# Concept beleidsplan WijWonen 2025-2028

# Inleiding

Geachte Leden,

Momenteel heeft WijWonen ongeveer 7800 leden, dit aantal is gedaald ten opzichte van afgelopen jaren wegens problematiek omtrent de AVG in het jaar 2024. In 2030 zal dit aantal echter, zoals afgesproken met DUWO en de gemeente in de prestatieafspraken, groeien tot over de 10.000. Door een groeiend aantal studenten zal de druk op de huizenmarkt verder toenemen. Als huurdersorganisatie kan WijWonen een vitale rol spelen in het opkomen en bewaken van de rechten van huidige en toekomstige DUWO huurders.

Dit vraagt om een actieve rol van de vereniging. Waarbij mee wordt gepraat bij verschillende partijen op lokaal en overkoepelend niveau. Hiervoor is een duidelijke visie nodig. In dit document, het meerjarenbeleidsplan van WijWonen, wordt deze visie uiteengezet. Hierbij ligt de focus op het waarborgen van betaalbare, kwalitatieve kamers met sterke sociale cohesie.

Dit plan is uitgesplitst in de hoofdstukken: samenwerken DUWO, de visie, toekomst van de vereniging en de 3 clusters Dagelijks Bestuur, Lokaal en Koepel. Het eerste hoofdstuk, samenwerken DUWO, gaat in op onze samenwerking met DUWO, haar kernwaarden en hoe WijWonen zich hier toe verhoudt. In het hoofdstuk visie worden de focuspunten De hoofdstukken betreffende toekomst vereniging en Dagelijks Bestuur doelen respectievelijk op het functioneren van de vereniging en het bestuur. Het cluster Lokaal zal de rol van WijWonen binnen Delft bespreken; het cluster Koepel gaat in op de vraagstukken die ook buiten Delft spelen. Deze zes hoofdstukken zullen samen de leidraad vormen om de huurders van DUWO in Delft zo goed mogelijk te vertegenwoordigen.

Dit document is in 2025 opgesteld en zal op twee momenten in het jaar geëvalueerd worden. Halverwege het jaar wordt het beleidsplan grondig besproken en waar nodig herzien. Aan het einde van het jaar wordt het beleidsplan geraadpleegd om te reflecteren op de gestelde doelen. De reflectie op deze doelen zal worden vastgelegd in het jaarlijkse secretarieel jaarverslag. Hier kunt u alle gebeurtenissen van het afgelopen jaar terug vinden.

Bij deze wil ik u graag veel leesplezier wensen.

Namens het gehele bestuur,

**Bram Severs**
Voorzitter WijWonen Delft

# Afkortingenlijst en legenda

## Afkortingenlijst

| | |
|---|---|
| BC | Bewonerscommissie |
| SHO | Samenwerkende huurdersorganisaties |
| SOK | Samenwerkingsovereenkomst |
| BO | Bestuurlijk Overleg |
| LOS | Landelijke Overleg Studenthuurders |
| BV | Bestuursvergadering |
| DSHO | Delfts StudentenHuisvestingsOverleg |
| HR | Huishoudelijk Reglement |
| FR | Financieel Reglement |
| HO | Huurdersorganisatie |
| ALV | Algemene leden vergadering |
| LO | Lokaal overleg |
| RvC | Raad van Commissarissen |
| VHE | Verhuurde eenheid |
| OGSM | Objective, Goals, Strategies en Measures (reflectie methode van DUWO) |

## Legenda voor de tabellen met de gestelde doelen:

| | |
|---|---|
| | Gestart/lopend |
| | Behaald* |
| | Vastgelopen |
| | Vervallen |

* Een doel kan meerdere keren behaald worden

# Inhoudsopgave

**Inleiding** **1**
**Afkortingenlijst en legenda** **2**
**Inhoudsopgave** **3**
**H1: Samenwerking DUWO** **5**
1.1 DUWO's missie, visie en kernwaarden 5
1.2 Communicatie met DUWO 5
**H2: Visie wonen** **7**
2.1 Sociale cohesie 7
2.2 Toegankelijke woningen 7
2.3 Participatie in ontwikkeling en renovatie van panden 8
2.4 Duurzaamheid 8
2.5 Informatievoorziening en transparantie 8
**H3: Visie vereniging** **10**
3.1 Samenwerking tussen clusters 10
3.2 Secretarieel jaarverslag 11
3.3 Continuïteit 11
3.4 Werving 11
3.5 Senaat 12
Doelen - Toekomst vereniging 12
**H4: Cluster Dagelijks Bestuur** **13**
4.1 Functioneren bestuur 13
4.2 Financiën 14
4.3 Bus 14
Doelen - Hoofdstuk 4 Cluster Dagelijks Bestuur 15
**H5: Cluster Lokaal** **16**
5.1 Promotiestrategie 16
5.2 Bewonerscommissies 17
5.3 Woningkwaliteit 18
5.4 Ontwikkeling woningvoorraad in Delft 20
**H6: Cluster Koepel** **23**
6.1 Strategisch samenwerken 23
Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) 23
Koepeladviseur (Stade Advies) 23
Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) 23
6.2 Stappenplan adviesaanvragen 24
6.3 Vastgoedbeleid 25
Huurprijsbeleid 25
Hospiteerbeleid 25
6.4 Duurzaamheidspot 26
**Bijlage 1: Functieprofielen** **28**
Voorzitter 28
Secretaris 28

Penningmeester 28
Commissaris Bewoners 28
Commissaris BC's 29
Commissarissen Koepel 29
Commissaris Promo 29
**Bijlage 2: Vergaderingen 30**
Bestuursvergadering (BV) 30
Algemene ledenvergadering (ALV) 30
Senaatsvergadering (SV) 30
Tripartite 30
Evaluatievergaderingen 31
Lokaal Overleg (LO) 31
Delfts Studentenhuisvestingsoverleg (DSHO) 31
Complex-specifieke vergaderingen 31
Koepelvergadering (KV) 32
SHO 32
Informeel overleg 32
Bestuurlijk Overleg (BO) 32
Openbare Raad van Commissarissen (RvC) vergadering 33
Adviesraad 33
Landelijk Overleg Studenthuurders (LOS) 33

# H1: Samenwerking DUWO

WijWonen is opgericht om DUWO te controleren en ervoor te zorgen dat zij hun beloftes aan huurders nakomen. Als huurdersorganisatie zorgt WijWonen dat DUWO haar verantwoordelijkheid neemt in het bieden van een eerlijke, betaalbare en kwalitatieve woonomgeving. DUWO is onze voornaamste samenwerkingspartner, en een effectieve en constructieve samenwerking is essentieel om de belangen van studenten goed te vertegenwoordigen. Door actief deel te nemen aan besluitvorming en adviesrechten te benutten, zorgen we ervoor dat iedere huurder vertegenwoordigd wordt.

## 1.1 DUWO's missie, visie en kernwaarden

Een van de voornaamste taken voor WijWonen is om DUWO te blijven herinneren aan hun speerpunten, om uiteindelijk iedere student het beste huis te kunnen bieden. Het is dus noodzakelijk dat het bestuur van WijWonen de speerpunten van DUWO kent en begrijpt (zie voor de volledige missie en kernwaarden van DUWO *Bijlage 1*).

De missie van DUWO is samengevat in het motto: 'een eerlijk thuis voor iedere student'. DUWO is opgericht met het doel om niet alleen woonruimte te bieden, maar om een thuis te creëren. Met de woorden inclusiviteit, betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en kwaliteit van studentenwoningen wordt betekenis gegeven aan wat een eerlijk huis voor DUWO betekent. Deze missie wordt over vier wegen gerealiseerd (zie …), die DUWO haar hoofddoelen noemt en de visie weergeeft waar DUWO elke dag aan werkt. Voor WijWonen zijn de eerste twee hoofddoelen het belangrijkst om op toe te zien:

- Studenten centraal stellen in al het werk; een optimale klantbeleving en belangrijke voorwaarden voor communityvorming bieden.
- Studentenwoningen goed onderhouden, (verder) verduurzamen en de voorraad uitbreiden.

## 1.2 Communicatie met DUWO

Een effectieve en professionele communicatie tussen WijWonen en DUWO is essentieel voor het behartigen van de belangen van de huurders. WijWonen streeft naar een samenwerking waarin tijdige en proactieve afstemming centraal staat. Dit betekent dat beide partijen elkaar op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen en op constructieve wijze geschillen aanpakken.

In het verleden heeft gebrekkige communicatie geleid tot spanningen en vertragingen in belangrijke dossiers, zoals bij de datumwijziging van de servicekosten en andere huurders kwesties. Door gebruik te maken van enquêtes en huurdersraadplegingen heeft WijWonen in dergelijke situaties een effectieve strategie ontwikkeld om alsnog tot constructieve oplossingen te komen.

Voor de toekomst richt WijWonen zich op het verder verbeteren van de communicatieprocessen met DUWO. Dit omvat het volgende:

- **Tijdig overleg**: Goed geplande tweemaandelijkse overleggen om lopende zaken tijdig te bespreken en escalatie te voorkomen.
- **Proactieve samenwerking**: Actieve betrokkenheid bij beleidswijzigingen, zoals het hospiteerbeleid, om huurdersbelangen vroegtijdig te kunnen vertegenwoordigen.
- **Professionele afstemming**: Strengere afspraken over het tijdig en duidelijk informeren van huurders bij vertragingen in dossiers zoals servicekosten, calamiteiten of huurprijsbeleid.

Met deze focuspunten blijft WijWonen een constructieve gesprekspartner, waarbij zowel de relatie met DUWO als de belangen van de huurders worden gewaarborgd.

## Doelen - Hoofdstuk 1 Samenwerking DUWO

1. DUWO wordt gecontroleerd op hun kernwaarden betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid tijdens het LO, BO en RvC vergaderingen.
2. Er wordt effectief en professioneel gecommuniceerd met DUWO door middel van tijdige en proactieve afstemming
3. Bij elke vergadering is een duidelijke overlegstructuur met heldere doelstellingen per overleg (LO, BO, RvC, Tripartite, etc.).
4. Er vindt jaarlijkse evaluatie plaats over DUWO haar communicatie, overlegstructuur en besluitvormingen.
5. Adviseurs en de SHO worden betrokken in beleidsvoorstellen.

# H2: Visie wonen

WijWonen zet zich als huurdersorganisatie in voor een leefbare, toegankelijke en duurzame woonomgeving voor studenten. Dit doen we door actief in gesprek te blijven met DUWO, beleidsvoorstellen te doen en te zorgen dat studenten niet alleen betaalbare huisvesting hebben, maar ook een thuis kunnen creëren in hun wooncomplexen. Onze visie richt zich op het versterken van sociale cohesie, het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van woningen, en het stimuleren van verduurzaming binnen het woningaanbod. Wij streven naar een transparante en participatieve samenwerking, waarin de stem van huurders, zowel de huidige als de toekomstige, een centrale rol speelt bij de ontwikkeling en renovatie van studentenwoningen. Daarnaast zetten we ons in om DUWO te blijven herinneren aan haar missie en kernwaarden en houden we nauwlettend toezicht op de uitvoering van haar beleid.

