

ALV 2 BRES 10 Juni 20:00

1. Opening
2. Vaststellen agenda
3. Notulen ALV 4 en 1
4. Kasco
5. Inhameren bestuurslid extern
6. Speerpuntenplan
7. Het jaarverslag
8. Het beleidsplan
9. Huishoudelijk reglement: Sollicitatieprocedure
10. WVTTK
11. Sluiting

ALV 1 BRES 22 April 20:00 - Notulen

1. Opening – 20:12

Aanwezigen: Hein, Thijs, Casper, Ashe, Duco, Tobias, Daniël, Marnix, Ruurd, Paul, Lou, Pim VW, Pim L, Sander, Joris, Mirko

2. Vaststellen agenda

- Speerpunten + beleidsplan
- Hospiteerbeleid

3. In- en uithameren bestuursleden

Eerst vindt de uithamering plaats. Joris gaat als lid extern stoppen na 1,5 jaar, hij zal per 1 juni stoppen. Joris is uitgehamerd. Hein en Daniël zijn uitgehamerd. Het afscheid is al geweest.

We stemmen een nieuw bestuurslid PR in. Mare wordt ingehamerd. Zij zal zich bezig houden met het informeren van de leden. Mare is unaniem ingestemd.

Joris zal per 1 juni worden uit gestemd en Mare wordt per 1 mei ingehamerd.

4. RvA reglement

de RvA zal dienen als een raadgevend orgaan die het bestuur van advies kan voorzien. Enkele weken geleden hebben de RvA en het BRES bestuurs samen gezeten. Er zullen formele eisen zijn aan de RvA.

Er komt een vraag over artikel 3, daarin staat dat zij het bestuur minimaal een keer van advies moeten voorzien. We kunnen ze op de ALV ontslaan van hun diensten, als zij geen advies willen geven. We willen praktisch vier keer per jaar met elkaar aan tafel zitten. Twee maanden later volgt nog een ALV, wellicht dat er nog enkele zaken zullen worden aangepast in het RvA document. De RvA-leden zijn unaniem ingestemd en zijn daarmee aangenomen.

5. RvA instemmen

Daniël, Thijs, Hein, Ruurd en Walter worden ingestemd. De RvA-leden zijn unaniem ingestemd en zijn daarmee aangenomen.

6. Huishoudelijk reglement: Sollicitatieprocedure

We wilden dit meer institutionaliseren en professionaliseren. Op deze manier hebben we hier meer handvatten voor. Daniël heeft een kritische opmerking. Hij vindt dat er te veel macht ligt bij deze drie individuen die in de sollicitatiecommissie zitten. Er ontbreekt volgens hem een clause dat deze drie leden geen voorkennis hebben van de kandidaten.

In het verleden ging het als volgt: Bestuurslid 1 heeft een gesprek met persoon A en bestuurslid 2 heeft een gesprek met persoon B.

In de huidige wijze zal de sollicitatiecommissie een kaderschets meekrijgen vanuit het bestuur. Het zijn dezelfde mensen die de gesprekken voeren. Wij dragen deze kandidaat aan. Het hele bestuur kan op deze mensen stemmen, de macht ligt op deze manier niet bij de drie maar bij het hele bestuur. Als we tot de conclusie komen dat de overige bestuursleden er het niet mee eens zijn, dan zal er een andere keuze worden gemaakt.

De rest van het bestuur is afhankelijk van de sollicitatiecommissie. Hiervoor is transparantie en openheid gevraagd. De sollicitatiecommissie mag geen mensen voortrekken in de sollicitatieprocedure. Op welke manier ken je iemand? Daniël zou graag willen zien dat er een clausule wordt toegevoegd, waarin transparantie gevraagd van de sollicitatiecommissie omtrent het kennen van de sollicitanten. Wellicht is het zaak om de sollicitatiecommissie pas te vormen nadat het proces is gestart. Er wordt tegenwoordig veel gesproken over integriteit, in deze is het zaak om het punt 'transparantie' toe te voegen. Het is wel belangrijk om dit punt op te nemen in de sollicitatieprocedure. Leden van de sollicitatiecommissie worden verantwoordelijk gehouden voor connecties met sollicitanten, 'trust with verify'. We schuiven het instemmen van de sollicitatieprocedure door naar de volgende ALV.

