

Bestuursverslag STW 2025



Ondernemingsvorm en doelstellingen

Stichting Tijdelijk Wonen (hierna: STW) is een stichting zonder winstoogmerk met als primair doel het realiseren van meer betaalbare huisvesting voor jongeren in Nederland tegen een maatschappelijk aanvaardbare huurprijs, met het oog op zelfredzaamheid. Centraal staan zelfwerkzaamheid, ontwikkeling en zelfbeheer. Het bestuur van de stichting bestaat bij voorkeur (grotendeels) uit oud bewoners. Het bestuur wordt bijgestaan door een Raad van Toezicht bestaande uit veteranen uit de maatschappelijke vastgoedwereld en publieke sector. Deze Raad van Toezicht is inzetbaar voor advies, ondersteuning en kan mogelijk deuren openen om STW aan projecten te helpen.

Jongerenhuisvesting zoals STW aanbiedt is anno 2025 nog steeds noodzakelijk. Projecten hebben bij voorkeur een maatschappelijk aspect en worden uitgevoerd door telkens nieuwe bestuurders. Naast het vergroten van het aanbod van huisvesting, specifiek voor jongeren onderscheiden wij ons door juist in te zetten op het (laten) ontwikkelen van woningplattegronden waardoor een sociaal verband kan ontstaan tussen de verschillende individuele bewoners. Ook kunnen toekomstige bewoners meedenken en meewerken aan de ontwikkeling van hun toekomstige woonomgeving en ook meebouwen. Bij acquisitie worden de ogen in eerste instantie gericht op leegstaand vastgoed eventueel door middel van transformatie.

De hieraan gerelateerde doelstellingen zijn primair:

- Het realiseren van betaalbare jongerenhuisvesting door streven naar nieuwe projecten welke voortkomen uit acquisitie of andere initiatieven

Zijn secundair:

- Het tegengaan van leegstand
- Het streven naar projecten met een maatschappelijke rand
- Het zijn van een organisatie waar mensen de kans krijgen om te ontwikkelen door mee te doen en deel te nemen aan sociaal beheer en het bestuur.

Zijn tertiair

- Het op indirecte wijze bijdragen aan het realiseren van de doelstelling door kapitaal beschikbaar te stellen.

Kernwaarden

De kernwaarden die STW karakteriseren, zijn: sociaal, betrokken, participierend, maatschappelijk verantwoord en zelfredzaamheid onder bewoners.

Zelfwerkzaamheid

Bij STW werken de bewoners zelf mee aan hun eigen woonomgeving. Bij vorige projecten gebeurde dit door bewoners te betrekken bij de transformatie. In het huidige project gebeurt dit door de bewoners te betrekken met de gedeelde achtertuin en het terrein rondom de woningen. Zelfwerkzaamheid staat hoog in het vaandel bij de stichting en levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van een bewoners community. Er werd hierbij een onderscheid gemaakt tussen taken die enkel door professionele partijen gedaan konden worden en taken die bewoners – onder toeziend oog van een professionele aannemer – zelf konden uitvoeren. Dit droeg tevens bij aan de cohesie onder bewoners. Los van de fysieke bijdrage die bewoners kunnen leveren, nodigen wij hen ook uit om mee te denken over hoe de woningen of het gebouw eruit zou moeten zien. Dit zorgt voor een gevoel van eigenaarschap waardoor de bewoners ontwikkelen, gelukkig worden in hun woning en een vorm van verantwoordelijkheid aanleren. Ook het beheermodel, waarbij bewoners in de vorm van sociaal beheer zelf de dagelijkse gang van zaken in het project controleren en aansturen, is een voorbeeld van de genoemde zelfredzaamheid. Deze wordt elk project aangepast om te passen bij elke lokale casus.

Maatschappelijk betrokkenheid

Een andere kernwaarde van STW is maatschappelijke betrokkenheid. STW biedt jongeren betaalbare woonruimte op een steeds knapper wordende woningmarkt. Daarnaast heeft STW zorggedragen voor de huisvesting van een aantal kwetsbare jongeren en is het huidige project Plan Einstein Pahud een combinatie van jongerenhuisvesting en vluchtelingenopvang. Vanwege de sterke cohesie die het beheermodel bewerkstelligt kan STW een goede omgeving bieden voor de (kwetsbare) jongeren die de stichting huisvest. Daarnaast heeft STW in het verleden ateliers en kantoorruimte beschikbaar gesteld voor verhuur aan kunstenaars en startende ondernemers tegen een laag tarief. STW focust niet uitsluitend op studenten (MBO/HBO/WO) of werkende, elke jongere is bij STW welkom. Ook kwetsbare jongeren vinden bij STW een thuis. Deze mix van jongeren en de onderling geschakelde kamers en gemeenschappelijke ruimten (chillen, koken, eten) geven alle aanleiding om ieders sociale competenties te ontwikkelen. Het is ons ‘medicijn’ tegen de doorgeschoten individualisering en sociale ontbinding in de maatschappij. De selectie en toewijzing van kamers aan de jongeren die bij ons op de wachtlijst staan geschied nu door het bestuur op basis van een schriftelijke en mondeling toegelichte motivatie. Door bij het bemensen van het bestuur te letten op de benodigde competenties verloopt dit proces goed.

Terugblik 2025

Operationeel

In 2025 hebben wij het goede nieuws gekregen dat het project Pahud nog 2 (+1) jaar verlengd zal worden. De rol van STW is hier nog steeds de verhuurder van de 30 jongeren die wonen op de Pahud en heeft een verbindende rol richting de bewoners van het ABC (AZC). De STW-bewoners zijn hierin burens en de kern van dit project is: ‘ontmoeten.’ STW is erg blij met de verlenging, zo kunnen onze bewoners nog lang hier blijven wonen. Verder zijn er elf mutaties geweest binnen de Pahud. Dit was best een uitdaging om op tijd nieuwe bewoners te vinden. Verder levert het ook kansen op om nieuwe bewoners vanaf het begin van hun wooncarrière met het project en STW te betrekken. Het sociaal beheer plukt hier nu al de vruchten van.

