

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van 2007 van Huurdersvereniging BRES. Het afgelopen jaar zijn weer veel dingen gebeurd, zowel intern bij BRES als daarbuiten. Zo is in 2007 de contributieheffing ingevoerd. Ook had BRES, vooral in de tweede helft van het jaar, te maken met onderbezetting in het bestuur. Hierdoor zijn er helaas een aantal zaken blijven liggen.

Buiten de organisatie hebben ook een aantal zaken plaatsgevonden. Zo heeft de gemeente het huurdersgedeelte van de OZB afgeschaft en deze vervangen door een riool- en afvalstoffenheffing dat rechtstreeks bij de huurders wordt geïnd. Veel huurders hebben hierover contact gezocht met BRES.

Ook heeft de gemeente besloten de subsidie voor huurdersorganisaties geleidelijk af te bouwen, wat aanzienlijke gevolgen heeft voor de financiële positie van de huurdersorganisaties.

Maar er zijn ook verscheidene resultaten geboekt. Zo is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen BRES en SLS Wonen tot stand gekomen. Evenals voorgaande jaren heeft BRES zoveel mogelijk geprobeerd bestaande contacten te onderhouden en nieuwe contacten te leggen. Dit betreft niet alleen contacten met andere huurdersorganisaties, maar ook met politieke partijen zoals de SP en verschillende studentenpartijen. Ook is contact gelegd met LSR en de P.K.v.V. Steeds staat hetzelfde belang voorop, namelijk het zo goed mogelijk behartigen van de positie van de student/huurder.

Wederom is dit jaar weer regelmatig overleg gevoerd met SLS Wonen. Aan bod zijn onder andere het huurbeleid, de contributieheffing, de riool- en afvalstoffenheffing gekomen. Naast overleg met betrekking tot de reguliere verhuur heeft er ook overleg plaatsgevonden met betrekking tot de short stay huurders.

In dit jaarverslag zullen bovengenoemde onderwerpen uitgebreid aan bod komen, evenals andere zaken die voor BRES het afgelopen jaar van belang zijn geweest. Wij wensen u dan ook veel plezier bij het lezen van het jaarverslag 2007.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Anita Kuiper
Secretaris

Juni 2008

Inhoudsopgave

1. Bestuursleden	p. 2
2. Ondersteuning	p. 2
3. Kascommissie	p. 3
4. Raad van Toezicht	p. 3
5. Urgentiecommissie	p. 3
6. Vergaderingen	p. 3
7. Public Relations	p. 4
8. Ledenaantal	p. 4
9. FHLO	p. 5
10. Woonbond	p. 5
11. Contacten	p. 6
12. Klachten en vragen	p. 6
13. Inhoudelijk	p. 7

Bijlage 1 Financieel jaarverslag BRES 2007

1. Bestuursleden

BRES begon in 2007 met vijf bestuursleden en twee aspirant-bestuursleden. Het bestuur bestond uit Denise Kromwijk (voorzitter), Anita Kuiper (secretaris), Jeroen Junge (penningmeester) en Judith van Krieken (bestuurslid extern). Tijdens de Algemene Ledenvergadering in juni is Denise afgetreden als voorzitter en heeft Kristel Groeneveld het voorzitterschap overgenomen. Joëlle Baijer heeft na een korte periode als aspirant-lid afgezien van deelname in het bestuur.

De eerste helft van het jaar bestond het bestuur dus uit vijf vaste bestuursleden. De tweede helft van het jaar waren dit er vier met twee aspirant-bestuursleden, Ewoud Pons en Annemarie de Jong. BRES streeft naar een continue bezetting van zes bestuursleden. De Algemene Ledenvergadering die normaal gesproken in december plaatsvindt, werd verschoven naar 17 januari 2008. Tijdens deze ALV zijn Jeroen en Judith afgetreden als bestuurslid. Kristel is afgetreden als voorzitter en aangetreden als penningmeester. Ewoud Pons is aangetreden als voorzitter. Zo konden de drie belangrijkste functies, namelijk voorzitter, penningmeester en secretaris, vervuld blijven.

