
 - f. Ondernemingsplan;
 - g. Prestatieafspraken;
 - h. Het jaarverslag van DUWO.
2. Een bestuurslid kan in overleg besluiten de uitvoering van enkele taken over te dragen aan een ander lid van het bestuur, maar behoudt daarbij zelf de eindverantwoordelijkheid jegens andere bestuursleden en de ALV.

Artikel 1.4 – Taken van het bestuur

1. Bij het doen van begrote uitgaven is goedkeuring nodig van twee bestuursleden waarvan minimaal 1 lid van het dagelijks bestuur.
2. Bij uitgaven die de post op de begroting met meer dan 50% en minimaal €100 overstijgen, is toestemming middels herbegroting van de ALV nodig.

Artikel 1.5 – Bestuursvergaderingen

1. Het bestuur heeft een wekelijks overleg, met uitzondering van de TU-vakantiedagen, waarbij alle leden van het bestuur aanwezig zijn.
2. In dit overleg wordt o.m. de voortgang van de projecten van de verschillende bestuursleden, de planning en de actiepunten besproken.

Lidmaatschap

Artikel 2.1 – Contributie

1. De contributie bedraagt **€0,45 per maand** en wordt via de servicekosten met de maandelijkse huurbetaling aan de verhuurder in rekening gebracht.
2. De penningmeester mag in uitzonderlijke gevallen dispensatie verlenen voor het betalen van contributie. Buitengewone leden krijgen automatisch dispensatie voor het betalen van contributie.

Oproeping Ledenvergadering

Artikel 3.1 – Aanvullende eisen

De ledenvergadering dient aangekondigd te worden door middel van publicatie in de volgende media:

- a. Het verenigingsorgaan (de website);
- b. E-mail naar de leden, behalve zij die zich hebben afgemeld voor de mailinglist;
- c. Ten minste één Social Media platform van WijWonen Delft, naar inschatting van het bestuur.
- d. E-mail naar de senaat;
- e. De WhatsApp-groep met leden van de bewonerscommissies.

Participatie en Commissies

Artikel 4.1 – De Senaat

1. De senaat heeft als doel de meerjarige visie van de vereniging in het oog te houden.
2. Senaatsleden worden gekozen uit oud-bestuursleden, tot maximaal 6 actieve leden. Dit gebeurt in overeenkomst tussen het huidige senaat en het huidige bestuur.
3. De senaat en het bestuur komen ten minste drie keer per jaar samen. Deze vergadering wordt door het WijWonen bestuur georganiseerd. Tijdens deze overleggen ~~vraagt~~ kan het bestuur advies vragen over de te maken keuzes en over lopende onderwerpen.
4. Een Senaatslid heeft een maximale termijn van 1.5 jaar, wat door een ALV kan worden verlengt tot een maximum van 3 jaar.

Pand en Inventaris

Artikel 5.1 – Kantoor

1. Het kantoor wordt gebruikt voor vergaderingen en overleggen. Daarnaast kan het kantoor door de bestuursleden gebruikt worden om in te werken voor WijWonen gerelateerde zaken.
2. In het kantoor wordt ook het fysieke archief gehuisvest.
3. Er mag geen geluidsoverlast veroorzaakt worden. Met omwonenden is afgesproken dat de muziek in het kantoor na 23:00 uur op maximaal de helft van het maximale volume mag staan.
4. Er mogen geen activiteiten met derden worden georganiseerd in het kantoor.
5. Bij het verlaten en afsluiten van het kantoor moeten alle gebruiksapparaten, de lichten en de verwarming uit zijn en de ramen gesloten zijn.

Artikel 5.2 – Kantoor

1. Verbruiksartikelen in het kantoor worden alleen gebruikt ter ondersteuning van het doel van de vereniging.
2. Kantoorartikelen kunnen worden uitgeleend aan leden met toestemming van het bestuur onder de voorwaarden van het Leenboek.