In 2025 begonnen we met drie bestuurders: Quirine Roozen, Ton van Rijswijk en Evy Kras. Ton van Rijswijk is in juni 2024 vetrokken als bestuurder. Hierbij heeft hij het penningmeesterschap overgedragen aan Ai Al-Mishal. Ali heeft de portefeuille van financiën en acquisitie overnemen. Zijn ambitie is om een nieuw project voor STW binnen te halen. Pien heeft het bestuur in september 2025 verlaten. Op 13 oktober is besloten dat Quirine ons operationeel versterkt als bestuurslid. Quirine woont al sinds het begin op het project Pahud en wilt zich graag met haar bestuursrol STW versterken. Dit een welkome aanvulling.

Binnen het sociaal beheer heeft STW ook een verandering geweest. Sharon Matthijssse heeft helaas het project in maart 2025 verlaten. Dit betekende dat het bestuur opnieuw de ruimte had om het sociaal beheer vorm te geven. Uiteindelijk heeft het bestuur besloten om drie nieuwe beheerders aan te stellen en een vrijwilligersvergoeding te geven. Dit verspreid de taken onder sociale beheerders. May van Loenen is vanaf april sociaal beheerder en woont vanaf februari een bewoner op de Pahud en is vanaf het begin erg betrokken met het activeren van hun burens. May doet dit door creatieve en groene activiteiten. Sem Valks is vanaf augustus sociaal beheerder en woont sinds april een bewoner op de Pahud. Ook hij is erg actief, vooral in het maken van fietsen en het organiseren van etentjes in de woonkamer voor de bewoners. De sociale cohesie op het project Pahud is gegroeid nadat May en Sem zijn aangesteld. Zij hebben kookavonden, activiteiten in de tuin, Sint Maarten en filmavonden georganiseerd. Vooral nieuwe bewoners lijken hierbij aan te sluiten. Zo leert de burens elkaar kennen en is er zichtbaar meer sprake van een 'community'. Hier willen we in 2026 graag op doorbouwen.



Het financiële jaar

Financieel was 2025 nog een redelijk moeizaam. STW is overgestapt van boekhouder Kubus tot VDGC. Hierover is het bestuur zeer positief. Wegens onjuiste overdracht naar de nieuwe boekhouder vanuit Kubus zijn we nog bezig met de afronding van 2023, 2024 en 2025. VDGC neemt deze taken nu over. Dit gaat tot nu toe soepel, maar zorgt voor wat vragen richting oude penningmeesters en loopt zo vertraging op.

Tot slot is er een grote verandering geweest binnen de Raad van Toezicht van STW. Guus Verduijn, Pieter Smeijer en Hans Adriani hebben nadat zij zich meer dan tien jaar hebben ingezet voor STW afscheid genomen. Wij hebben dit afgesloten met een afscheidsdiner en passend cadeau. We zijn hun dankbaar voor alles wat zij voor STW hebben gedaan. Met het vertrek van de oude RvT verwelkomen we de volgende nieuwe geselecteerde leden: Saskia Knoop, Jan-Marcel van Riet en Dimitri Gilissen. Samen met zittend Rvt-lid Wiek Huibers heeft STW een mooie combinatie gevonden van expertise in de bouw, beleid, ontwikkeling van jongeren en juridische expertise. Dit zorgt voor een frisse nieuwe wind binnen STW en biedt kansen voor nieuwe projecten.

Een vooruitblik op 2026

Huidige project en bestuur

In het huidige project willen we graag de sociale samenhang bevorderen. Daarbij willen we inventariseren of we de operationele zaken per project kunnen overlaten aan een pandbeheerder. Zo kunnen we als bestuur een overkoepelend orgaan worden als er meer projecten komen.

Verder willen wij als bestuur financiële versterking door middel van een bestuurslid. Dan staan we sterker in onze schoenen voor mogelijke acquisitiemogelijkheden en binnen het huidige project. Hierbij willen we in 2026 alle financiële zaken vanaf 2023 op orde hebben zodat de oude RvT kan aftreden en we up to date zijn met de boekhouding bij VDGC.

Professionalisering

In 2026 wil het bestuur van slag maken in de professionalisering van het bestuur. Dit omdat we denken dat het ons meer kansen biedt op het gebied van acquisitie van nieuwe projecten én het aantrekken van nieuwe bewoners. Dit gaan we doen door de website onder handen te nemen. Dit is deels al gestart in 2025. Verder wordt er doorgewerkt aan een handboek voor nieuwe bestuursleden en willen we meer informatie opslaan, zodat kennis en documenten niet verloren gaan. Verder wil het bestuur een scherpere blik krijgen op welke projecten nog wél mogelijk zijn voor STW en hoe we hieraan komen. De antwoorden op deze existentiële vraag voor STW willen we goed documenteren voor de bestuursleden die na ons komen.

Acquisitie

In 2026 willen we graag een nieuw project verwezelijken in of rondom Utrecht. Dit willen we bewerkstellen door Ali en Jos verschillende paden te bewandelen. Jos denkt hierbij vooral aan lange termijn en duurzame projecten die mogelijk nog gebouwt moeten worden. Ali kijkt naar bestaande gebouwen en mogelijke samenwerkingen met projectontwikkelaars. Hierdoor probeert STW breed te zoeken naar een nieuw project.

Utrecht, december 2025

Het bestuur

Quirine Roozen

Ali Al-Mishal

Evy Kras