2. Ondersteuning

In 2007 werd BRES professioneel ondersteund door Henri Zegers van Team Wonen van de Leidse Welzijnsorganisatie (LWO). In de overeenkomst tussen BRES en LWO staat dat BRES in 2007 de mogelijkheid had om hem voor 200 uur in te zetten. Hiervan zijn 181,25 uren daadwerkelijk benut.

Henri heeft BRES in 2007 vooral bijgestaan op het inhoudelijke vlak. Zo heeft hij deelgenomen aan bijna alle bestuursvergaderingen en aan de besprekingen met SLS Wonen. Ook heeft hij een groot deel van de afhandeling en klachten inzake de riool- en afvalstoffenheffing van de gemeente op zich genomen.

In 2007 heeft BRES tevens ondersteuning gehad van Sipke Vijver. Hij heeft zich ingezet voor de website, www.huurdersverenigingbres.nl. en heeft er onder meer voor gezorgd dat de grafiek met ledenaantallen up to date gehouden werd en dat informatie op de website kon worden geplaatst. Echter, Sipke is zorgt voor het plaatsen van informatie en niet voor het aandragen ervan. Doordat BRES met name in de tweede helft van 2007 te kampen heeft gehad met onderbezetting, is vooral het onderdeel website blijven liggen. Hierdoor is de website al snel verouderd geraakt. Voor 2008 heeft BRES weer meer bestuursleden en zal de nodige aandacht worden geschonken aan het actueel maken en houden van de website.

“De Fusie” werd ook in 2007 weer ontworpen door de heer V. Schepman. In 2007 heeft BRES, in tegenstelling tot andere jaren, slechts één nieuwsbrief kunnen uitbrengen, in juni.

3. Kascommissie

De kascommissie bestond in de eerste helft van 2007 uit Joyce Middelkoop en Sebastiaan Ruinard. De commissie heeft het financieel jaarverslag van 2006 in de ALV van 14 juni 2007 goedgekeurd, na voorafgaande bestudering van de boekhouding. Op de ledenvergadering van 17 januari 2008 is een nieuwe kascommissie aan de Algemene Ledenvergadering voorgesteld, bestaande uit Rob Zwart en Tamura Jolink. De ALV heeft hiermee ingestemd en zij zijn tijdens

deze vergadering geïnstalleerd.

4. Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur van SLS Wonen. Deze raad is dan ook een belangrijk orgaan binnen de bestuursstructuur van SLS Wonen. BRES heeft het recht om twee kandidaten voor te dragen voor de Raad van Toezicht. Deze voordracht is bindend. Deze kandidaten worden voor een termijn van vier jaar aangesteld als lid van de Raad van Toezicht. Ook in 2007 maakten Hamilcar Knops en Joost Damen, na een paar jaar eerder te zijn voorgedragen door BRES, deel uit van de Raad van Toezicht.

5. Urgentiecommissie

De urgentiecommissie van SLS Wonen bestaat uit een medewerker van SLS Wonen, een medewerker van de Universiteit Leiden en een door BRES afgevaardigd persoon. De urgentiecommissie beoordeelt de aanvragen van studenten om met voorrang in aanmerking te komen voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

Tot oktober 2007 maakte Anne-Laure Kruit, namens BRES, deel uit van de urgentiecommissie. Hierna is Anita Kuiper benoemd als lid.

6. Vergaderingen

BRES heeft in 2007 twaalf bestuursvergaderingen gehouden. Het streven is om ten minste eenmaal in de drie weken een vergadering te houden. De vergaderingen vonden alle plaats in het BRES-kantoor aan de Wassenaarseweg. In 2007 heeft BRES één Algemene Ledenvergadering gehouden, de tweede is zoals reeds genoemd, gehouden op 17 januari 2008.

