



Huurdersorganisatie  
**WijWonen**  
Delft

## SECRETARIEEL JAARVERSLAG 2021

---

Huurdersorganisatie WijWonen Delft

Jonas Yassien

## VOORWOORD

---

Geachte lezer,

In dit schrijven treft u het 'Secretarieel Jaarverslag 2021'. Dit document omschrijft de hoofdzaken die zich het afgelopen jaar hebben afgespeeld in en rondom deze vereniging. Ieder bestuurslid heeft zijn of haar bijdrage geleverd in dit verslag en heeft geprobeerd de gebeurtenissen per veld zo overzichtelijk mogelijk te documenteren. Graag bedank ik hen hiervoor, en ook voor de prettige samenwerking het afgelopen jaar. Bij het lezen van dit verslag wens ik u graag wijsheid en plezier toe.

Met vriendelijke groet,

*Namens het bestuur,*

*Jonas Yassien*

*Voorzitter huurdersorganisatie WijWonen Delft  
Delft, 19 april 2022*



# AGENDA

---

<b>1</b>	<b>BESTUURSMUTATIES</b>	<b>4</b>
1.1	UITGETREDEN	4
1.2	TOEGETREDEN	4
<b>2</b>	<b>WIJWONEN OP KOEPEL NIVEAU</b>	<b>5</b>
2.1	TERUGGAVE ENERGIEBELASTING	5
2.2	SERVICEKOSTEN	6
2.3	SAMENWERKINGEN	7
<b>3</b>	<b>LOKALE ZAKEN</b>	<b>8</b>
3.1	BC PLAN	8
3.2	TRIAL BC VERGOEDING	8
3.3	HUURRECHT VOOR EN DOOR STUDENTEN	8
3.4	HUURPRIJSBLEID	9
3.5	PROMO	9
<b>4</b>	<b>WIJWONEN INTERN</b>	<b>11</b>
4.1	BELEIDSPLAN EN STRATEGIE	11
4.2	WIJZIGEN STATUTEN EN REGLEMENTEN	12
4.3	FINANCIEEL REGELEMENT	12
4.4	WIJWONEN AUTOBUS	12



## 1 BESTUURSMUTATIES

---

In dit hoofdstuk zal worden stilgestaan bij de bestuursmutaties die hebben plaatsgevonden over het kalenderjaar 2021. De uitgetreden en toegetreden bestuursleden zullen hieronder worden vermeld.

### 1.1 UITGETREDEN

---

<b>Naam</b>	<b>Functie bij uittreden</b>	<b>Datum van uittreden</b>
Dhr. Tom Schuurmans	Algemeen bestuurslid	28-02-2021
Dhr. David Sarkisian	Algemeen bestuurslid	31-03-2021
Dhr. Julian van 't Hooft	Algemeen bestuurslid	31-03-2021
Mevr. Lisette Schuur	Secretaris	30-04-2021
Mevr. Laura van Tangelder	Commissaris Promo	31-05-2021
Mevr. Jannine de Jong	Commissaris Koepel	31-12-2021

### 1.2 TOEGETREDEN

---

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum van toetreden</b>
Mevr. Jannine de Jong	Commissaris Koepel	01-01-2021
Mevr. Jette van Schoor	Commissaris Bewoners	01-01-2021
Dhr. Thomas van Daalhuizen	Commissaris Koepel	01-01-2021
Dhr. Fabian van der Poel	Penningmeester	01-02-2021
Mevr. Emmy Sukchaiwan	Commissaris Promo	01-06-2021
Dhr. Jonas Yassien	Secretaris	01-06-2021



## 2 WIJWONEN OP KOEPEL NIVEAU

---

Wij staan in dit hoofdstuk stil bij de belangrijke zaken en dossiers welke enkel of vooral een landelijk karakter hebben.