7. Kasco

Voor elke ALV gaat de kascommissie met elkaar om de tafel. Elke ALV wordt er gekeken naar de boekhouding, dat is deze keer ook weer gedaan. De financiën kloppen, er zijn bepaalde dingen die duurder zijn, zoals de kosten voor de enquêtes. Er zijn nieuwe regels afgesproken omtrent de kosten van eten en drinken. We hebben hier strakkere regels overgemaakt, de kosten zijn nu strakker geregisseerd.

Het kascommissie verslag is schriftelijk aangeleverd. De realisatie van 2024 is door de kascommissie goedgekeurd en daarmee de begroting, deze wordt vervolgens voorgelegd bij DUWO.

8. Hospiteerbeleid

Deze is vanuit de leden op de agenda gekomen. Er wordt gespeculeerd over nieuw beleid voor het hospiteren. Op dit moment hebben we nog geen concrete signalen gekregen vanuit DUWO over hospiteerbeleid. Er wordt alvast om de tafel gezeten omdat wij verwachten dat er in de toekomst iets gaat gebeuren.

DUWO wil dat het hospiteerbeleid transparanter wordt, die stellen dat er een eerlijker systeem moet komen. Door middel van onderhandelingen en gesprekken weten wij al BRES wat er gaat komen. Onze mening is gebaseerd op de achterban. Het grootste deel van de achterban wil graag behouden wat we nu hebben. We moeten er wel voor zorgen dat het hospiteerbeleid transparanter en eerlijker wordt. Dit verhaal hebben we ook aan de PKvV en Minerva verteld en we gaan kijken wat er gaat gebeuren. Op dit moment zitten we in een stadium dat er nog niks gaat gebeuren. Een vraag vanuit de leden is op welke termijn dit wel gaat gebeuren. Dit zal over jaren gaan, pak en breed een schatting van vijf jaar voordat er echt een verandering gaat komen.

In de nieuwste DUWO panden willen ze gaan experimenteren met nieuwe systemen. De huidige panden komen voorlopig niet aanbod. De nieuwe wetgeving is al geldig, deze wetgeving vraagt transparantie. Vanuit ons perspectief is er makkelijk aan deze transparantie te voldoen.



De Coöptatie wordt geregeld vanuit DUWO, zij kunnen het schrappen wanneer ze willen. Op dit moment komen veel mensen door het huidige systeem niet aan een woning. We moeten er wel over nadenken, toch streven we naar wat onze achterban wil. 76% in de enquête woonde onzelfstandig en 21% woont in een studio.

Elke stad heeft een eigen huurdersorganisatie. Delft, den Haag en Leiden hebben een ander soort populatie. DUWO ziet in dat waar er coöptatie is, dat er ook meer cohesie bestaat. DUWO is wel bang voor deze nieuwe wetgeving en ze zien het spanningsveld. Een website waar alle DUWO advertenties van woningen op komen te staan zorgt al voor meer transparantie. In oktober was er veel onrust omtrent dit thema, toentertijd hebben wij een aanvraag gedaan omtrent hospiteren. DUWO blijft het intern goed bespreken, DUWO wil het niet zomaar veranderen.

9. WTTK

Ons voornemen is om dit voortaan op de website te zetten. Er zijn wat dingen blijven liggen, het beleidsplan en speerpuntenplan is blijven liggen. Ook het jaarplan komt er nog aan. In juni zal de volgende ALV zijn.

10. Sluiting

20:52

Actiepunten:

- Huishoudelijk reglement: Transparantie en verbeteren
- Punt 16 kan volledig geschrapt worden in de sollicitatieprocedure.
- Mededelingen: - Stukken week van tevoren.
- De stukken van de Kasco worden volgende keer aangeleverd bij de stukken

Verslag kascommissie kas 2024

Datum controle: 06-02-2025

Controle door: Berber Verhalle

Lou de Bruin

Algemeen

De kascommissie heeft onderzoek gedaan naar de financiën van 01-01-2024 t/m 31-12-2024.

De boekhouding is vergeleken met de facturen, bonnen en rekeningafschriften om de juistheid

te controleren. Bij onduidelijkheid is dit door de penningmeester toegelicht.