## 2.1 Sociale cohesie

Een thema waar WijWonen zich voor blijft inzetten is het bevorderen van sociale cohesie binnen de complexen. Waar studenten wonende in zelfstandige eenheden vaker kampen met eenzaamheid en psychische klachten, kunnen onzelfstandige woningen en ontmoetingsruimten juist een bijdrage leveren aan de mentale gezondheid van studenten[1]. Onzelfstandige woningen stimuleren onderling contact en dus de sociale cohesie. Daarom streeft WijWonen naar het behouden van een evenwichtige verdeling tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen, met als richtlijn een 50/50-verhouding.

Verder zet WijWonen zich in voor het versterken van sociale samenhang binnen bestaande complexen. Dit wordt gedaan door het bijbouwen van sociale ruimtes in panden met zelfstandige woningen te stimuleren (common rooms) en de mogelijkheid te behouden om zelf nieuwe bewoners in te stemmen (*zie Hospiteerbeleid in Hoofdstuk 6, Cluster Koepel*). Ook dit wordt meegenomen in overleggen met DUWO en de gemeente.

Door deze inspanningen wil WijWonen ervoor zorgen dat studenten in de toekomst keuzevrijheid behouden in hun woonvorm en dat sociale cohesie binnen de complexen gewaarborgd blijft.

## 2.2 Toegankelijke woningen

Als huurdersorganisatie zetten wij ons in voor toegankelijke woningen. Daaronder verstaan wij betaalbare en kwalitatieve studentenwoningen. Door onze adviserende en controlerende rol zorgen wij ervoor dat de stem van huurders wordt meegenomen in de bouwplannen en het vastgoedbeleid van DUWO.
WijWonen ondersteunt de missie van DUWO om "een eerlijk thuis voor iedere student" te creëren (zie *H1 Samenwerking DUWO*), maar ziet het als haar taak om erop toe te zien dat betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid niet alleen doelen blijven, maar daadwerkelijk worden geborgd. We moedigen DUWO daarom aan om extra woonruimte toe te voegen en houden in de gaten dat Vastgoedservice naar behoren functioneert om ervoor te zorgen dat de studenten in Delft kunnen rekenen op degelijke huisvesting. Onderwerpen zoals het huurprijsbeleid en hospiteerbeleid worden aandachtig gevolgd en geëvalueerd, om samen

[1] Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030

met de andere huurdersorganisaties te kunnen bijsturen waar nodig. Deze punten staan verderop in dit beleidsplan beschreven (*H6 Cluster Koepel)*.

## 2.3 Participatie in ontwikkeling en renovatie van panden

De komende jaren heeft DUWO meerdere ontwikkelingen en renovaties gepland voor verschillende studentencomplexen in Delft. Het is van belang om vroeg in het proces betrokken te worden opdat fouten voorkomen kunnen worden. Als huurdersorganisatie streven wij naar een nauwe samenwerking en actieve betrokkenheid gedurende de volledige looptijd van deze projecten. Dit doen we zowel via het participeren aan Lokale Overleggen (LO's) als via aparte, complex-specifieke bijeenkomsten met DUWO en mogelijk andere belanghebbende partijen. Waar mogelijk betrekken we ook de Bewonerscommissies (BC's) bij dit proces. Op deze manier blijven we goed geïnformeerd, kunnen we direct invloed uitoefenen op lopende projecten en vertegenwoordigen we optimaal de belangen van de huurders. In *H5 Cluster Lokaal* wordt hier verder op ingegaan.

## 2.4 Duurzaamheid

Onze belangrijkste samenwerkingspartner is DUWO, met wie we zowel op lokaal als regionaal niveau een directe relatie hebben. WijWonen neemt een actieve rol aan op het gebied van duurzaamheid door DUWO continu te wijzen op het belang van duurzame keuzes in hun werkzaamheden. Wij zien erop toe dat DUWO duurzaamheid nastreeft met betrekking tot haar vastgoedbezit, beheer- en vastgoedbeleid voor toekomstige investeringen. Door deze proactieve houding houden we DUWO scherp op het gebied van verduurzaming.

Daarnaast kijken we kritisch naar onze eigen bijdrage. Het meest tastbare hiervan zijn onze gadgets, die we bij evenementen en activiteiten uitdelen. Om duurzamer te werk te gaan, zijn we gestopt met eenmalige producten zoals flyers en investeren we in items die minstens een jaar meegaan. Ook beoordelen we kritisch de leveranciers waarmee we samenwerken, zodat we de meest duurzame keuzes maken — zowel in producten als in de partijen waarmee we werken.

## 2.5 Informatievoorziening en transparantie

WijWonen vormt de schakel tussen de individuele huurder en de verhuurder en verkleint daarmee de afstand tussen beiden. Dit doen we door het bestaan van WijWonen duidelijk kenbaar te maken aan onze leden, actief deel te nemen aan overleggen op lokaal niveau en samen te werken met andere huurdersorganisaties om ook op landelijk niveau onze standpunten in te brengen. De belangrijkste overleggen waar dit naar voren komt zijn het LO, BO, LOS en de RvC vergaderingen.
Transparantie is essentieel voor WijWonen om het vertrouwen van onze leden te behouden. Open en duidelijke communicatie zorgt ervoor dat huurders weten waar wij voor staan, hoe wij hun belangen behartigen en hoe zij zelf invloed kunnen uitoefenen. Zo maken wij bijvoorbeeld door middel van dit beleidsplan onze visie en werkwijze inzichtelijk en versterken daarmee de betrokkenheid van huurders. Tegelijkertijd helpt transparantie in onze samenwerking met DUWO om wederzijds begrip te vergroten en miscommunicaties te voorkomen. We zijn open over onze standpunten en spreken duidelijk verwachtingen naar elkaar uit. WijWonen ziet erop toe dat besluiten eerlijk en goed onderbouwd tot stand komen en dat DUWO als verhuurder hierover ook transparant communiceert richting de huurders.

## Doelen - Hoofdstuk 2 Visie wonen

1. Er wordt gestreefd naar een 50/50-verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen.
2. Er wordt gelobbyd voor versoepeling van regels rondom de huurtoeslag.
3. WijWonen blijft met DUWO in gesprek over het toevoegen van sociale ruimten bij de bestaande complexen.
4. Er wordt actief bijgedragen aan de ontwikkeling en renovatie van panden. HIerbij is ze vroegtijdig betrokken bij participatieprojecten en blijft op de hoogte door het bijwonen van LO's en complex-specifieke vergaderingen.
5. Duurzaamheid wordt zowel in overleggen met DUWO als tijdens WijWonen haar eigen vergaderingen benadrukt
6. WijWonen zet zich in voor beter en transparantere communicatie vanuit DUWO en WijWonen zelf

# H3: Visie vereniging

Om de effectiviteit van WijWonen te waarborgen, is het van belang dat de vereniging blijft professionaliseren en zich verder ontwikkelt. Dit betekent dat we onze interne processen optimaliseren, de samenwerking tussen clusters versterken en blijven werken aan een transparante en efficiënte organisatie. Klachtenafhandeling, kennisoverdracht en bestuurlijke continuïteit zijn hierbij essentiële pijlers, die we kunnen realiseren door goed gebruik te maken van de senaat en adviseurs. Door onze organisatie te versterken en toekomstbestendig te maken, kunnen we ons blijvend inzetten voor de belangen van studenten in Delft.

## 3.1 Samenwerking tussen clusters

WijWonen dient als contactpunt voor huurders die problemen ervaren en er niet zelf uitkomen met DUWO. Hierbij speelt WIjWonen zowel een controlerende als adviserende rol. Het uitgangspunt blijft wel dat huurders altijd eerst zelf contact opnemen met DUWO. Echter, in dringende gevallen of wanneer een probleem duidelijk complex-breed speelt, kan WijWonen direct betrokken worden. Indien er een BC in dit complex is wordt deze ook ingeschakeld om te ondersteunen.

Cluster Lokaal is vervolgens verantwoordelijk voor het contact met DUWO. Sociaal beheer is hierbij het eerste aanspreekpunt van WijWonen om problemen aan te kaarten en informatie op te vragen. Bij bepaalde problemen, zoals gebreken in een geheel complex (bijvoorbeeld kapotte verwarmingen) of herhaaldelijke incidenten (zoals diefstal of vandalisme), kan eerst contact worden gezocht met de BC van het betreffende complex. Zij vormen het eerste aanspreekpunt binnen een gebouw en kunnen meer informatie bieden over de situatie.

Daarnaast kan WijWonen haar adviseurs inzetten voor advies op diverse onderwerpen. Zij kunnen ondersteuning bieden bij complexe vraagstukken zoals servicekosten, beleid, contracten en participatietrajecten, evenals zaken die over meerdere jaren spelen. Daarbij dienen zij als lange termijn geheugen van de vereniging. Het is aan het huidige bestuur dan ook de taak de adviseurs op de hoogte te houden van de lopende dossiers.

Als een klacht niet juist wordt opgepakt of als het een grootschaliger probleem betreft, kan het onderwerp worden besproken tijdens een LO. Hier is het aan cluster Lokaal en het Dagelijks Bestuur om de problemen te signaleren en te overleggen met DUWO over mogelijke oplossingen.

Wanneer problemen zich herhaaldelijk voordoen of meerdere complexen treffen, is het essentieel om via Koepel te onderzoeken of het een structureel danwel landelijk probleem betreft. Omdat Koepel in contact staat met andere huurdersorganisaties, kan er worden achterhaald of een situatie niet alleen meerdere complexen raakt, maar mogelijk ook meerdere steden. Indien een probleem zich in meerdere steden voordoet, kan een dossier vanuit Lokaal worden overgedragen aan Koepel, zodat het op een hoger niveau wordt opgepakt. Hiervoor is het ook belangrijk dat Lokaal op de hoogte is van de dossiers die Koepel behandelt, en vice versa, om goede integratie mogelijk te maken.

Het is van belang dat het Dagelijks Bestuur toezicht houdt over de voortgang van het afhandelen van problemen en ondersteunt gedurende vergaderingen en overleggen waar nodig.

Een goede samenwerking tussen de clusters en ondersteunende partijen zorgt er op deze manier voor dat problemen effectief kunnen worden opgepakt en opgelost.

## 3.2 Secretarieel jaarverslag

Het secretarieel jaarverslag geeft elk jaar een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen, ontwikkelingen en behaalde doelen binnen WijWonen. In dit verslag kijken we terug op alle aspecten van ons beleidsplan en beoordelen we in hoeverre we onze doelen hebben bereikt. We beschrijven welke stappen we hebben gezet, welke uitdagingen we tegenkwamen en hoe we daarmee zijn omgegaan. Dit helpt ons niet alleen om onze voortgang te volgen, maar ook om te zien hoe effectief ons beleid is.