De eerste Algemene Ledenvergadering vond plaats op 14 juni 2007 in de Skylinezaal van Studentencentrum Plexus. Tijdens deze ALV zijn het financieel en secretariaal jaarverslag over 2006 goedgekeurd door de vergadering. Tijdens deze ALV is lang gesproken over de samenwerkingsovereenkomst tussen BRES en SLS Wonen. De ALV had moeite met een aantal punten, vooral op het gebied van Short Stay. De samenwerkingsovereenkomst werd dan ook afgekeurd en is met de nodige aanpassingen tijdens de volgende ALV wederom behandeld. Dit maal werd deze, met uitzondering van de begroting die naar de volgende ALV is verschoven, wel goedgekeurd.

In 2007 heeft BRES vijf keer een bestuurlijk overleg gevoerd met SLS Wonen. Bij deze vergaderingen was namens BRES (een deel van) het bestuur aanwezig en namens SLS Wonen Lisa Johnson (directeur) en Wilbert Bots (hoofd Wonen) alsmede een door SLS Wonen aangewezen notulist. Ook Henri Zegers was hier vrijwel altijd bij aanwezig.

Daarnaast zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met betrekking tot de (uitvoering van) de contributieheffing. Bij deze gesprekken waren namens SLS Wonen meestal Ben van de Lageweg en Wilbert Bots aanwezig. BRES was hier in wisselende samenstelling bij aanwezig.

Verder heeft BRES een voorbereidend gesprek gehad met SLS Wonen en Carla Klein van Marketwing met betrekking tot het klantenpanel woonruimteverdeling. BRES mocht daarna 'achter de schermen' aanwezig zijn bij dit klantenpanel.

Ook is BRES aanwezig geweest bij de studentbeheerdersbijeenkomst. De

studentbeheerdersbijeenkomst wordt jaarlijks door SLS Wonen georganiseerd. Op deze manier komen studentbeheerders op een informatieve manier met elkaar en met SLS Wonen in contact. Dit jaar werd er onder meer middels workshops input geleverd voor de thema's 'woonruimteverdeling', 'de ideale vervolgwoning', 'duurzaamheid' en 'onze klant als co-producent'.

7. Public Relations

PR blijft een belangrijk onderdeel van een vereniging, zo ook voor BRES. Helaas heeft BRES in 2007 hieraan minder aandacht kunnen besteden in vergelijking met andere jaren, dit in verband met het geringe aantal bestuursleden. Zo heeft BRES in 2007 niet deelgenomen aan de EL-Cid markt. Deelname is altijd een goede manier om vooral nieuwe studenten bekend te maken met BRES. BRES hoopt daarom in de komende jaren wel weer te kunnen deelnemen.

Wel staat er altijd een bijdrage van BRES in de Jonge Leidse, zo ook in 2007. Dit is de nieuwsbrief van SLS Wonen, die vier keer per jaar uitkomt. De nadruk heeft in 2007 vooral gelegen op het werven van nieuwe bestuursleden en het behouden en werven van nieuwe leden, in verband met de invoering van de contributieheffing.

Ook heeft BRES een artikel mogen plaatsen in het krantje van de LSvB.

8. Ledenaantal

BRES begon 2007 met 1785 leden. Aan het eind van het jaar waren dat er 1593. Het verloop van het aantal leden wordt op de website bijgehouden in een grafiek. Voor het eerst in een aantal jaren had BRES te maken met een dalend ledenaantal. Dit is vooral te wijten geweest aan de invoering van de contributieheffing. Sinds de oprichting van BRES is het lidmaatschap altijd gratis geweest, per 1 september 2007 is dat voor alle leden 55 eurocent per maand geworden. Alle huurders zijn hieraan voorafgaand persoonlijk geïnformeerd. Ook is deze informatie op de website te lezen en staat het voor alle nieuwe huurders op het huurcontract vermeld. Wel is het nog steeds zodat huurders meteen op het huurcontract aan kunnen geven lid te willen worden van BRES. De daling vond vooral plaats in de maanden rond de invoering van de contributieheffing, daarna heeft het ledenaantal zich weer enigszins gestabiliseerd.