Inhoudelijk

Het saldo van de betaalrekening kwam overeen met de bankafschriften. Alle declaraties zijn netjes met bon/bewijs. Onduidelijkheden zijn verder toegelicht door de penningmeesters (Hein van Lieshout en Marnix Vorselman). Een opmerking was dat het goed is dat er nu regels zijn gesloten over de uitgaves bij borrels.

Resultatenrekening

De uitgaven zoals gezien op de rekening zijn allemaal te verantwoorden en komen met een bewijs van het bedrag en de uitgave. Wij hebben het volste vertrouwen in de huidige penningmeester en dat het volgende boekjaar er goed uit zal zien.

Eindoordeel

De kascommissie adviseert de Algemene Leden Vergadering het Financieel Jaarverslag 2024

goed te keuren.

Getekend:

Berber Verhalle

Lou de Bruin

Speerpuntenplan

Voorwoord

Waarde lezer,

Op dit moment werken we elk jaar aan een beleidsplan. Vanaf nu willen wij dit anders aanpakken. Wij gaan elk jaar concrete speerpunten opstellen, die gericht zijn op de doelen van het betreffende jaar. Daarnaast maken wij een beleidsplan voor vijf jaar, waarin de grote lijnen worden uitgezet.

De speerpunten van BRES moeten concreet en haalbaar zijn. Op het einde van elk jaar zal geëvalueerd en gereflecteerd worden op wat er bereikt is. Dit betekent dat wij stilstaan bij wat goed is gegaan, en wat wij nog kunnen verbeteren.

De speerpunten worden in dit plan puntsgewijs behandeld. Op deze manier is er duidelijk wat er dient te gebeuren en zo kunnen wij onze doelen gericht halen. Met dit speerpuntenplan kunnen wij efficiënter en doelgerichter te werk gaan, zodat wij onze ambities kunnen waarmaken.

Namens het BRES bestuur,

Sander Diepenbroek
Voorzitter

1. Speerpunten

1.1 Naamsbekendheid

1.1.1 Nieuwsbrief

Wij willen dat de nieuwsbrief vier keer per jaar verschijnt. Door meer regelmaat kunnen wij naast het informeren, meer laten zien en uitleggen wat wij doen. Tevens is er de kans om meer engagement te creëren met onze achterban. Op deze manier proberen wij het contact met onze leden zo goed mogelijk te behouden en verbeteren.

1.1.2 Bewonerscommissies

Als huurdersvereniging BRES vinden wij het belangrijk dat elke bewoner een stem heeft in het wooncomfort en welzijn in zijn of haar gebouw. Bewonerscommissies (BC's) spelen hierbij een cruciale rol, omdat zij de dagelijkse uitdagingen en behoeftes van de bewoners het best begrijpen. Wij willen graag meer bewoners enthousiasmeren om deel uit te maken van een BC. In panden waar nog geen BC is, zullen wij posters ophangen om bewoners uit te nodigen een commissie op te richten. Daarnaast willen wij het contact met bestaande BC's goed blijven aanhouden.

1.1.3 Winacties

In 2025 willen wij het engagement met onze achterban verder versterken. Daarom introduceren wij twee keer per jaar winacties. Deze acties zijn niet alleen een leuke manier om onze huurders te betrekken, maar ook een kans om hun stem te laten horen en hun ideeën te delen.

1.1.4 Social media

Wij willen de zichtbaarheid en het bereik op social media versterken, met als concreet doel om in het komende jaar 500 volgers op Instagram te behalen. Social media vormt een essentieel kanaal om onze boodschap effectief te verspreiden, studentenhuurders te betrekken bij onze activiteiten en hen beter te informeren over hun rechten en mogelijkheden als huurder.

We willen inzetten op het creëren van aantrekkelijke en herkenbare content die inspeelt op de leefwereld van onze huurders. Denk aan praktische huurtips en rechten voor studenten,

updates over relevante ontwikkelingen in woningbeleid en interactieve formats, zoals polls, om de betrokkenheid te vergroten

We streven naar een vaste stroom aan berichten. Zo blijven we zichtbaar in de dagelijkse online wereld van studenten en bouwen we stap voor stap aan een betrokken en goed geïnformeerde community van huurders.