Het jaarverslag is opgebouwd uit bijdragen van de verschillende clusters binnen WijWonen. Elk cluster deelt de belangrijkste initiatieven en ontwikkelingen van het afgelopen jaar. Daarnaast kijken we breder naar de vereniging als geheel, van bestuurswisselingen en lokale projecten tot beleidsaanpassingen en samenwerkingen.

Met het jaarverslag willen we niet alleen een duidelijk beeld geven van het afgelopen jaar, maar ook een basis leggen voor toekomstige plannen en verbeteringen. Door terug te blikken op onze acties en resultaten, scherpen we onze strategie aan en zorgen we ervoor dat WijWonen blijft groeien. Daarnaast biedt het verslag transparantie voor onze leden, partners en andere betrokkenen.

## 3.3 Continuïteit

Om te zorgen dat de vereniging goed blijft functioneren, is het van belang dat er een volledig bestuur is dat op de hoogte is van wat er speelt. Dit wordt gedaan doordat het gehele bestuur elkaar structureel informeert over de lopende zaken tijdens de tweewekelijkse BV. Daarnaast houden we elkaar op de hoogte via Telegram, en bij de andere vergaderingen die WijWonen bijwoont. Voor een goed functionerend bestuur is het zaak dat de kennisoverdracht goed in de gaten wordt gehouden. Voor behoud van continuïteit wordt goed gelet op tijdige werving, het bijhouden van inwerkdocumenten en communicatie met de Senaat en adviseurs.

## 3.4 Werving

Omdat er binnen het bestuur een constante doorstroom is, is het essentieel om het hele jaar door te werven. Dit gebeurt op twee manieren: continue werving en gerichte werving.

**Continue werving**

Continue werving is een passieve strategie waarbij het hele jaar aandacht wordt gelegd op de verschillende bestuursfuncties binnen WijWonen. Het doel is om constant zichtbaarheid te creëren, zodat bestuursvacatures tijdig worden opgevuld. Dit gebeurt via twee kanalen: online promotie en mond-tot-mondreclame.

Online staat er continu een advertentie op Instagram die de algemene mogelijkheden van een bestuursfunctie benadrukt. Mond-tot-mondreclame vindt plaats tijdens

WijWonen-evenementen en in de sociale kringen van bestuursleden. Hierdoor kunnen potentiële kandidaten op een laagdrempelige manier worden benaderd.

**Gerichte werving**
Wanneer een specifieke bestuursfunctie ingevuld moet worden, wordt een gerichte wervingsstrategie ingezet. Dit houdt in dat er via de actieve sociale mediakanalen gerichte berichten worden gedeeld, zowel in posts als in stories. Daarnaast worden andere communicatiekanalen van WijWonen benut, zoals een wervingse-mail aan alle huurders in Delft en een bericht in de WhatsApp-community. Ook het bestuur zelf speelt een rol in de gerichte werving. Bestuursleden benaderen in hun sociale netwerk en op evenementen potentiële kandidaten voor de openstaande functie.

Door continue en gerichte werving gedurende het jaar te combineren, waarborgt WijWonen de continuïteit van het bestuur.

## 3.5 Senaat

De Senaat dient om de effectiviteit van de vereniging in het oog te houden. De Senaat bestaat uit maximaal 8 actieve leden (een voor elk zittend bestuurslid), waarbij het streven is om van alle huidige functies minimaal één oud-bestuurslid in de Senaat te hebben. Senaat en bestuur komen ten minste drie keer per jaar samen tijdens een Senaatsvergadering (SV). Tijdens deze overleggen kan het bestuur advies vragen over de te maken keuzes en over lopende onderwerpen.

Er wordt gestreefd naar regelmatig, proactief en efficiënt contact tussen het bestuur en de Senaat. De Senaat wordt door de voorzitter op de hoogte gehouden van significante ontwikkelingen die de vereniging doormaakt middels de daarvoor bestemde appgroep. Hierdoor kan zij gemakkelijker goed onderbouwde adviezen verlenen aan het bestuur.
Aan het einde van elke bestuursvergadering wordt besproken welke ontwikkelingen het meest significant worden geacht om te delen met de Senaat. Het contact met de Senaat zal voornamelijk verlopen middels WhatsApp en de SV, die, voor de ALV wordt georganiseerd.

## Doelen - Toekomst vereniging

1. Het secretarieel jaarverslag biedt duidelijke reflectie op doelen en voortgang binnen de vereniging door de jaren heen.
2. Het bestuur is op de hoogte van en kan elkaar adviseren over de lopende zaken middels tweewekelijkse BV's.
3. Het bestuur betrekt de Senaat actief bij het maken van lange termijn beslissingen. Hierbij wordt voor elke ALV een Senaatsvergadering georganiseerd, waarbij het bestuur en de Senaat aanwezig zijn.
4. Er wordt nauw contact met de BC's onderhouden over klachten en problemen die bewoners hebben. (Actie als individuele huurders er niet uitkomen met DUWO of bij complex-breed)
5. De adviseurs worden regelmatig ingelicht over de verschillende dossiers die lopen op lokaal niveau. (Actie als herhaaldelijk optreden of meerdere complexen)

# H4: Cluster Dagelijks Bestuur

## 4.1 Functioneren bestuur

Het Dagelijks Bestuur speelt een essentiële rol in het soepel en effectief functioneren van het gehele bestuur. Dit doen zij door duidelijke afspraken te maken over de taakverdeling, de voortgang te bewaken en concrete deadlines te stellen. Met een gestructureerde en gecoördineerde aanpak zorgt het Dagelijks Bestuur ervoor dat alle bestuurlijke taken efficiënt worden uitgevoerd en de doelstellingen van WijWonen worden behaald. Onderstaand schema is een leidraad die weergeeft bij welke vergaderingen ieder bestuurslid dient te zijn.

Verder is het Dagelijks Bestuur verantwoordelijk voor het beheer en de naleving van het Huishoudelijk Reglement (HR), Financieel Reglement (FR) en de statuten. Deze moeten altijd actueel en in lijn met de visie en doelstellingen van de vereniging blijven. Ook wordt erop toegezien dat het correct wordt toegepast en dat gemaakte afspraken binnen het bestuur worden bijgehouden en indien nodig geactualiseerd.

| | Voorzitter | Secretaris | Penningmeester | Com. Bewoners | Com. BC's | Com. Koepel | Com. Promo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BV | X | X | X | X | X | X | X |
| ALV | X | X | X | X | X | X | X |
| SV | X | X | X | X | X | X | X |
| Tripartite | X | X | | | | | |
| Evaluatie vergaderingen | X | X | X | X | X | X | X |
| LO | X | X | X | X | X | | X |
| DSHO | X | | | X | X | | X |
| Complex specifiek | X | X | X | X | X | | X |
| KV | X | X | | | | X | |
| SHO | X | X | | | | X | |
| Informeel overleg | X | X | | | | X | |
| BO | X | X | | | | X | |
| RVC | X | X | | | | X | |
| Advies-raad | X | | | | | X | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **LOS** | X | | | | | **X** | |

Legenda: **X** = aanwezig
X = aanwezig indien gewenst/noodzakelijk

## 4.2 Financiën

WijWonen streeft ernaar om een financieel gezonde vereniging te zijn. Om dit te bereiken is het noodzakelijk om de verschillende financiële afspraken goed na te leven, om nette verantwoording naar de KasCo en de leden af te leggen, om geldende wetten en regelgeving te volgen en om de financiële administratie op orde te houden. Verder heeft WijWonen op het gebied van financiën twee doelen. Ten eerste streeft WijWonen ernaar om op de korte termijn financieel onafhankelijk van DUWO te kunnen zijn. Daarom wil WijWonen haar liquide eigen vermogen gelijk houden of lager houden aan de jaarlijkse uitgaven van de vereniging. Wanneer het eigen vermogen stijgt boven de jaarlijkse bijdrage van DUWO, zal DUWO deze bijdrage namelijk herzien. Als tweede streeft WijWonen ernaar om haar budget efficiënt te besteden. Middels het presenteren van de jaarlijkse begroting tijdens de laatste ALV van elk jaar laat het bestuur zien hoe de financiële middelen van de vereniging in het daaropvolgende jaar worden ingezet.

De leden van WijWonen betalen maandelijks een bijdrage via DUWO om lid te zijn van de vereniging. Het  is dus belangrijk dat er altijd een goede balans is tussen inkomsten en uitgaven zodat de leden niet te veel betalen en het eigen vermogen blijft passen bij de taken van de vereniging, ook in lijn met het bovengenoemde eerste doel. Doordat de inkomsten van de vereniging de afgelopen jaren echter hoger zijn dan de uitgaven, is er sprake van een structureel overschot op de begroting. Hierdoor is het liquide eigen vermogen fors gestegen.

## 4.3 Bus

In 2022 heeft WijWonen een Volkswagen Transporter T6 aangeschaft; een grote incidentele uitgave, goedgekeurd door de ALV. De investering had zowel financiële als praktische doelen: beperken van de groei van het eigen vermogen, voorkomen dat DUWO het begrotingsoverschot zou terugvorderen en het bieden van waardevolle service aan de leden. De bus wordt ingezet voor verhuizingen, voor promotieactiviteiten en ter ondersteuning van bewonerscommissies (BC's). De bus mag dan ook uitsluitend door leden (inclusief BC-leden) en het bestuur gebruikt worden. Doordat bestickering in de huisstijl van WijWonen op de bus is aangebracht, fungeert deze als rijdend reclamebord.

De aanschaf van de WijWonen bus heeft bijgedragen aan de zichtbaarheid en het ondersteunen van de vereniging en vergroot zo haar meerwaarde. Het gebruikersproces is professioneel opgezet met interne afspraken, een reserveringssysteem en een duidelijke websitepagina en biedt op die manier een betaalbare en gemakkelijke oplossing voor verhuizingen. Het lenen van de bus door leden verloopt succesvol, met veel positieve reacties en frequent gebruik. De bus is nu beschikbaar op vrijdag, zaterdag en zondag, waardoor leden flexibiliteit hebben bij het plannen van verhuizingen. Daarnaast is gewerkt aan toegankelijkheid voor internationale leden, bijvoorbeeld door het contract ook in het Engels aan te bieden. Hetzelfde geldt voor het vergroten van de betrokkenheid van

bewonerscommissies, die de bus steeds vaker inzetten voor evenementen. Om de toekomstbestendigheid te waarborgen, is een onderhoudsbudget gereserveerd, waardoor extra financiële lasten voor leden worden voorkomen.