Artikel 5.3 – Toegang tot bestuursruimten

1. De leden van het bestuur hebben zelfstandig toegang tot het WijWonen kantoor en ontvangen hiervoor een sleutel.
2. Na dechteringing leveren de oud-leden van het bestuur deze sleutel binnen twee weken in bij het dan zittende bestuur.

Artikel 5.4 – Inkomende en Uitgaande Post

1. Het fysieke archief is gehuisvest in het WijWonen kantoor. Hierin bevinden zich ten minste:
 - a. De financiële administratie;
 - b. KvK inschrijvingen van de bestuursleden;
 - c. Contracten;
 - d. Aanwezigheidslijsten van de ALVs.
2. Het archief is toegankelijk voor de leden van het bestuur. De bestuursleden kunnen documenten hieruit lezen en/of kopiëren mits het origineel achterblijft in de map. De mappen zelf mogen niet worden meegenomen en dienen op het WijWonen kantoor te blijven.

Artikel 5.5 – Digitaal archief

Het digitale archief van WijWonen staat opgeslagen op een beveiligde clouddienst zodat dit archief overal toegankelijk is voor de leden van het bestuur. Het digitale archief bevat ten minste:

- a. KvK inschrijvingen van de bestuursleden;
- b. Contracten;
- c. Aanwezigheidslijsten van de ALVs;
- d. Agenda's, notulen en overige verslaglegging van vergaderingen.

Artikel 5.6 – Verenigingsorgaan

De website van WijWonen (<http://www.wijwonendelft.nl>) dient als verenigingsorgaan. Hier worden actuele nieuwsberichten geplaatst en is algemene huurdersinformatie te vinden. De status van dossiers wordt hier ook vermeld met bijbehorende informatie over eventuele inspraakmomenten voor leden.

C | Financieel Reglement

Het Financieel Reglement van WijWonen

Versie 3 mei 2022

Het Huishoudelijk Reglement

Dit artikel is een herhaling van die uit het Huishoudelijk Reglement om alle financiële zaken in dit document te hebben staan. Als de passages niet overeenkomen is die in het Huishoudelijk Reglement leidend.

Artikel 2.1 Statuten – Contributie

1. De contributie bedraagt €0,45 per maand en wordt via de servicekosten met de maandelijkse huurbetaling aan de verhuurder in rekening gebracht.
2. De penningmeester mag in uitzonderlijke gevallen dispensatie verlenen voor het betalen van contributie. Buitengewone leden krijgen automatisch dispensatie voor het betalen van contributie.

De Vergoedingen

Artikel 1.1– De Bestuursvergoedingen

1. Alle (aspirant, algemene en dagelijkse) bestuursleden ontvangen een financiële onkostenvergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald door de zittingsduur gerekend vanaf het moment van toetreding tot het bestuur.
2. Voor (algemene en dagelijkse) bestuursleden bedraagt dit €250,- per maand.
3. De vergoeding voor aspirant-bestuursleden bedraagt een halve bestuursvergoeding.
4. Het bestuur kan besluiten een vergoeding niet aan een (aspirant-)bestuurslid uit te keren bij slecht of nalatig uitvoeren van taken of nakomen van afspraken. Bij dit besluit telt het desbetreffende bestuurslid niet mee in de stemming.

Artikel 1.2 – De Senaatsvergoeding

Senaatsleden kunnen ook op aanvraag uit het bestuur ingezet worden voor advies en ondersteuning. Hiervoor kan het bestuur besluiten het betreffende Senaatslid een vergoeding van maximaal €50,- per maand te geven, met als richtlijn €5,- per uur. Het bestuur dient voorafgaand aan een betaalde dienst, met het Senaatslid schriftelijk overeen te komen wat de werkzaamheden en de daar tegenoverstaande vergoeding is.

Artikel 1.3 – Kascommissie vergoeding

De Kascommissie, zoals bedoelt in artikel 18.4 van de Statuten, mag ter beloning van hun diensten één maal een activiteit ondernemen, zoals dineren, op kosten van WijWonen, waarvan maximaal €40,- per persoon vergoed wordt.