9. FHLO

Ook in 2007 was BRES lid van de FHLO, de Federatie van Huurdersorganisaties in Leiden en Omstreken. De FHLO vertegenwoordigt de huurdersorganisaties bij het overleg op gemeentelijk en regionaal niveau. Het beleid wordt bepaald tijdens de maandelijkse bijeenkomsten van de Federatieraad. BRES werd in het eerste halfjaar vertegenwoordigd door Denise Kromwijk en Judith van Krieken. In de tweede helft van 2007 namen Kristel Groeneveld en Ewoud Pons namens BRES deel aan de FHLO.

In 2007 hebben er een aantal belangrijke interne veranderingen plaatsgevonden. Zo is er een evaluatie van de FHLO geweest waarin werd gediscussieerd over welke insteek de FHLO zou moeten hebben: lokaal of regionaal, wel of niet betrokkenheid leden, grootschalig of kleinschalig enz.

Enige tijd daarna is het bestuur afgetreden nadat verschillende leden van de Federatieraad hun kritiek hadden geuit over het functioneren van het bestuur. Hiervoor is in de plaats gekomen een bestuur gekomen met afgevaardigden van elke aangesloten huurdersorganisatie. In die periode

hebben een aantal huurdersorganisaties besloten uit de FHLO te stappen, waardoor alleen de Leidse huurdersorganisaties overbleven.

Een ander belangrijk punt was het besluit van de gemeente om de subsidie aan huurdersorganisaties geleidelijk, dat wil zeggen in vier jaar, af te bouwen, (WMO??) De deelnemende huurdersorganisaties moeten nu met de corporaties gaan onderhandelen voor het benodigde geld. SLS Wonen heeft aan BRES toegezegd ondersteuning te bieden als dat nodig is.

10. Woonbond

BRES is in maart 2005 lid geworden van de Woonbond. De Woonbond is de landelijke organisatie voor huurders. BRES is lid geworden van de Woonbond om op de hoogte te blijven van de meest recente informatie die voor de huurders van belang is. Bovendien biedt dit voor ons de mogelijkheid om ook landelijk van ons te laten horen. De Woonbond is namelijk een belangrijke partij in onderhandelingen met organisaties van verhuurders en de Rijksoverheid. Tevens organiseert de Woonbond regelmatig interessante cursussen en organiseert zij landelijke acties om invloed uit te oefenen op het huurbeleid. In 2007 heeft BRES niet deelgenomen aan cursussen van de Woonbond.

11. Contacten

BRES heeft verschillende goede contacten met andere huurdersorganisaties. Dit zijn onder andere de organisaties die deel uitmaken van de FHLO, maar ook organisaties buiten de Leidse regio. Zo heeft BRES goed contact met de ABo uit Delft, de huurdersvereniging van DUWO. Begin 2007 heeft BRES de huurdersorganisaties uitgenodigd voor een borrel. De ABo was hierbij aanwezig, helaas waren andere huurdersorganisaties niet aanwezig. In het najaar van 2007 is BRES naar een borrel van de ABo geweest.

Daarnaast heeft BRES het afgelopen jaar weer aandacht besteed aan het opbouwen en onderhouden van contacten met regionale politieke partijen (onder meer de SP) en met studentenpartijen. Zo is er contact geweest met de Plaatselijke Kamer voor Verenigingen (P.K.v.V.) en ook met de Leidse Studentenraad.

Begin 2007 heeft BRES een borrel georganiseerd waarbij de studentenpartijen CSL en BeP aanwezig waren.

In 2006 is contact gelegd met ISN met betrekking tot de afdeling Short Stay, dit contact is in 2007 gecontinueerd. Zo hebben BRES en ISN een gezamenlijk brief opgesteld naar de Universiteit Leiden waarin verbeteringsuggesties worden aangedragen voor de website, vooral het internationale gedeelte.

Met betrekking tot Short Stay is ook contact geweest met ICS. In 2007 is een gesprek geweest tussen BRES, ICS en Donate Elfers van de afdeling Short Stay.