Heldere afspraken over gebruik, onderhoud en administratie zijn vastgelegd om risico's te minimaliseren. De bus moet optimaal worden benut om de investering te rechtvaardigen.

## Doelen - Hoofdstuk 4 Cluster Dagelijks Bestuur

1. Alle bestuursleden weten aan welke vergaderingen zij deelnemen en wat het doel van die vergadering is.
2. Het eigen vermogen wordt gehouden op de minimaal benodigde kosten van één jaar.
3. Gebruik van de bus voor verhuizingen verder promoten en het gebruikersproces optimaliseren.
4. Jaarlijkse heroverweging van de lopende kosten en onderhoud van de bus, na vergelijking met de dagwaarde en gebruiksfrequentie van de bus.

# H5: Cluster Lokaal

Cluster Lokaal bestaat uit de Commissarissen Promo, Bewoners en Bewonerscommissies. Samen zorgen zij voor een effectieve aanpak van huurdersproblemen. Promo vergroot de naamsbekendheid van WijWonen, zodat huurders weten dat de huurdersorganisatie bestaat en dat zij hier met klachten terechtkunnen. Daarnaast vormen BC's de schakel tussen bewoners en WijWonen, waardoor relevante informatie uit de complexen kan worden doorgespeeld. Via Cluster Lokaal kan WijWonen vervolgens huurdersproblemen oppakken en waar nodig aankaarten bij DUWO. In dit hoofdstuk wordt de aanpak binnen Lokaal verder toegelicht.

## 5.1 Promotiestrategie

In de periode van 2020 tot 2023 heeft WijWonen belangrijke stappen gezet om haar positie als huurdersorganisatie voor DUWO-studenten in Delft te versterken. Gedurende deze jaren lag de focus op het vergroten van de naamsbekendheid, het opbouwen van een duurzaam netwerk en het intensiveren van samenwerkingen met zowel huurders als externe partners. Door een combinatie van vernieuwde huisstijl, gerichte promotieactiviteiten en het strategisch benutten van online en fysieke kanalen, wist WijWonen haar zichtbaarheid en invloed in de Delftse studentenhuisvesting aanzienlijk te vergroten.

Van 2020 tot 2023 verschoof de strategie van WijWonen van het opbouwen van een herkenbare huisstijl en meer zichtbaarheid bij huurders naar een gefocuste versterking van het netwerk. In 2023 was de kern van de strategie gericht op duurzame relaties, online aanwezigheid, en intensievere samenwerkingen met DUWO, om de belangen van zoveel mogelijk huurders te behartigen.

Vooruitkijkend naar de jaren 2025-2028 wil WijWonen voortbouwen op de tot zover behaalde status. Verder heeft WijWonen als doelstelling om de naamsbekendheid verder te vergroten, een continue promotie ter werving van nieuwe bestuursleden te handhaven, het versterken van de verbondenheid tussen huurders en het onderhouden van relaties.

De vier dimensies die sinds vorige jaren aangehouden zijn (Online, Face2Face, DUWO en Relaties), zijn een sterke basis om de strategie op voort te bouwen. De vier dimensies geven sterk weer hoe de vier verschillende wegen door promo heen lopen.

Deze vier dimensies zullen vanaf nu getransformeerd worden naar de volgende vier dimensies:

De reden tot deze vertaling is om de vier begrippen te verduidelijken, waardoor het in eerste instantie direct duidelijk is wat deze dimensies inhouden. Zie het promoplan (link) voor een uitgebreide omschrijving van  wat deze vier dimensies inhouden.

**Doelen - Promostrategie**

1. Naamsbekendheid vergroten
2. Continue promotie ter werving van nieuwe bestuursleden handhaven
3. Inventaris van promotiematerialen bevoorraad houden
4. Versterken van de verbondenheid tussen huurders
5. Onderhouden en versterken van relaties

## 5.2 Bewonerscommissies

Bewonerscommissies (BC's) bestaan uit een kleine groep bewoners (drie tot vijf) van een specifiek complex. Ze komen op voor problemen/ideeën van het complex en zijn verantwoordelijk voor de afrekening van de servicekosten van het betreffende complex. Hiernaast kunnen zij problemen op complex niveau aankaarten en voor zover mogelijk contact met DUWO onderhouden.

Om meer richting te geven aan deze vorm van contact met huurders, heeft WijWonen besloten meer regie te nemen in het opzetten, behouden, motiveren en faciliteren van bewonerscommissies. Formeel is dit een taak van de verhuurder DUWO,  maar gezien de korte doorlooptijd van huurders en het belang van deze commissies past deze taak goed bij WijWonen.

Het belang van bewonerscommissies voor huurders zelf, DUWO en WijWonen is duidelijk. Om beter op de hoogte te zijn van complex-gerelateerde problemen streeft WijWonen naar goed contact met de BC's van Delft. Het onderhouden van dit contact moet van twee kanten komen en verschilt per fase (**opzetten**, **behouden**, **motiveren** en **faciliteren**) van de BC. Wel blijkt dat de mail hier niet optimaal voor is; daarom wordt ernaar gestreefd om de Whatsapp groep met zo veel mogelijk BC-leden en de commissarissen lokaal levendig en relevant te houden.

Bij het **opzetten** van BC's is het van belang samen te werken met en te promoten via DUWO. Zoals eerder genoemd is het oprichten van BC's strikt genomen de verantwoordelijkheid van DUWO. WijWonen is bereid hierbij te helpen, in de vorm van het aanleveren van materialen (bijvoorbeeld: posters gemaakt door com. promo) en het houden van welkomstgesprekken, maar DUWO moet hier ook in betrokken blijven. Om dit proces beter te beschrijven en te verduidelijken is er een 'BC-boekje' opgesteld waarin de werkzaamheden en wettelijke kaders duidelijk worden uitgelegd voor geïnteresseerden van BC's. Om BC's ook te **behouden** in de toekomst is het daarnaast van belang tijdig te weten wanneer BC-leden willen stoppen en er dus nieuwe leden gezocht moeten worden met behulp van promotiematerialen van com. promo. Deze nieuwe leden kunnen gezocht worden door BC's zelf en door WijWonen met behulp van bijvoorbeeld complexborrels.

Om bewonerscommissies te **motiveren**, zijn er door de jaren heen verschillende incentives

gebruikt met wisselend effect. Zo is er jaarlijks budget beschikbaar gesteld voor uitjes; worden er kerstpakketten uitgedeeld die worden samengesteld met behulp van com. promo. De huidige visie om BC's te motiveren is teruggebracht naar een drietal uitgangspunten;

- Een budget van **€62**,- per commissielid per jaar om een uitje voor hun BC van te organiseren.
- Tweejaarlijks een themaborrel voor alle bewonerscommissies waar relevante onderwerpen voor het huren bij DUWO worden besproken.
- Minimaal twee keer per jaar een presentje voor het onderhouden van relaties met de BC's.

WijWonen **faciliteert** het werk van BC's door in de eerste plaats het aanbieden van emailadressen voor de BC's. Dit geeft een professionele uitstraling naar alle huurders, maar vooral ook naar DUWO. Daarnaast zorgen deze mailbox en het archief er ook voor dat eerdere informatie-uitwisseling tussen partijen behouden blijft voor latere leden van de BC's. Waar nodig biedt WijWonen ook advies en expertise aan BC's; ofwel door eigen ervaring ofwel door inzet van externe adviseurs zoals Stade.

**Doelen - Bewonerscommissies**

1. Jaarlijks aanbieden van een cursus servicekosten; 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. Actieve BC's belonen met een presentje/kleinigheid, wanneer mogelijk seizoensgericht (kerstpakket, paaspakket, etc).
5. BC's bij contact over complex-gerichte vragen/klachten betrekken.

## 5.3 Woningkwaliteit

WijWonen zet zich in voor toegankelijke studentenhuisvesting. Hieronder verstaan we betaalbare en kwalitatief goede woningen, wat bestaat uit verschillende onderdelen. Allereerst is een belangrijk aandachtspunt de huurprijs in verhouding tot de geboden kwaliteit. Zo houdt WijWonen toezicht op het huurprijsbeleid van DUWO (zie H6 Cluster Koepel). Daarnaast controleren de BC's jaarlijks de servicekosten van hun complexen om te zorgen voor eerlijke, correcte en transparante kostenverdeling. Ook het energielabel van de woning speelt hier een rol. WijWonen vindt het belangrijk dat studentenwoningen energiezuinig zijn en blijft in gesprek met DUWO over verduurzamingsmaatregelen. Verduurzamingsprojecten en de aanpak hiervoor wordt verder besproken in Sectie 5.4.

Naast fysieke kwaliteit is ook sociale cohesie een essentieel aspect van woningkwaliteit. WijWonen streeft naar een 50/50-verhouding tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen, zodat studenten keuzevrijheid behouden in hun woonvorm en kunnen kiezen voor een woning die voldoet aan hun woonwensen. Daarnaast ziet WijWonen ook het belang in van de onderlinge band tussen huisgenoten en de keuzevrijheid die huurders daarin hebben (zie H6, Hospiteerbeleid). Door stijgende bouwkosten en regelgeving rondom huurtoeslag wordt de realisatie van onzelfstandige woningen financieel uitdagender, waardoor DUWO zich vooral richt op de bouw van zelfstandige woningen[2]. Als alternatief is het

[2] Worden er nog wel onzelfstandige kamers gebouwd? - DUWO

STING-concept ontwikkeld, een tussenvorm waarbij bewoners een eigen woning hebben, maar er ook een gemeenschappelijke woonkamer en keuken aanwezig is. Hoewel STING-woningen sociale interactie kunnen stimuleren, blijven het zelfstandige woningen en dus geeft WijWonen de voorkeur aan volledig onzelfstandige woningen. Daar is gedeeld wonen de norm, terwijl de gemeenschappelijke ruimtes in STING-woningen vrijblijvend zijn. Door het beperkte aantal bestaande voorbeelden is onduidelijk in hoeverre gemeenschappelijke ruimtes daadwerkelijk worden gebruikt en blijft het onzeker of STING een effectieve oplossing biedt.
Om een verhouding van 50/50 te handhaven, monitort WijWonen deze ratio en kaart deze kwestie voortdurend aan op zowel lokaal als landelijk niveau. Op lokaal niveau pleit WijWonen ─ zowel zelf als in samenwerking met het DSHO ─ bij DUWO en de gemeente Delft voor de bouw van nieuwe onzelfstandige woningen. Hierbij vraagt WijWonen blijvend te zoeken naar mogelijkheden om onzelfstandige eenheden toe te voegen. Op koepelniveau werkt WijWonen samen met partijen zoals de Woonbond en LOS (Landelijke Overleg Studenthuurders) om landelijke regelgeving rondom huurtoeslag te versoepelen, zodat de bouw van onzelfstandige kamers financieel haalbaarder wordt.