### 2.1 TERUGGAVE ENERGIEBELASTING

---

In juni 2017 hebben we onze eerste zorgen geuit over de Teruggave Energiebelasting. Al vanaf dat moment was ons standpunt helder: te veel betaalde servicekosten, waaronder de energiebelasting valt, moeten volgens de wet terugbetaald worden aan de individuele huurder. Hetzelfde oordeel heeft de kantonrechter, in hoger beroep op de huurcommissie, geveld eind 2019. DUWO heeft als reactie hierop een verzoek voor ontvankelijkheid ingediend. Eind 2020 kwam de uitspraak van het hof. Zij hebben het verzoek afgewezen en daarmee is deze rechtszaak klaar. Deze uitspraak heeft echter alleen betrekking op één enkele huurder. Daarom zijn we in 2021 opnieuw met DUWO in gesprek gegaan om een eerlijke regeling te treffen voor zowel voormalige als voor huidige en toekomstige huurders met betrekking tot teruggave van de energiebelasting.

De eerste helft van 2021 hebben er meerdere onderhandelingen plaatsgevonden. Na een langzaam en moeilijk proces hebben we voor het reces een vaststellingsovereenkomst kunnen tekenen waarin DUWO en de betrokken HO's tot een compromis zijn gekomen. Tijdens dit proces hebben we gebruik gemaakt van de kennis en kunde van onze Senaatsleden die al langer bij dit proces betrokken zijn geweest.

In de overeenkomst staat kort samengevat het volgende:

1. Huurders tussen 2010-2015 krijgen, mits zij hun teruggave energiebelasting nog niet hebben ontvangen het volledige bedrag terug. DUWO gebruikt voor het opsporen van voormalige huurders haar administratiesysteem;
2. Huurders tussen 2016-2019 hebben 10 procent administratiekosten betaald en krijgen dit niet terug. De kosten voor het terugstorten zijn hoger dan de administratiekosten zelf. Het totale bedrag wordt gestort in een nieuw te maken 'duurzaamheidspot';
3. Huurders vanaf 2020 betalen 0% administratiekosten. De administratiekosten die DUWO maakt (2%), worden betaald vanuit een vooraf gereserveerde post;
4. Het geld dat zijn weg niet terugvindt naar huurders (post 2016-2019, onbereikbaarheid oud huurders na oproepen) komt in de 'duurzaamheidspot'. Deze pot heeft als doelstelling de woningen en omgeving van huidige en toekomstige huurders duurzamer te maken. De HO's beslissen over de invulling van de 'duurzaamheidspot'.

Het volledige concept is te vinden op de [website van WijWonen](#).



In 2022 gaan gesprekken met DUWO verder over de voortgang van de terugbetalingen, hoe dit te controleren is en de verdere invulling van de duurzaamheidspot.

## 2.2 SERVICEKOSTEN

---

In 2021 zijn er twee adviesaanvragen rondom servicekosten bij ons terecht gekomen. Allereerst heeft DUWO een begrotingstekort gevonden. Sinds 2014 is het service-abonnement niet veranderd. Er is geen rekening gehouden met inflatie, stijgende onderhoudskosten, en de daadwerkelijk aangevraagde reparaties. In 2019 is DUWO overgestapt van meerdere kleine partijen naar Vastgoedservice en heeft hierdoor meer inzicht in de gemaakte kosten. Sinds de overstap naar Vastgoedservice is de administratie sterk verbeterd en is het begrotingstekort naar voren gekomen. DUWO zou graag het service-abonnement verhogen om het gat in de begroting te dichten. De HO's zijn van mening dat deze fout bij DUWO ligt en niet direct op de huurder verhaald kan worden. We hebben daarom aangegeven dat het niet gebruikelijk is om conclusies te baseren op slechts één boekjaar (2020), waarin veel huurders thuis zaten in verband met de coronacrisis. DUWO zal eerst moeten kijken of dit beeld zich de komende jaren op dezelfde manier ontwikkeld en in hoeverre zij binnen haar bedrijfsvoering kan optimaliseren om kosten te drukken. De HO's hebben ingestemd met een eenmalige inflatiecorrectie en gaan eind 2022 weer in gesprek over verdere invulling van een eventuele stijging.