12. Klachten en vragen

In 2007 had het merendeel van de klachten betrekking op de riool- en afvalstoffenheffing van de gemeente. BRES had in de Fusie huurders ook opgeroepen om vragen te stellen en hun bezwaren over dit onderwerp te uiten. Hier werd in groten getale gehoor aan gegeven, er kwamen tientallen klachten binnen. Daarnaast kwamen er nog 14 andere klachten binnen. Hierbij ging het vooral om onderhoudsklachten, communicatieproblemen met SLS Wonen en de doorstroom naar een appartement binnen SLS Wonen of Woonzicht. Verder werden er vragen gesteld over de

campuscontracten en ook werd duurzaamheid aan de orde gebracht.

13. Inhoudelijk

Lijbrandt

Het afgelopen jaar heeft BRES zich wederom beziggehouden met Lijbrandt. Er is een gebruikersgroep opgericht, waarin ook BRES vertegenwoordigd is. De gebruikersgroep vergadert met de universiteit Leiden, SLS Wonen en Lijbrandt over het werk en de service die Lijbrandt levert.

Huurbeleid

Zoals elk jaar heeft BRES in het begin van 2007 overleg gehad met SLS Wonen over de huurverhoging. Door het kabinet is vastgesteld dat de huren in 2007 met maximaal met 1,1% mogen stijgen, gelijk aan de inflatie. SLS Wonen heeft dit overgenomen. Aanvankelijk ging SLS Wonen ervan uit de huren met de inflatie met een plus te moeten verhogen, dit bleek niet nodig en hier is dan ook vanaf gezien.

Short Stay

Ook in 2007 blijft Short Stay een belangrijk aandachtspunt voor BRES. Aangezien in 2006 nog steeds geen duidelijkheid is verkregen omtrent de opbouw van de maandelijkse huur, blijft BRES zich voor deze afdeling inzetten. In 2007 zijn in verschillende overleg, wederom de algemene bepalingen aan bod gekomen. Er heeft onder meer overleg plaatsgevonden met Short Stay, BRES en Housing Office.

.....

In 2007 heeft BRES een brief naar SLS Wonen gestuurd waarin het onder meer de hoogte van de huur, het vastzitten aan een bepaalde termijn en de 75 euro-regeling werden aangestipt.

Bepalingen in de samenw.Over.

Campuscontracten

Op 1 februari 2007 zijn de campuscontracten van kracht geworden, BRES heeft hier destijds mee ingestemd en formeel advies uitgebracht. Begin 2007 zijn de laatste 'puntjes op de i' gezet. Een belangrijk punt voor BRES was dat de hardheidsclausule in de bepalingen werd opgenomen. Dit houdt in dat een huurder SLS Wonen kan vragen af te wijken van het campuscontract als dit voor hem/ haar onevenredig negatieve gevolgen heeft die ongunstiger zijn ten opzichte van de overige huurders.

Riool- en afvalstoffenheffing gemeente

De gemeente heeft besloten om, in ruil voor het gebruikersdeel van de OZB, voor iedereen de rioolheffing in te voeren. Dit gaat dus via de gemeente en niet via SLS Wonen, zoals bij de OZB wel het geval was. Voor huurders van zelfstandige eenheden vormt dit geen probleem, maar voor huurders van onzelfstandige eenheden wel. Waar meerdere huurders in een huis wonen, wordt de huisoudste aangeslagen voor de rioolheffing. Volgens BRES is dit een twijfelachtige manier van heffen en is het bovendien ook nog eens erg omslachtig. Daarnaast zouden veel studenten in aanmerking komen voor kwijtschelding. Een bijkomend punt is dat studenten vaak verhuizen en daardoor weinig binding meer hebben met hun voormalige huisgenoten. Hierdoor is het soms

moeilijk bij diegene verhaal te halen. een ander bezwaarlijk punt is dat op onjuiste wijze persoonsgegevens achterhaald zouden worden.

Vanuit de gemeenteraad zijn vragen gesteld over de heffing, onder meer door de SP. Ook SLS Wonen heeft aangegeven dit niet de ideale oplossing voor de huurders te vinden. Zij zouden inning via de servicekosten een betere mogelijkheid vinden. In 2007 hebben SLS Wonen en BRES gezamenlijk een brief opgesteld naar de gemeente. Daarnaast heeft BRES ook zelf medewerkers van de gemeente benaderd.