Artikel 1.4 – De BC-vergoeding

1. Per BC-lid wordt €50,- beschikbaar gemaakt om de BC te belonen en te ondersteunen. Dit budget kan gebruikt worden voor BC-uitjes. De vergoeding wordt op declaratiebasis uitgekeerd bij goedkeuring van het bestuur.
2. BC-leden kunnen naast deze beloning een extra vergoeding ontvangen voor hun gedane werk voor hun complex. Er zijn twee vergoedingsschalen waarmee een BC-lid persoonlijk €100,- of €150,- op jaarbasis vergoed kan krijgen.
 - a. De eerste schaal is een BC-lid die aan de volgende eisen voldoet:
 - a. Het bijwonen van minstens één ALV per jaar
 - b. Het bijwonen van minstens één cursus over de servicekosten.
 - c. Het controleren van de servicekostenafrekening
 - d. Actief contract onderhoud met WijWonen en de bewoners.
 - e. Naar behoren functioneren, zowel individueel als BC breed.
 - b. De tweede schaal is een BC-lid die buiten aan de eisen van de eerste schaal ook aan de volgende eisen voldoet:
 - a. Proactief benaderen WijWonen.
 - b. Initiatief tonen.
 - c. Onderscheidend van andere BC-leden.
3. Of een BC(-lid) voldoet aan de eisen beoordeelt het bestuur. Het bestuur kan dispensatie verlenen voor de gestelde eisen, evenals een beroep op deze vergoeding weigeren met opgave van reden.
4. Een BC-lid mag schriftelijk bezwaar maken tegen de beoordeling van het bestuur, waarop het bestuur moet reageren. Het BC-lid mag vervolgens bezwaar tegen de reactie maken, en dit bezwaar dient op de eerstvolgende ALV in stemming te worden gebracht.
5. Vanaf het boekjaar 2023 zijn de regelingen in de leden 2, 3 en 4 niet meer van toepassing.

Overige Afspraken

Artikel 2.1– Adviseur lokaal

1. Onze adviseur lokaal wordt verzorgd door Stade Advies B.V. .
2. Deze adviseert ons met een maximum van 100 uur per jaar op lokale thema's en dossiers.

Artikel 2.2 – Pakvergoeding

Om de professionele uitstraling van het bestuur te verbeteren is er een pakvergoeding beschikbaar voor bestuursleden om de aanschaf van een pak deels te sponsoren. Deze vergoeding is tweeledig.

- I. De eerste €150,- van het pak wordt volledig door WijWonen vergoed.
- II. Nadat de eerste €150,- vergoed is, wordt een extra €100,- over de volgende €350,- vergoed. Dit gebeurt zodanig dat lasten Bestuurder:WijWonen bij een pakprijs van €500,- gelijk is aan 50:50.
Per euro wordt dan zo'n 28,5 (€100/€350) cent per uitgegeven euro vergoed

Artikel 2.3 – Afscheidscadeaus

Om een bestuurslid dat aftreed te bedanken voor zijn gedane werk, wordt een afscheidscadeau rond de €40,- vergoed door WijWonen.

Artikel 2.4 – Maaltijd subsidie

Om de onderlinge verhoudingen tussen de bestuursleden te verbeteren wordt een deel van de maaltijd, die gezamenlijk voor een BV op kantoor wordt gegeten, vergoed door WijWonen. Dit is maximaal €4,- per persoon per BV en geldt alleen voor (aspirant-)bestuursleden.

Artikel 2.5 – Beleidsweekenden

(Per 3 mei 2022) worden beleidsweekenden en bestuursuitjes buiten Nederland niet meer betaald uit de WijWonen begroting.