Een essentiële voorwaarde voor kwalitatieve studentenwoningen is dat ze vrij zijn van gebreken. Op dagelijkse basis betekent dit dat Lokaal zich bezighoudt met het adviseren van huurders en het oppakken van klachten wanneer deze niet naar tevredenheid worden opgelost. Hierbij staat de aanpak zoals beschreven in H3 Toekomst vereniging centraal. Sommige dossiers volgen echter een ander traject doordat ze over een langere periode lopen doordat het grootschaligere of complexere problemen betreft. Voorbeelden hiervan zijn hittestress bij de Stieltjesweg of de schimmel problematiek bij MdR. Op deze vlakken wil WijWonen zich inzetten op twee manieren: reactief en preventief.

Allereerst reactief. Hiervoor moet duidelijk zijn dat er sprake is van een daadwerkelijk probleem in het complex. Dit houdt in dat WijWonen herhaaldelijk meldingen ontvangt met klachten die niet verholpen worden, ook niet met eenvoudige maatregelen. Hierbij is het van belang dat bewoners of BC's dit probleem ook hebben aangekaart bij DUWO maar er zelf niet uitkomen. Meldingen kunnen binnenkomen bij WijWonen via de mail, maar ook via contact met de BC wanneer zij regelmatig geluiden horen. Daarnaast kunnen enquêtes een rol spelen bij het schetsen van het probleem over het hele complex, om te bevestigen dat het zo ernstig is als de klachten suggereren. Enquêtes kunnen eventueel ook preventief worden ingezet om te peilen of problemen als schimmel of hittestress, etc. spelen bij de complexen. Zodra blijkt dat er een complex-breed probleem speelt, is het cruciaal om dit als huurdersorganisatie door te spelen naar DUWO.

Soms zijn klachten alleen niet voldoende om een structurele oplossing af te dwingen. In dat geval kan een onafhankelijke, externe partij worden ingeschakeld voor objectieve metingen. Denk hierbij aan warmte- en vochtmetingen voor hittestress en schimmel, of technische inspecties van installaties zoals ventilatiesystemen. De meetresultaten kunnen dienen als (juridisch) bewijs en uiteindelijk helpen het proces te versnellen. Op basis van deze gegevens inventariseert WijWonen in samenwerking met de BC en DUWO naar mogelijke maatregelen. Indien nodig kunnen aan de hand van de meetresultaten juridische stappen genomen worden om effectieve maatregelen af te dwingen.

Gedurende het proces blijft WijWonen in nauw contact met de BC, volgt actief de ontwikkelingen en praat mee over oplossingen. Regelmatig contact via sociaal beheer en overleggen met DUWO zijn hierbij essentieel. Daarnaast zet WijWonen zich in om bijvoorbeeld de hitteproblematiek op zowel lokaal als koepelniveau aan te kaarten en betrokken partijen te adviseren stappen te ondernemen. Hierbij wordt op lokaal niveau urgente individuele complexen aangepakt, terwijl op koepelniveau gericht wordt op een grootschalig langetermijnplan.

Voorkomen is beter dan genezen. WijWonen streeft er daarom om preventief al bekende grote dossiers aan te pakken bij nieuwbouw-, verduurzamings- en renovatieprojecten. Bijvoorbeeld voor dossiers als hittestress en schimmel moet er vroeg gestuurd worden op goede ventilatie en effectieve hittewerende maatregelen. WijWonen ziet de (her)ontwikkelingsprojecten zoals beschreven in Sectie 5.4 hier als een goede optie. Door actief mee te doen in de participatietrajecten van deze projecten en de onderwerpen te bespreken met DUWO tijdens het LO, kan WijWonen de belangen van de huidige en toekomstige huurders vertegenwoordigen.

**Doelen - Woningkwaliteit**

1. WijWonen zet zich actief in op het gebied van woningkwaliteit door in overleg te blijven met en advies te geven aan DUWO en de gemeente in samenwerking met partijen binnen de DHSO en LOS.
2. Bij complexere problemen op lokaal niveau wordt er gewerkt volgens de beschreven uitgangspunten.
3. Klachten van huurders worden zo snel als mogelijk opgelost, met als streven zes weken voor relatief simpele klachten. Voor complexere dossiers is het streven binnen zes maanden een uitgangspunt te hebben voor de te nemen oplossing.

## 5.4 Ontwikkeling woningvoorraad in Delft

De woningvoorraad van DUWO in Delft staat de komende jaren voor de nodige uitdagingen en veranderingen. Deze paragraaf behandelt twee belangrijke onderdelen: uitbreiding van de voorraad studentenwoningen en ontwikkelingen binnen de huidige woningvoorraad.

Door krapte op de woningmarkt en de verwachte groei van het aantal studenten in Delft, neemt de druk op de woningvoorraad in Delft verder toe. In de langdurige prestatieafspraken[3] tussen de Gemeente Delft, DUWO en WijWonen is vastgelegd dat in de periode 2020-2030 in totaal 3.500 studentenwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Delft. WijWonen zet zich actief in om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk van deze woningen door DUWO gebouwd zal worden en om de planvoorraad jaarlijks kritisch te monitoren. Daarnaast zal WijWonen in gesprek blijven met DUWO over onder andere: het optoppen van bestaande complexen; de bouw van geheel nieuwe complexen; en het toevoegen van extra woningen bij herontwikkelingsprojecten. Naast de hoeveelheid nieuwe woningen ligt voor WijWonen met name de nadruk op de toevoeging van zo veel mogelijk onzelfstandige woningen aan de woningvoorraad, zoals eerder beschreven. Naast de gesprekken met de gemeente Delft en DUWO, kan de DSHO benut worden voor samenwerking en overleg met de aanwezige partijen over de ontwikkeling van de

[3] Prestatieafspraken Delft 2024-2031

studentenwoningvoorraad. Vanuit dit overleg kunnen de deelnemende partijen invloed uitoefenen op de betrokken organisaties, zoals de gemeente, TU Delft en woningcorporaties, om de toevoeging van studentenwoningen te bevorderen.

Naast uitbreiding van de woningvoorraad is grondig onderhoud en renovaties van bestaande studentenwoningen noodzakelijk om de kwaliteit te waarborgen en te verbeteren. Voor de komende jaren staat er veel renovatie, onderhoud en verduurzaming op de planning. DUWO heeft hiervoor de verduurzamings- en renovatieplannen opgedeeld in drie zogeheten “sporen”:

> **Spoor 1** omvat grote complexen waar meer speelt dan alleen de noodzaak voor verduurzaming. In dit spoor wordt de gehele toekomst van een complex bekeken en is vaak sprake van sloop/nieuwbouw of zeer ingrijpende renovaties met herindelingen. Dit kan dus meestal niet in bewoonde staat. Het zijn ook de meest kansrijke projecten als het gaat om eventuele uitbreiding (verdichten).
> **Spoor 2** gaat specifiek over kleinere, binnenstedelijke en deels monumentale panden. Ook hier speelt verduurzaming een belangrijke rol, maar andere zaken, zoals (brand)veiligheid en onderhoudstoestand spelen mee. Daarom wordt ook in deze gevallen de gehele toekomst van het complex bekeken, maar zeer ingrijpende maatregelen -zoals sloop/nieuwbouw- zijn hier geen optie. De aanname is dat in dit traject in bewoonde staat of met slechts kortdurende vervangende woonruimte (weken) mogelijk is.
> **Spoor 3** is bedoeld voor complexen met slechte labels waarvan wordt ingeschat dat die met relatief beperkte maatregelen (zonder renovatie) verduurzaamd kunnen worden. Het uitgangspunt is dat dit in bewoonde staat gebeurt, maar eventueel is een kort verblijf elders (dagen) een optie. Het doel is hier ook nadrukkelijk om de projecten beperkt te houden.

Voor WijWonen is het doel nauw betrokken te blijven bij deze projecten en de ontwikkelingen en plannen binnen de sporen te monitoren, te participeren en actief bij te dragen in de planvorming. Zowel als vertegenwoordiging van de huurders als ondersteunend aan de BC en huurders. De focus vanuit een bewonersperspectief is om zo snel mogelijk meer kwalitatief goede woningen te realiseren. Hierdoor ligt de focus van WijWonen op het snel doorlopen van participatieprocessen.

In aanloop naar de projecten binnen de sporen is communicatie naar de huurders cruciaal. WijWonen blijft goede en tijdige communicatie van DUWO naar de huurders stimuleren. Hierbij moet duidelijk worden wat de gevolgen zijn voor de huurder en wat deze kan verwachten, wat de tijdspan van het project is, waar informatie gevonden kan worden en wie contactpersonen zijn voor vragen.

Gedurende de werkzaamheden is het van belang nauw contact te hebben tussen WijWonen, de BC en DUWO, en scherp te blijven op de prestaties van DUWO om tijdens dit proces mogelijk nog te kunnen sturen. Ook is er baat bij het vastleggen van geleerde lessen in de fase na afronding van de renovatie of het onderhoud. Op deze manier kan WijWonen verbeteringen aandragen voor toekomstige projecten.

WijWonen waarborgt de leefomstandigheden van studenten en behartigt huurdersbelangen bij renovaties en groot onderhoud. Hierbij wordt zowel het woongenot van huidige bewoners als de voordelen voor toekomstige huurders meegewogen. Werkzaamheden mogen huurders niet onnodig belasten, maar ingrijpende aanpassingen die op lange termijn gunstig zijn, moeten mogelijk blijven. Om dit te realiseren, is communicatie met BC's essentieel aangezien zij het eerste aanspreekpunt vormen binnen de complexen. Indien er geen BC aanwezig is, streeft WijWonen ernaar om een klankbordgroep op te richten om huurdersbelangen te vertegenwoordigen. Zo is er een communicatielijn tussen WijWonen en de bewoners om op de hoogte te blijven van de tevredenheid of eventuele complicaties binnen het complex gedurende het project.

Herontwikkeling van de huidige woningvoorraad haalt hoognodige woningen van de markt, waardoor de woningvoorraad tijdelijk krimpt. Een afname van woningcapaciteit beschouwt WijWonen als onaanvaardbaar en dus zullen we pleiten dat DUWO zich actief in moet zetten om de vermindering van woningen zo laag mogelijk te houden. Er zal moeten worden gekeken naar de mogelijkheid voor het plaatsen van tijdelijke woningen, bijvoorbeeld op campus-zuid, om huurders op te vangen. Daarnaast is het essentieel dat de gemeente prioriteit geeft aan nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van DUWO, WijWonen en andere partijen binnen de DSHO om de gemeente hiertoe actief te bewegen. Als laatste ziet WijWonen erop toe  dat renovatie- en bouwprojecten goed op elkaar worden aangesloten zodat er een minimaal aantal woningen van de markt verdwijnt.