Met de invoer van een nieuw administratiesysteem bij DUWO is het niet meer mogelijk om servicekosten in juli met de kale huurverhoging door te voeren. DUWO zou graag zien dat de verhoging jaarlijks op 1 januari plaatsvindt. De HO's hebben hier negatief op geadviseerd, gebaseerd op de eenzijdige beargumentering die vooral DUWO ten goede komt. Huurders moeten door een dergelijke wijziging twee keer huurtoeslag doorgeven en krijgen twee keer te maken met een verhoging. In 2022 worden meer gesprekken gevoerd over dit dossier naar aanleiding van de heroverweging die DUWO bij de HO's heeft aangevraagd.



## 2.3 SAMENWERKINGEN

---

Er zijn twee belangrijke ontwikkelingen voor de koepelsamenwerkingen van WijWonen. Zoals in vorig jaarverslag te lezen is, is Marlies Bodewus in april aan de slag gegaan als koepeladviseur. Marlies volgt de ontwikkelingen op nauwe voet en geeft ons advies op dossiers, processen, gespreken en onderhandelingen. Daarnaast sluit ze vaak bij overleggen met DUWO en tussen de HO's aan. De samenwerking is goed verlopen en zal dan ook in 2022 worden voortgezet.

Landelijk is WijWonen een nieuwe samenwerking aangegaan met 10 andere huurdersorganisatie van studenten onder de naam Landelijk Overleg Studenthuurder, LOS. Deze samenwerking heeft vooral een politiek en informerend karakter. 2021 stond vooral in het teken van het opzetten en definiëren van de samenwerking en het formuleren van standpunten. LOS is vier keer samengekomen. In 2022 zullen er nieuwe HO's aansluiten en vinden er onder andere gesprekken plaats met Kences.



## 3 LOKALE ZAKEN

---

In dit hoofdstuk zal verder worden ingegaan op de lokale ontwikkelingen in Delft.

### 3.1 BC PLAN

---

Om houvast te bieden aan het bestuur en natuurlijk om de bewonerscommissies (BC's) meer onder de aandacht te brengen is afgelopen jaar het zogenaamde BC plan opgesteld. Hierin staat bijvoorbeeld hoe de Gmail accounts van de BC's beheerd kunnen worden, welke cursussen interessant zijn voor BC's, hoe het precies zit met de financiering vanuit WijWonen en een lijst met de actieve BC's. Daarnaast staat hierin het plan voor 2021/2022 beschreven om minstens twee keer per jaar een gezellige bijeenkomst te organiseren en om zoveel mogelijk BC leden toe te voegen aan een Whatsapp groep met de commissarissen Lokaal voor een laagdrempeliger contact.

### 3.2 TRIAL BC VERGOEDING

---

We hebben gemerkt dat een aantal BC's erg hun best hebben gedaan voor hun complex. Bijvoorbeeld de Korvezee, die met behulp van WijWonen een feest voor hun bewoners hebben georganiseerd. Ook de BC van Mijnbouwplein heeft zich erg actief ingezet om hun parkeerbeleid zo betaalbaar mogelijk te houden voor de bewoners. Dit was geheel vrijwillig in tegenstelling tot bijvoorbeeld studentbeheerders die door DUWO betaald worden voor soortgelijke taken. Daarom hebben wij gekeken of we een kleine (jaarlijkse) bijdrage kunnen geven aan (actieve) BC leden. Dit gaan we komend jaar als experiment uitvoeren om te zien hoe dit bevalt.

### 3.3 HUURRECHT VOOR EN DOOR STUDENTEN

---

Samen met vier andere studenten organisaties uit Delft, SHS Delft, STIP, ORAS, VSSD en Wetswinkel Delfland, hebben wij een document opgesteld waarin de belangrijkste regels over het huurrecht voor studenten beknopt wordt weergegeven. Het document heeft als doel om het voor studenten toegankelijker te maken om erachter te komen waar je als huurder wel en niet recht op hebt. Je kunt er algemene tips vinden en vooral heel veel handige linkjes naar de juiste websites voor meer informatie.