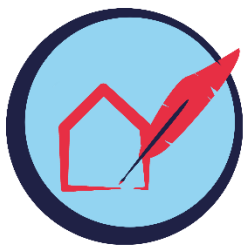
D | Promoplan

Promoplan 2022

De functie van Commissaris Promo is in 2020 weer bemand geweest na enige tijd. Door deze Commissaris is er nieuw leven geblazen in de digitale aanwezigheid van onze vereniging. Sinds 2021 is een nieuwe Commissaris aangetreden die nog een extra stapje verder is gegaan. Zo is er een nieuwe huisstijl met een nieuw bijpassend logo gemaakt, is er frequenter gedeeld op social media en zijn meerdere relaties met andere (studenten)verenigingen opgebouwd.

Onze digitale voetafdruk is belangrijk, met name omdat wij zo'n 8500 leden hebben die niet allemaal weten dat ze lid zijn. Dit is een pijnlijk feit, maar een oplossing zit in de (digitale) toenadering en naamsbekendheid bij deze leden. Daarom is de financiële post 'Promo' voor 2021 verhoogd, wat goed is benut.

Om een nog stevigere afdruk achter te laten bij onze huurders, verzoekt het bestuur nogmaals deze post te verhogen. Dit kan natuurlijk niet zonder goede reden: vandaar dit promoplan. In dit plan staat de strategie (1) voor de komende tijd, een samenvatting van wat er tot nu toe gebeurd is (2) en de begroting en verwachting voor 2022 (3).



Stap 1

Huisstijl



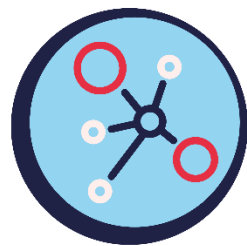
Stap 2

Bekendheid



Stap 3

Huiskerk



Stap 4

Netwerk

Stap 1– Huisstijl

De eerste stap in een sterke digitale voetafdruk is een goede grafische vormgeving. Een frisse, toegankelijke en professionele uitstraling is waar het bestuur naar streeft. Lichte kleuren, dynamische vormen en lijnen en een overzichtelijke tekst zijn key-aspecten van deze nieuwe huisstijl.

Stap 2 – Bekendheid en Relaties

Nadat er een goede huisstijl en uitstraling van de vereniging is, kunnen we “de straat op”. Met het adverteren op social media, het aanschaffen van nieuwe banners en acties zoals de koffie bij Café Labs voor de infoweek, kunnen we zelfstandig bekendheid genereren. Wanneer huurders de naam WijWonen meermaals voorbij zien komen en daarover met ons een gesprek aan kunnen knopen, herkennen de huurders ons de volgende keer als er een mail verstuurd wordt of herinneren ze ons wanneer ze een beroep willen doen op onze hulp.

Daarnaast is het opbouwen van een PR-netwerk ook verstandig. Door middel van sponsoring van partijen zoals Proteus, ORAS en Virgiel, is WijWonen ertoe in staat hun leden en netwerk in te zetten voor onze naamsbekendheid. Deze relaties zijn de sleutel tot een groot publiek dat wij niet zelfstandig kunnen bereiken.

Stap 3 – Een écht Huismerk

Flauwe woordgrappen daargelaten, een huismerk is een belangrijk keerpunt voor de bekendheid van WijWonen. Wanneer de studentenverenigingen van Delft bekend zijn met het ‘merk’ WijWonen, zorgt dit dat onze naam en functie tijdens vergaderingen en borrels ter sprake komt. Wanneer dit gebeurt kan de naamsbekendheid zich voortplanten zonder dat wij daar expliciet voor nodig zijn. In dit geval zijn er vaste sponsoracties, gebruikelijke activiteiten en is WijWonen een grote factor in Delft geworden.

Stap 4 – PR-netwerk vóór huurders

Zodra stap 3 behaald is, kan dit netwerk en deze bekendheid worden ingezet voor onze huurders. Via dit netwerk kunnen enquêtes en prijsvragen verspreid worden, en kunnen thema's die leven onder de huurders onze organisatie sneller bereiken. Dit verbetert dus niet alleen de bekendheid, maar ook de bedrijfsvoering van WijWonen.