**Doelen – Ontwikkeling woningvoorraad**

1. WijWonen zet zich actief in voor het realiseren van nieuwe studentenwoningen, met focus op het toevoegen van onzelfstandige woningen, door in overleg te blijven met DUWO en de gemeente en samen te werken binnen het DSHO.
2. Actieve participatie in de verduurzamings- en renovatieprojecten, met als doel de snelle oplevering van kwalitatief goede woningen voor studenten.
3. Er is tijdige communicatie naar huurders vanuit DUWO over de aankomende renovatie-, onderhouds- en/of verduurzamingsplannen bij complexen.
4. Gedurende een herontwikkelingsproject – van voorbereiding tot afronding – wordt nauw contact onderhouden met zowel DUWO als de BC op procesmatig vlak.
5. WijWonen zet zich in om het verlies aan studentenwoningen tijdens renovatie- en herontwikkelingsprojecten te minimaliseren.

# H6: Cluster Koepel

Cluster Koepel richt zich op de strategische en overkoepelende vraagstukken van WijWonen. Zij dragen de visie en kernwaarden van WijWonen (*H1 Visie*) uit in regionale en nationale overleggen.

## 6.1 Strategisch samenwerken

Lokaal overstijgende problematiek wordt aangekaart in samenwerking met andere huurdersorganisaties (SHO). Daarbij ondersteunt de Koepeladviseur om continuïteit en deskundigheid te waarborgen. Politieke doeleinden en afstemmingen met andere huurdersorganisaties is mogelijk via het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS).

### Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO)

We werken samen met huurdersorganisaties BRES (Leiden), DEK (Den Haag) en VBU (Amstelveen) om overkoepelende huurders belangen te behartigen. Dit is vastgelegd in de SHO Samenwerkingsovereenkomst (SOK), die regelmatig intern wordt geëvalueerd. Door kennis en standpunten te bundelen, kunnen wij sterker optreden richting DUWO en landelijke beleidsontwikkelingen beter volgen. Een belangrijk aandachtspunt binnen deze samenwerking is de verdeling van werklast. Het is essentieel dat alle huurdersorganisaties hun bijdrage leveren en de overleggen constructief blijven. WijWonen neemt vaak het voortouw binnen de koepel. Er is tijd en energie te winnen in het maken van heldere afspraken over verantwoordelijkheden en meer te sturen op een eerlijke verdeling van de inzet per huurdersorganisatie voor gezamenlijke projecten, die worden opgepakt tijdens koepelvergaderingen, door middel van een roulatiesysteem. Stade Advies kan hierin een signalerende en ondersteunende rol spelen.

### Koepeladviseur (Stade Advies)

WijWonen werkt samen met Stade Advies om continuïteit en deskundigheid te waarborgen. Het doel is om Stade de complexe en langlopende projecten te laten volgen, waar hun ondersteuning de meeste impact heeft. Door de regelmatige wisselingen binnen ons bestuur is het waardevol dat Stade deze langlopende projecten volgt en hun inhoudelijke kennis en ervaring inzet waar nodig. Zij ondersteunen ons met beleidsadvies, procesbewaking en strategische begeleiding in zowel de koepel samenwerking als het overleg met DUWO. Hoewel hun advies van grote meerwaarde is, blijven wij kritisch op de inzet, gezien de kosten die dit met zich meebrengt.

### Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS)

LOS (Landelijk Overleg Studentenhuurders) is een samenwerkingsverband tussen meerdere studentenhuurdersorganisaties. Samen met negen andere HO's vertegenwoordigen we bijna honderdduizend huurders. LOS kan daarom een sterk middel zijn voor WijWonen om politieke invloed uit te oefenen en krachten te bundelen bij overeenkomstige standpunten. Er kunnen gezamenlijk brieven naar de kamer gestuurd worden. Daarnaast staat LOS in contact met het Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences), eigenaar van landelijke inschrijfplatform voor studentenhuisvesting ROOM. Het is voor WijWonen belangrijk om deel te nemen aan de LOS vergaderingen en zich uit te spreken als er zaken op lokaal of regionaal niveau op landelijke schaal aangepakt zouden moeten worden.

**Doelen - Strategisch samenwerken**

1. De samenwerking binnen de SHO wordt geoptimaliseerd door verantwoordelijkheden te spreiden en een eerlijke verdeling te maken van de werklast.
2. De samenwerking met de koepeladviseur (Stade Advies) wordt efficiënt ingezet voor complexe en langlopende dossiers, waarbij de kosten kritisch worden bewaakt.
3. WijWonen benut de positie binnen het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) om invloed uit te oefenen op landelijke beleidsontwikkelingen.

## 6.2 Stappenplan adviesaanvragen

De commissarissen koepel zijn hoofdverantwoordelijk voor het vormen en uitbrengen van weloverwogen adviezen namens WijWonen. Dit doen zij in principe altijd in samenwerking met de SHO, zoals ook beschreven in de SHO-SOK. Aan een (ongevraagd) advies gaat vaak een lang informeel traject vooraf waarbij idealiter de huurder zo veel mogelijk wordt betrokken. De huurdersorganisaties houden vervolgens voor het formele traject het volgende proces aan, waar een reactietermijn van 6 weken op geldt:

**Week 1&2**
Alle huurdersorganisaties bespreken in de eerste twee weken na ontvangst de adviesaanvraag intern en bepalen hun eigen standpunt. De commissarissen koepel brengen de bestuursleden van het WijWonen op de hoogte tijdens de BV door de adviesaanvraag in de context te plaatsen en stellen het interne standpunt vast tijdens de vergadering.

**Week 3**
Idealiter wordt in de derde week een koepel overleg of themasessie gepland, waarin de adviesaanvraag wordt besproken met de verschillende huurdersorganisaties. Er wordt in beginsel gestreefd naar samenwerking, ofwel het uitbrengen van een gemeenschappelijk advies. Als het voor een huurdersorganisatie niet wenselijk is aan te sluiten, wanneer lokale belangen bijvoorbeeld meer prioriteit behoeven, staat de keuze vrij om een individueel advies uit te brengen. Er is dan geen sprake van een totaal verband (‘namens de SHO’). Wanneer er wordt overgegaan op een gemeenschappelijk advies, wordt één huurdersorganisatie aangewezen om het advies te schrijven. Er wordt per onderwerp gekeken wie het advies schrijft. Daarbij wordt gestuurd op roulatie, zodat niet één huurdersorganisatie telkens de verantwoordelijkheid op zich hoeft te nemen.

**Week 4**
De aangewezen huurdersorganisatie heeft een week de tijd om het advies te schrijven.

**Week 4&5**
In de vierde en vijfde week wordt het advies voorzien van op- en aanmerkingen door de andere huurdersorganisaties en getoetst door de koepeladviseur van Stade Advies. De adviseur schrijft het advies niet, maar voorziet het advies van inhoudelijke feedback. De aangewezen huurdersorganisaties onderhoudt het contact met de adviseur.

**Week 6**
Het advies wordt ondertekend en verstuurd naar DUWO. De aangewezen huurdersorganisatie is verantwoordelijk voor de verzending en is het centraal aanspreekpunt voor DUWO. De andere huurdersorganisaties worden actief betrokken (bijvoorbeeld middels de CC) bij de communicatie tussen de aangewezen huurdersorganisatie en DUWO. De aangewezen huurdersorganisatie overlegt met de andere huurdersorganisaties indien uitstel nodig is. Wanneer zij akkoord zijn gegaan, vraagt de aangewezen huurdersorganisatie om uitstel bij DUWO.

In het geval dat een ongevraagd advies vanuit één of meerdere huurdersorganisaties als relevant genoeg wordt beschouwd om gezamenlijk op te pakken tijdens een koepelvergadering, dan wordt idealiter ditzelfde stappenplan gevolgd vanaf Week 3. Daarbij is het mogelijk dat er andere afspraken worden gemaakt over de termijnen, afhankelijk van de prioriteit van het ongevraagd advies.

**Doelen - Stappenplan adviesaanvragen**

1. Er wordt een stappenplan gevolgd om ervoor te zorgen dat adviesaanvragen tijdig en zorgvuldig worden opgepakt.
2. De verantwoordelijkheden binnen het adviesproces worden eerlijk verdeeld tussen de verschillende huurdersorganisaties.
3. Voor een ongevraagd advies streeft WijWonen naar een gestructureerd proces binnen de koepel, vergelijkbaar met een gevraagd advies vanuit DUWO.

## 6.3 Vastgoedbeleid

**Huurprijsbeleid**

We zien het als onze taak om kritisch toezicht te houden op het huurprijsbeleid van DUWO. WijWonen ziet erop toe dat DUWO zich houdt aan de prestatieafspraken. Daarbij bewaken we de balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit en toekomstige investeringen. We volgen de (ver-)bouwplannen van DUWO nauwlettend om te zorgen dat deze doelmatig zijn en niet ten koste gaan van de huidige huurder. Dit doen we door inzicht te houden in de besluitvorming en onderbouwing te vragen bij beleidswijzigingen. WijWonen spoort DUWO aan om een transparante en eerlijke afweging te maken van de belangen, waarbij wij de stem van de huurder vertegenwoordigen. We kunnen deze kritische houding kracht bijzetten door hiervoor ons adviesrecht in te zetten en eventueel ook LOS te raadplegen om DUWO te vergelijken met andere verhuurders op landelijke schaal.

**Hospiteerbeleid**

Een eerlijk en transparant hospiteerbeleid is essentieel voor gelijke kansen op huisvesting. Wijwonen streeft ernaar het selectieproces rondom onzelfstandige woningen inzichtelijker te maken en blijven de stem van de (toekomstige) huurder uitdragen in gesprekken over hospiteren, zowel op lokaal als landelijk niveau. Binnen het hospiteerbeleid voor onzelfstandige eenheden moet er oog zijn voor sociale cohesie en is het wenselijk om de bewoners voldoende zeggenschap te geven om een fijne en veilige woonsfeer te kunnen creëren. Tegelijkertijd is het voor de toekomstige huurder van belang dat het selectieproces eerlijk verloopt en huurders niet worden afgewezen op basis van bijvoorbeeld afkomst en/of (geloofs)overtuiging. Door middel van informatieverzameling en enquêtes evalueert

WijWonen deze standpunten en signaleren we knelpunten. Daarnaast werken we proactief samen met andere huurdersorganisaties om verbeteringen door te voeren waar mogelijk. Pilots uit (andere) studentensteden worden nauwlettend gevolgd en geëvalueerd.

**Doelen - Vastgoedbeleid**

1. WijWonen ziet erop toe dat DUWO zich bij het opstellen/uitvoeren van het huurprijsbeleid houdt aan de prestatieafspraken om de balans tussen betaalbaarheid, kwaliteit en duurzame investeringen te bewaken
2. Vanuit het perspectief van de toekomstige studentenhuurders worden de (ver-)bouwplannen van DUWO nauwlettend gevolgd. Tegelijkertijd zorgt WijWonen ervoor dat deze plannen zo min mogelijk negatieve impact hebben op de huidige huurders.
3. Er wordt gestreefd naar een transparant en eerlijk hospiteerbeleid met een inzichtelijk selectieproces. Door de bewoners genoeg zeggenschap te geven wordt de sociale cohesie daarbij niet uit het oog verloren.