1.1.5 Borrels

Bij BRES organiseren we regelmatig borrels voor onze leden. Dit is niet alleen om gezellig samen te komen, maar ook om de sociale cohesie binnen onze woongebouwen te bevorderen. Tijdens deze borrels bieden wij bewoners de gelegenheid om elkaar beter te leren kennen, ervaringen uit te wisselen en samen te werken aan een prettige woonomgeving.

Daarnaast gebruiken we deze bijeenkomsten om bewoners te informeren over hun rechten als huurders en hen te ondersteunen bij het oprichten van een bewonerscommissie. Wij zien de borrels als een belangrijk moment om betrokkenheid te vergroten en bewoners te inspireren om zich actief in te zetten voor hun gebouw.

Deze borrels, tenminste drie per jaar, zullen een vast onderdeel blijven van onze activiteiten, omdat we geloven dat een sterke, goed geïnformeerde en verbonden gemeenschap de basis is voor een betere woonervaring voor iedereen.

1.1.6 Website

De nieuwe website zal dit jaar worden gelanceerd. Op de website willen wij naast ALV stukken zoals notulen en agenda's ook onze adviezen aan DUWO publiceren. Ook gaan wij hier handige documenten publiceren zoals een huurcommissie toolkit. De website zal dus zo breed mogelijk ingezet gaan worden, nadat deze gelanceerd is.

1.2 Intern

1.2.1 Statuten

Vanwege de Wet bestuur toezicht rechtspersonen moesten wij voor 1 juli 2026 de statuten aanpassen. Dit proces is in 2024 in gang gezet met een notariskantoor in Leiden. De concept statuten zijn eind 2024 ingestemd op de ALV. Begin 2025 zal de akte gepasseerd zijn en vanaf dan zijn de nieuwe statuten geldend.

1.2.2 RvA

Door de bestuurswisselingen gaat waardevolle kennis en kunde verloren. Daarom zal er begin 2025 een Raad van Advies (RvA) ingesteld worden op de ALV, waarbij gekozen oud-bestuursleden en (oud)leden minimaal een keer per jaar bij elkaar komen. Er wordt hierbij aandachtig gekeken naar bekwame oud-bestuursleden die deze functie kunnen vervullen. Deze leden zullen worden ingestemd voor een benoeming van een jaar en kunnen mogelijk daarna verlengd worden. Het voornemen is dat de RvA minimaal een keer in 2025 het recht heeft om het voltallige bestuur bijeen te roepen. We streven naar dit getal met als doel het waarborgen van continuïteit en

kennisoverdracht binnen de huurdersvereniging. De RvA biedt advies en ondersteuning aan het bestuur, met name door haar ervaringen met het behartigen van huurdersbelangen en inzichten van oud-bestuursleden en (oud-)leden in te brengen.

Daarbij willen we vaker vergaderen, met wederzijdse instemming kan dat altijd. In 2025 is het plan om een voltallige RvA in te stemmen. Daarnaast zal het reglement worden ingestemd op de eerste ALV van 2025.

1.2.3 Scholing

Net als een RvA zien wij de meerwaarde van scholing door middel van cursussen. Om meer op gelijke voet met DUWO op te treden is het noodzakelijk dat wij naast de overlegwet, ons ook verdiepen in het huurrecht. Voor zowel de overlegwet en huurrecht volgen nieuwe bestuursleden jaarlijks een cursus. In 2025 zal ons bestuur ook een cursus volgen over servicekosten. Naast deze cursussen zullen wij in 2025 onderzoek doen naar extra nuttige cursussen.

1.2.4. Duurzaamheidspot

De duurzaamheidspot is opgezet om de woningen van DUWO-huurders duurzamer te maken en zo bij te dragen aan lagere energiekosten voor bewoners. De middelen in deze pot zijn afkomstig uit gelden die DUWO eerder terugkreeg, maar die eigenlijk toekwamen aan individuele huurders. Omdat het praktisch niet meer mogelijk was om dit geld aan de oorspronkelijke bewoners terug te geven, is in overleg besloten het te besteden aan duurzame maatregelen ten gunste van alle huurders.