Naast het belangrijke onderwerp van huurrecht, is het ook fijn om goede contacten te hebben met deze andere studentenorganisaties. Komend jaar zetten we deze samenwerking dan ook graag voort met als hoofdonderwerp het woningtekort.





### 3.4 HUURPRIJSBLEID

---

DUWO heeft de studentenwoningen in Delft ingedeeld in zelfstandige en onzelfstandige woningen. In een overleg hebben we het overzicht van complexen in Delft besproken die waren onderverdeeld namens het huurprijsbeleid. Dit was op basis van onder andere de volgende uitgangspunten:

- Er moet minimaal 20 euro ruimte ten opzichte van de kwaliteitskortingsgrens zijn.
- Van de nieuwbouw is 50% bedoeld voor de groep van 23 jaar en ouder.

Hieruit kwam naar voren dat delen van de Van Hasseltlaan en de Roland Holstlaan gerenoveerd zullen worden en die dan bedoeld zullen worden voor studenten van 23 jaar en ouder. Ook de bovenste verdiepingen van de Balthasar van der Polweg en Stieltjesweg zullen wegens beter uitzicht hogere huren kunnen verwachten.

Het percentage van 25% voor studenten boven de 23 is nog niet bereikt. Dit heeft te maken met de nieuwbouw die nog gerealiseerd moet worden.

Om ook aan het welzijn van de studenten te denken heeft DUWO een bedrag beschikbaar gesteld om de gezamenlijke gangen op te leuken bij de Korvezee en is er besloten dat er instemmingen gehouden gaan worden. Hier staat WijWonen volledig achter.

### 3.5 PROMO

---

De naamsbekendheid vergroten en een groter bereik creëren onder de studenten blijven onze hoofddoelen. Zo is er een nieuwe huisstijl met een bijpassend logo gemaakt wat frequenter is gedeeld op onze sociale-media en zijn er meerdere relaties en samenwerkingen met andere (studenten)verenigingen opgebouwd.

Onze digitale voetafdruk is belangrijk, met name omdat wij zo'n 8.500 leden hebben die niet allemaal weten dat ze lid zijn. Dit is een pijnlijk feit, maar een oplossing zit hem in de (digitale) toenadering en naamsbekendheid bij deze leden. Daarom is de post Promo voor 2021 verhoogd. Het plan van aanpak hoe deze verhoogde post goed uit zal worden besteed, staat beschreven in het promoplan. Dit promoplan bestaat uit vier stappen: stap één is de nieuwe huisstijl met een frisse, toegankelijke en professionele uitstraling. Stap twee is gericht op bekendheid en relaties. Door samenwerkingen met andere (studenten)verenigingen worden de studenten op meerdere wegen benaderd. De link met WijWonen zal sneller gelegd worden wanneer ze een beroep willen doen op onze hulp. Nadat stap twee met succes is afgerond, kunnen wij ons focussen op stap drie waarbij de naamsbekendheid zich voortplant zonder dat wij daar expliciet voor nodig zijn. Als laatste stap kunnen wij dit netwerk en deze bekendheid inzetten voor onze huurders. Via dit netwerk kunnen enquêtes en prijsvragen verspreid worden onder een groter publiek.



Net als vorig jaar, heeft de chocoladeletter uitdeel-actie dit jaar plaatsgevonden. Meer aandacht voor de bewonerscommissies (BC's) werd gecombineerd met de aanmeldingsprocedure voor de chocoladeletters. Zo werden de leden op de hoogte gebracht over wat de functies en taken zijn van een BC. Een BC-borrel was naderhand georganiseerd voor geïnteresseerden.

Zichtbaarheid op de sociale-media (Instagram, Facebook en LinkedIn) is belangrijk de vereniging probeert daar nog altijd in te groeien. Om meer kennis op te doen, werd er vanuit het bestuur een professionele cursus LinkedIn geregeld via Monkeys & Bananas. Verder heeft het bestuur meerdere malen flyers en posters opgehangen voor de georganiseerde activiteiten en voor de bestuurswerving bij Café labs.