## 6.4 Duurzaamheidspot

Vanuit de duurzaamheidspot is 200 euro per verhuurbare eenheid van DUWO beschikbaar om duurzame maatregelen uit te voeren. Het in het belang van de huurder, om ervoor te waken dat het grootste deel van het budget daadwerkelijk naar duurzaamheidsmaatregelen gaat (uitvoer), in plaats van naar Klimaatroute: de partij die DUWO heeft ingeschakeld om ervoor te zorgen dat de maatregelen worden getoetst op haalbaarheid en de opdrachten bij de juiste uitvoerende partijen terechtkomen.

Het project rondom de duurzaamheidspot verloopt al geruime tijd moeizaam. Namens de huurders maken wij ons hard voor een snel en soepel vervolg. Daarvoor is verbetering nodig in de communicatie tussen DUWO, Klimaatroute en de huurdersorganisaties, zodat alle partijen goed op de hoogte blijven. WijWonen maakt zich hard voor een duidelijke en functionele rolverdeling. Daarnaast moet het stappenplan dat Klimaatroute gebruikt voor de communicatie richting de huurder aansluiten op de praktijk, zodat de uitvoering van het project in de studentencomplexen haalbaar blijft. WijWonen blijft dit scherp monitoren. We dringen erop aan dat er werkbare oplossingen komen voor mogelijke uitdagingen gedurende het gehele traject. WijWonen ziet erop toe dat bewoners en BC's vroegtijdig en duidelijk over de plannen rondom de duurzaamheidspot worden geïnformeerd.

**Doelen - Duurzaamheidspot**

1. WijWonen bewaakt dat het budget van de duurzaamheidspot daadwerkelijk wordt besteed aan duurzame maatregelen en niet onnodig naar een tussenpartij vloeit of opgaat aan buitensporige advieskosten.
2. Er gelden duidelijke afspraken over de communicatie tussen DUWO, Klimaatroute en de huurdersorganisaties, waarbij DUWO duidelijk zijn verantwoordelijkheid neemt als opdrachtgever.
3. Het stappenplan dat Klimaatroute gebruikt voor de communicatie richting de huurder moet aansluiten op de praktijk zodat deze haalbaar en werkbaar is.

4. WijWonen ziet erop toe dat bewoners en bewonerscommissies tijdig en helder geïnformeerd worden over de plannen en voortgang van de duurzaamheidspot.

# Bijlage 1: Functieprofielen

## Voorzitter

De voorzitter is verantwoordelijk voor het voorzitten en voorbereiden van de ALV en de BV's, behoudt overzicht op de jaarplanning en de uit te voeren taken en let op het intern functioneren van het bestuur, met specifieke aandacht voor de verdeling van taken, continuïteit binnen het bestuur en de onderlinge band. Verder bewaakt de voorzitter de verhoudingen tussen het bestuur en de leden.

## Secretaris

Als onderdeel van het Dagelijks Bestuur draagt de secretaris verantwoordelijkheid voor het dagelijks functioneren van de vereniging. Daarnaast is de secretaris verantwoordelijk voor het onderhouden van contacten met leden,, het opstellen van het secretarieel jaarverslag, het actueel houden van het Huishoudelijke Reglement, het notuleren bij BV's en de ALV; het versturen van de uitnodigingen met de agenda en de stukken voor de ALV; het verwerken en archiveren van de binnenkomende post; het bijhouden van de administratie en het archief (inclusief de drive) en het toegankelijk en overzichtelijk houden ervan; het helpen bij lokale dossiers en het beheren van het de WijWonen website.
Samenvattend is de secretaris verantwoordelijk voor de interne structuur en organisatie van de vereniging en de communicatie met leden over algemene verenigingszaken.

## Penningmeester

De penningmeester verzorgt alle financiële zaken binnen de vereniging. Daarnaast is de penningmeester verantwoordelijk voor het onderhoud van de verhuisbus en als deel van het Dagelijks Bestuur zorgt de penningmeester ook voor het algemeen functioneren van de vereniging. Specifieke taken van de penningmeester zijn het beheren van de financiën van de vereniging, het verwerken van declaraties, het verrichten van betalingen aan crediteuren en het uitvoeren van de boekhouding; het opstellen van de (her)begroting en het opstellen van de financiële jaarrekening met een overzicht van de balans en staat van baten en lasten. Daarnaast is de penningmeester de vice-voorzitter.

## Commissaris Bewoners

De commissaris bewoners is verantwoordelijk voor het beantwoorden van vragen van leden die per e-mail binnenkomen en biedt ondersteuning aan huurders bij het contact met DUWO en het oplossen van geschillen tussen de twee partijen. Een stappenplan voor het oppakken van klachten van huurders is beschreven in *Hoofdstuk 5, Cluster Lokaal*. Daarnaast houdt de commissaris bewoners zicht op grote problemen binnen de complexen en kaart deze aan bij DUWO tijdens het Lokaal Overleg (LO). Hier levert (onder andere) de commissaris bewoners de agendapunten en daarbij leidt de commissaris het overleg. Verder onderhoudt de commissaris bewoners het contact met partners zoals VSSD, SHS, STIP, ORAS en VeRa via het Delfts Studentenhuisvestingsoverleg (DSHO). Als laatste, bij de dossier specifieke vergaderingen (bijv. overleggen over de renovatie van de Van Hasseltlaan) is het de taak van de commissaris bewoners om de standpunten en belangen van studenten/huurders te vertegenwoordigen.

## Commissaris BC's

De commissaris bewonerscommissies (BC's) is verantwoordelijk voor het opzetten, behouden, motiveren en faciliteren van bewonerscommissies. Formeel is dit de taak van DUWO als huurder, maar gezien de korte doorlooptijd van huurders en het belang van deze commissies past deze taak goed bij WijWonen. Voor BC's is de commissaris BC's het eerste aanspreekpunt, via de commissaris BC's biedt WijWonen een luisterend oor. Geconstateerde problemen worden door de BC's samen met de commissaris BC's opgepakt en bij DUWO aangekaart. Om de BC's te motiveren zorgt de commissaris BC's ervoor dat zij halfjaarlijks bedankt worden voor hun inzet middels een kleinigheidje. Daarnaast onderhoudt de commissaris BC's het contact met partners zoals VSSD, SHS, STIP, ORAS en VeRa via het Delfts Studentenhuisvestingsoverleg (DSHO).

## Commissarissen Koepel

Er zijn twee commissarissen koepel die zich bezighouden met het behandelen van zaken op nationaal niveau. De commissarissen Koepel richten zich daarmee op de strategische en beleidsmatige vraagstukken van WijWonen. Zij dragen de visie en kernwaarden van WijWonen (*zie Hoofdstuk 1 Visie? of 'zoals beschreven in dit beleidsplan'*) uit in regionale en nationale overleggen. Ze zijn verantwoordelijk voor het aankaarten van lokaal overstijgende problematiek bij het BO met DUWO. De commissarissen koepel onderhouden een nauwe samenwerking met andere huurdersorganisaties binnen de SHO, zoals vastgelegd in de SOK. Conform de Overlegwet heeft WijWonen als huurdersorganisatie het recht om advies uit te brengen over diverse beleidsvoornemens van DUWO en geldt het instemmingsrecht specifiek met betrekking tot het servicekostenbeleid. De commissarissen Koepel behandelen samen met de SHO deze adviesaanvragen van DUWO. Daarnaast nemen zij deel aan het Landelijk Overleg Studentenhuurders. Eventuele wijzigingen of aandachtspunten met betrekking tot het ROOM-platform worden door de commissarissen koepel opgepakt. Verder beheren zij diverse dossiers, zoals het huurprijsbeleid, hospiteerbeleid en de duurzaamheidspot (*zie Hoofdstuk 6 Cluster Koepel*). Jaarlijks evalueren en controleren zij ook het werkplan en de begroting die DUWO presenteert. Tijdens de openbare RvC vergadering spreken zij namens de huurdersorganisatie hun steun uit of delen waar nodig hun kritische blik. De commissarissen Koepel betrekken Stade Advies waar nodig bij koepelgerelateerde zaken.

## Commissaris Promo

Het takenpakket van de commissaris promo(tie) bevat verder het bevorderen van de naamsbekendheid van WijWonen; het organiseren van promotieacties zoals borrels; het ontwerpen van de promotiematerialen van WijWonen; het onderhouden van de sociale media kanalen van WijWonen; het leggen en onderhouden van contact met verenigingen en bedrijven die WijWonen kan sponsoren en het zorgen voor actuele posters en flyers die een goed beeld geven van WijWonen. Tot slot zorgt de commissaris promo voor het promotiemateriaal benodigd voor de werving van nieuwe bestuursleden.

# Bijlage 2: Vergaderingen

## Bestuursvergadering (BV)

Het bestuur heeft een tweewekelijks overleg waarbij alle leden van het bestuur aanwezig zijn. In dit overleg worden de voortgang van de lopende zaken, de planning, de vervolgstappen en de actiepunten per cluster en/of functie besproken. Verder kan het bestuur tijdens een BV senaats- of BC-leden benoemen. Voor dit overleg ontvangt ieder bestuurslid van tevoren de agenda en bijbehorende oplegnotitie met context per agendapunt om zich op de vergadering te kunnen voorbereiden, zodat deze spoedig en efficiënt verloopt. Tijdens de BV wordt er mondeling dieper op deze context en andere relevante punten ingegaan. Het doel van de BV is dat ieder bestuurslid op de hoogte is van de lopende zaken en op basis hiervan input levert en ontvangt.

## Algemene ledenvergadering (ALV)

Ten minste tweemaal per jaar vindt de ALV plaats waarbij alle bestuursleden aanwezig zijn. Tijdens de ALV worden leden op de hoogte gehouden over lopende zaken, presenteert het bestuur nieuwe plannen en/of brengt deze tot stemming. Verder hebben leden de ruimte om het bestuur te controleren door vragen te stellen of stukken in te dienen. In de eerste ALV vindt een presentatie plaats over de jaarrekening, secretarieel jaarverslag, vervolgens wordt er door de leden gestemd. Tijdens de tweede ALV wordt de begroting voor het daaropvolgende jaar gepresenteerd alsmede het hernieuwde beleidsplan. Hierover wordt samen met het controlerende orgaan de kascommissie gestemd. Verder kunnen tijdens ALV's nieuwe bestuursleden worden benoemd, worden updates gegeven voor de diverse clusters en kan het bestuur andere dingen presenteren of voorleggen aan de leden.
Er is altijd de mogelijkheid om meer ALV's te plannen dan de verplichte twee, hier is het leuk om leden een update te geven over waar het bestuur recentelijk mee bezig is geweest.