Veel huurders hebben bij BRES hun onbegrip en ongenoegen geuit over de heffing. In de fusie van juni 2007 heeft BRES een gedeelte gewijd aan de heffing en huurders opgeroepen hun bezwaren aan BRES te melden. Velen hebben dit gedaan. De klachten zijn gebundeld en voor zover mogelijk, behandeld door Henri Zegers. Henri heeft zoveel mogelijk vragen beantwoord en daarnaast huurders geadviseerd om bezwaar te maken bij de gemeente.

Eerstejaarsperiode/ niet-hospiteeraanbod

SLS Wonen hanteert elk jaar een eerstejaarsperiode, waarbij in een bepaalde periode alleen op kamers gereageerd mag worden door eerstejaars, eventueel met reistijdvoorrang. In deze periode is er ook een aantal kamers aangewezen voor het zogenaamde niet-hospiteeraanbod. In 2007 is gebleken dat SLS Wonen meer kamers heeft moeten overrulen dan het jaar ervoor. BRES heeft ervaren dat bij huurders nog steeds veel onbegrip bestaat over de procedure van het overrulen, iets wat ook weer bleek tijdens de studentbeheerdersbijeenkomst van SLS Wonen en het klantenpanel woonruimteverdeling.

Kamertekort Leiden

Samenwerkingsovereenkomst SLS Wonen Huurdersvereniging BRES

In 2007 is hard gewerkt aan het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Hierin is vastgelegd wat de rechten en plichten van BRES en SLS Wonen zijn. Henri Zegers en Wilbert Bots hebben het schrijven voor hun rekening genomen. De samenwerkingsovereenkomst is voor vijf jaar geldig, en zal gelden van 2008 tot 2013. De samenwerkingsovereenkomst is behandeld in de ALV van 14 juni 2007, maar is toen afgekeurd voornamelijk op de punten van Short Stay. In goed overleg zijn de nodige aanpassingen gedaan. Zo is het begrip Short Stay strakker geformuleerd.

Verkoopreglement/ herhuisvesting

Bij verkoop van panden of de voornemens hiervoor, heeft BRES zowel informatierecht als adviesrecht. In 2006 had SLS Wonen het voornemen om uit financiële overwegingen een aantal panden te verkopen.....

Sociaal Statuut zelfstandige eenheden

Voor onzelfstandige eenheden bestond al een sociaal statuut, voor de zelfstandige eenheden nog niet. In 2007 is hier aan gewerkt. BRES is van mening dat de inhoud van het Sociaal Statuut onzelfstandige eenheden toegepast kan worden op de zelfstandige eenheden, met uitzondering van de vergoeding. Wettelijk is bepaald dat de vergoeding voor zelfstandige eenheden 5000 euro bedraagt en SLS Wonen is volgens BRES verplicht zich hieraan te houden. BRES heeft gebruikt gemaakt van haar adviesrecht en deze punten middels een officiële brief kenbaar gemaakt. In 2007 is dit onderwerp nog niet afgerond en zal dus in 2008 voortgezet worden.

Taskforce Studentenhuisvesting

De Taskforce Studentenhuisvesting is opgericht om op korte termijn het kamertekort op te lossen. Periodiek wordt besproken hoe groot het kamertekort is, welke panden in aanmerking komen om studenten in te huisvesten en op welke termijn dit mogelijk is. Het is opgericht door de gemeente Leiden, SLS Wonen, Universiteit Leiden en DUWO. BRES maakt sinds december 2006 onderdeel uit van de Taskforce. In 2007 is ook CSL erbij gekomen.

In 2007 is gediscussieerd over wat de rol van de gemeente zou moeten zijn in de Taskforce. Wethouder Witteman is ook in 2007 voorzitter van de Taskforce maar zag voor zichzelf meer een regierol weggelegd, terwijl andere partijen het wenselijk achtten dat de gemeente een actieve rol zou blijven spelen.