## 4 WIJWONEN INTERN

---

### 4.1 BELEIDSPLAN EN STRATEGIE

---

In begin 2020 is het meerjarenbeleidsplan 2020-2025 opgesteld, en dit jaar is daarop voortgebouwd. In deze update van het beleidsplan pleiten wij onder andere voor extra aandacht met betrekking tot de communicatie. Hieronder een aantal highlights.

De communicatie tussen DUWO en WijWonen lijkt te verslechteren, en hier hebben wij dan ook tijdens onze overleggen meer aandacht voor gevraagd. Goede communicatie met de verhuurder blijft een belangrijke pilaar voor ons werk, en daarom moeten wij dit scherp in beeld houden.

Ook heeft het bestuur extra nagedacht over de overdracht en lange termijn zaken. Er is een meerjaren agenda opgesteld, waar belangrijke data voor lang lopende zaken of meerjaren afspraken verzameld worden. Daarnaast heeft het bestuur nagedacht over een nieuwe opzet van de overdracht methode, die in 2022 zal worden toegepast. Denk hierbij aan de indeling van overdrachtdocumenten en de inwerkperiode.

Verder is er meer aandacht geweest voor onze promo. Er is een nieuwe huisstijl doorgevoerd, een strategie opgesteld voor het bereiken van onze leden en een PR-kalender opgesteld. Volgend jaar zal deze lijn worden voortgezet en is het bestuur voornemens nog meer hierop in te zetten.

Tot slot willen wij ook meer doen met onze BC's. Zij zitten het dichtst op de huurders en kunnen goed signalen in complexen opvangen. De eerste stap hierin is een WhatsApp groep met BC-leden zodat de lijntjes kort blijven. Verder start volgend jaar een proefperiode met BC-vergoedingen en is dit jaar een BC-plan opgesteld waar ook belangrijke informatie voor de BC's in is verzameld.



## 4.2 WIJZIGEN STATUTEN EN REGLEMENTEN

---

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) gaan gelden. Deze verplicht stichtingen en verenigingen om bij de eerstvolgende statutenwijziging een aantal zaken in de statuten vast te leggen. Omdat het nog een tijd kan duren tot de eerstvolgende wijziging van statuten en het wenselijk is dat onze statuten voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, heeft het bestuur in overleg met de Senaat van WijWonen besloten de Ledenvergadering te verzoeken om de statuten te wijzigen. Dit voorstel is akkoord.

Omdat ook de Reglementen wat verouderd waren, heeft het bestuur in overleg met de Senaat een voorstel gedaan om het Huishoudelijk Reglement (HR) te wijzigen, en hebben we een voorstel voor een Financieel Reglement (FR) gedaan. Beide zijn geaccordeerd door de Ledenvergadering.

## 4.3 FINANCIËEL REGELEMENT

---

Het financieel reglement (FR) is een nieuw reglement dat gewoontes en afspraken betreffende de financiën van de vereniging vastlegt. Het bestuur heeft opgemerkt dat veel financiële afspraken uit gewoonte of na overeenstemmingen op de ALV gehanteerd worden die niet centraal gedocumenteerd staan. Het FR lost dit probleem op en zal leiden tot minder ambiguïteit in de financiën van WijWonen.

## 4.4 WIJWONEN AUTOBUS

---

In oktober 2021 heeft de vereniging en haar leden ingestemd met het aanschaffen van een autobus voor WijWonen. Met de autobus laat WijWonen ondernemerschap zien om het bereik onder de leden te vergroten en, in de toekomst, kan WijWonen mogelijk de leden voorzien van een verhuisvoertuig. Het idee is dan om het busje te verschaffen aan de leden om te gebruiken bij een verhuizing. Verder zal het busje goede promotie zijn voor de vereniging, omdat het busje door heel Delft te vinden zal zijn bij verschillende DUWO huizen en complexen, waarop het logo van de vereniging zal pronken.

De huidige status van het busje is dat de aankoop van het busje rond is. Er moeten nog aanpassingen gedaan worden om het busje klaar te maken. Ook zijn we druk bezig met een systeem opzetten voor de verschaffing van de bus aan de leden.