## Senaatsvergadering (SV)

De Senaat bestaat uit een maximum aantal van 8 oud bestuursleden uit de drie diverse clusters (Dagelijks Bestuur, Lokaal en Koepel). Zij dienen als het langetermijngeheugen van de vereniging. Senaatsvergaderingen worden minstens twee weken voorafgaand aan de ALV gehouden om als bestuur advies in te kunnen winnen van de Senaat. Op basis van dit advies kunnen plannen, beslissingen of stukken worden herzien. Bij de senaatsvergadering is in ieder geval het Dagelijks Bestuur aanwezig. Verder zijn bestuursleden die voornemens zijn om een stuk te presenteren op de ALV ook bij deze vergadering aanwezig.

## Tripartite

Het tripartite is een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties en/of raden. In deze overleggen worden de gemeentelijke prestatieafspraken opnieuw vastgelegd of herzien. De voorzitter is bij dit overleg aanwezig om op te komen voor de rechten en wensen van de leden van WijWonen op gemeentelijk niveau. Bij dit overleg is de lokaal adviseur van WijWonen ook aanwezig, deze assisteert tijdens de vergadering en assisteert bij het langetermijngeheugen. Indien gewenst kan de secretaris ook bij dit overleg aansluiten.

## Evaluatievergaderingen

WijWonen overlegt regelmatig met DUWO. Om deze samenwerking zo effectief en soepel mogelijk te laten verlopen, is het belangrijk om periodiek te evalueren. Daarom zal WijWonen samen met DUWO Delft een jaarlijks evaluatievergadering organiseren, waarvoor WijWonen een actieve houding aanneemt in de organisatie ervan. Tijdens deze bijeenkomst wordt teruggeblikt op de samenwerking van het afgelopen jaar, wordt de communicatie tussen de verschillende betrokkenen van beide organisaties besproken en kijken we vooruit naar toekomstige ontwikkelingen. Ook wordt de OGSM geëvalueerd en wordt breder bekeken welke werkwijzen behouden blijven, welke verbeteringen nodig zijn en welke processen beëindigd moeten worden. Zo wordt ervoor gezorgd dat de samenwerking met DUWO efficiënt, helder en waardevol blijft voor beide partijen.

## Lokaal Overleg (LO)

Het Lokaal Overleg (LO) is een overleg tussen DUWO Delft en WijWonen. In dit overleg neemt de commissaris bewoners het voortouw als primair verantwoordelijke voor de klachten en problemen die worden aangekaart door bewoners in de complexen in Delft. Bij dit overleg sluiten (een deel van) het dagelijks bestuur en de commissarissen bewonerscommissies en promo aan. Ook is de lokaal adviseur van WijWonen aanwezig en ondersteunt WijWonen tijdens de vergadering waar nodig.

Aangezien tijdens het LO verschillende onderwerpen aan bod komen, is het essentieel dat deze vooraf goed binnen het bestuur worden besproken om een duidelijk standpunt in te nemen. WijWonen vertegenwoordigt de huurders en heeft de taak om terugkerende, frequente klachten actief bij DUWO aan te kaarten. Daarbij is het belangrijk om signalen vanuit de BC's mee te nemen, aangezien zij de directe ogen en oren van WijWonen binnen de complexen vormen.

Verder is een goede samenwerking tussen de clusters Dagelijks Bestuur en Lokaal cruciaal. Cluster Lokaal moet het Dagelijks Bestuur goed informeren over lopende dossiers, zodat ze gezamenlijk input kunnen leveren gedurende het overleg met DUWO en deze optimaal kan worden benut.

## Delfts Studentenhuisvestingsoverleg (DSHO)

Het DSHO is een samenwerking tussen STIP, ORAS, SHS, VSSD en VeRa. De aanwezige partners zetten zich gezamenlijk in op het gebied van studentenhuisvesting, in zowel de sociale huur als de vrije sector. Tijdens het overleg worden actuele onderwerpen besproken, zoals de woningnood, bouwprojecten, ontwikkelingen binnen de gemeente en belangen van de studenten op het gebied van huisvesting. Hierin kijken de partijen waar ze elkaar kunnen ondersteunen en of er projecten zijn waar de ze de handen ineen kunnen slaan.

## Complex-specifieke vergaderingen

De complex-specifieke vergaderingen zijn de vergaderingen die ingepland worden als gevolg van een probleem of ontwikkeling bij een specifiek complex waar WijWonen baat bij heeft. Deze vergaderingen worden bijgewoond door partijen als DUWO, de gemeente of andere belanghebbenden. Een voorbeeld hiervan zijn de vergaderingen in het

participatietraject voor de renovatie van de Van Hasseltlaan met onder andere DUWO, de gemeente en de omwonenden. In deze vergaderingen vertegenwoordigt WijWonen de standpunten van de hurende student.

## Koepelvergadering (KV)

In de koepelvergadering overleggen de commissarissen koepel maandelijks met de andere huurdersorganisaties voor studenten die huren bij DUWO in Leiden (BRES), Den Haag (DEK) en Amstelveen (VBU) over overkoepelende thema's en gezamenlijke belangen. Deze huurdersorganisaties vormen samen de SHO. Dit overleg geeft de huurdersorganisaties de mogelijkheid om adviesaanvragen van DUWO collectief op te pakken en samen te werken aan onderwerpen die de lokale projecten overstijgen. Het doel van deze vergaderingen is om elkaar op de hoogte te houden van lokale ontwikkelingen om regionale en landelijke knelpunten te identificeren en aan te kaarten. Daarnaast is er ruimte om standpunten op elkaar af te stemmen en kan er gezamenlijk opgetrokken worden richting DUWO. Door een sterke, eenduidige stem te laten horen, wordt de impact vergroot en de positie als belangenbehartiger versterkt. Daarnaast helpt deze samenwerking bij een efficiënte verdeling van de werklast, zodat de verschillende huurdersorganisaties effectiever kunnen samenwerken.

## SHO

Wanneer nodig vinden er extra overleggen plaats met de SHO waarbij de commissarissen koepel bij aansluiten. Dit wordt ingepland als er een belangrijk thema te bespreken is, een bestuurlijk overleg aankomt of een gezamenlijk advies geschreven moet worden. Bij dit soort overleggen kan het nuttig zijn om ook de koepeladviseur uit te nodigen.

## Informeel overleg

Tweemaandelijks vindt er een informeel overleg plaats tussen de huurdersorganisaties en DUWO. Tijdens dit overleg bespreken de commissarissen koepel de voortgang van lopende dossiers, worden vragen van voorgaande overleggen beantwoord of bijvoorbeeld de agenda van het eerstvolgende BO doorgenomen. Deze overleggen kunnen handig gebruikt worden om kleine vragen te stellen of van tevoren alvast de mening van DUWO te peilen omtrent bepaalde zaken.

## Bestuurlijk Overleg (BO)

Het Bestuurlijk Overleg (BO) is een overleg tussen het bestuur van DUWO en de verschillende huurdersorganisaties voor studenten die huren bij DUWO (BRES, DEK, VBU, Duwoners en WijWonen). Vanuit de huurdersorganisatie is minimaal één vertegenwoordiger aanwezig. Vanuit WijWonen sluiten idealiter beide commissarissen koepel aan bij dit overleg en waar nodig ook de voorzitter en/of secretaris. Daarnaast neemt de koepel adviseur van WijWonen (via Stade Advies) deel aan deze vergadering.

Het BO heeft als doel om de samenwerking tussen DUWO en de huurdersorganisaties (SHO) te structureren en te versterken. Tijdens dit overleg worden de afspraken die voortkomen uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) besproken en bewaakt. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de uitwerking van de Woningwet en Overlegwet, de rolverdeling tussen DUWO en de huurdersorganisaties, en de invloed van huurders op het

beleid van DUWO. Daarnaast biedt het BO een platform om regionale knelpunten en ontwikkelingen binnen de studentenhuisvesting gezamenlijk te bespreken en te evalueren. Mochten er meningsverschillen ontstaan, dan worden de argumenten van beide partijen aangehoord en zorgvuldig vastgelegd. Het overleg draagt daardoor bij aan een constructieve samenwerking waarin respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen centraal staat.

## Openbare Raad van Commissarissen (RvC) vergadering

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit zes leden en is het toezichtsorgaan van DUWO. De RvC heeft twee huurderscommissarissen, dit zijn leden van de RvC die officieel worden aangedragen door de huurdersorganisaties. Formeel is de RvC de werkgever van de bestuurders in de Raad van Bestuur. Elk jaar houdt de RvC een Openbare RvC vergadering, waar onder andere de HO's en DUWO's Ondernemingsraad (OR) aanwezig zijn om vragen te stellen over het jaarlijkse werkplan die door de Raad van Bestuur wordt gepresenteerd en andere belangrijke zaken onder de aandacht te brengen.

De RvC is een belangrijke partner voor WijWonen. Zij kunnen helpen wanneer er problemen zijn met de samenwerking tussen het dagelijks bestuur van DUWO en de HO's. Het is dus van belang dat WijWonen Delft goed het contact onderhoudt met de RvC, met name met de voorzitter en de twee huurderscommissarissen. De commissaris koepel kan hier een actieve rol in spelen.

## Adviesraad

Eens per jaar komen verschillende organisaties, zoals de raad van bestuur van universiteiten, de studentenraad en soms ambtenaren van een ministerie, bij elkaar om DUWO te adviseren over een bepaald thema. Meestal is er ook een informele borrel en worden er presentaties georganiseerd. Het doel van deze avond is om zo veel mogelijk te netwerken. Het is een mooie mogelijkheid voor de commissarissen koepel om zich uit te spreken over het betreffende thema.

De adviesraad is een bijzondere vergadering waarbij de commissarissen koepel de kans krijgen om veel invloedrijke mensen te spreken. DUWO organiseert deze vergadering om inspiratie te krijgen voor hun beleid. De meeste onderwerpen die tijdens de vergadering worden besproken zijn onderwerpen die zich op landelijk niveau afspelen. Het is belangrijk dat we bij deze adviesraad aanwezig zijn en de bestuursleden van WijWonen zich durven laten horen.

## Landelijk Overleg Studenthuurders (LOS)

Het Landelijk Overleg Studenthuurders (LOS) vindt minimaal elk kwartaal plaats. De commissarissen koepel zijn namens WijWonen aanwezig bij deze meetings. Tijdens dit overleg ligt het LOS kernteam toe wat er is gebeurd de afgelopen periode en is er vaak een thema dat wordt besproken. Binnen LOS worden vervolgens bestuursleden aangewezen die beslissingen en acties verder uitvoeren en/of onderzoeken in verschillende commissies. Bij de volgende vergadering worden de resultaten besproken. De Woonbond is aangesloten bij LOS en maakt notulen van de vergadering.