In eerste instantie werd een extern bedrijf ingeschakeld om een concreet plan op te stellen voor de besteding van deze middelen. Helaas is dit traject lange tijd stilgevalen door personele wisselingen binnen dat bedrijf. Hierdoor bleef voortgang uit. Recentelijk heeft echter een goed gesprek plaatsgevonden met de commercieel directeur, waarin fouten uit het verleden zijn erkend. Dit heeft ertoe geleid dat wij als BRES ons vertrouwen in het bedrijf hebben herwonnen.

Op dit moment wachten we op een nieuwe offerte, grotendeels gebaseerd op het eerdere voorstel, maar aangepast aan de huidige stand van zaken en eisen. Zodra deze wordt goedgekeurd, kunnen we daadwerkelijk aan de slag met duurzame verbeteringen. BRES zal het voorstel zorgvuldig beoordelen voordat uitvoering plaatsvindt. We hopen op korte termijn te kunnen starten met maatregelen die direct bijdragen aan wooncomfort en energiebesparing voor onze achterban.

1.3 Financiën

1. Evaluatie en aanpassing van de begroting

In 2025 evalueren we de begroting opnieuw, met als doel het beschikbare geld zo effectief mogelijk in te zetten en onnodige opbouw van reserves te voorkomen. We brengen duidelijker in beeld welke kosten incidenteel zijn, zoals juridische ondersteuning, om een vertekend positief resultaat te voorkomen. In overleg met

DUWO onderzoeken we of dergelijke posten als reserve opgenomen kunnen worden of beter zichtbaar gemaakt kunnen worden in de realisatie.

2. Verdere implementatie e-boekhouden

Sinds 2024 maken we gebruik van e-boekhouden in plaats van Excel. In 2025 zetten we verdere stappen in de implementatie en verwerken we dit in de relevante draaiboeken, zodat de overstap structureel wordt geborgd.

3. Versterken van de kascommissie

In 2025 bouwen we verder aan een structureel werkende kascommissie. Deze moet actief, kritisch en ervaren zijn. De commissie voert voortaan tweemaal per jaar controles uit en levert een bijdrage aan de beoordeling van de begroting.

4. Verantwoord inzetten van reserves

In 2025 starten we met het verantwoord afbouwen van de opgebouwde reserves richting een streefbedrag van €20.000,-. Dit doen we door €10.000 tot €20.000 te investeren in projecten die duurzame voordelen opleveren voor zoveel mogelijk huurders. We houden dit nauwlettend in de gaten, zodat we later kunnen bepalen of het streefbedrag verder omlaag kan.

5. Doorontwikkeling penningmeesterhandboek

Het handboek voor de penningmeester wordt in 2025 uitgebreid en geoptimaliseerd. Hiermee borgen we de financiële continuïteit van de vereniging, ook bij wisselingen in het bestuur.

6. Herziening samenwerkingsovereenkomst (SOK) met DUWO

BRES zet zich in om in 2025 het gesprek met DUWO te starten over het herzien van de SOK uit 2022. De focus ligt hierbij op:

Het opnieuw verdelen van kostenposten tussen DUWO en de vereniging.

Het mogelijk maken van meerjarige afschrijvingen van kosten.

1.3.1 Reserves

Een doel is om de reserves verminderen. Als wij de reserves verminderd hebben naar €20.000,- is het nodig om kritisch te kijken naar hoeveel reserve wij in de toekomstig nodig zullen hebben, in combinatie met de kosten en baten.

1.3.2 Boekhouding

Sinds dit boekjaar (2024) zijn we overgestapt van Excel overgestapt naar e-Boekhouden. Zo wordt de digitalisering en professionalisering van de boekhouding doorgezet. De hoop is hiermee om de werklast van de penningmeester en de kascommissie te verlichten en een

beter inzicht te geven in de financiële staat van de vereniging. Doordat e-Boekhouden is gekoppeld aan de rekening worden er namelijk geen reken- of typefouten meer gemaakt en heeft de kascommissie via een eigen account altijd inzicht in de financiële administratie. Als dit boekjaar voorbij is en succesvol gebruik is gemaakt van e-boekhouden dient de interne handleiding hierop aangepast te worden.

1.3.3 Een lopende KasCo

Binnen BRES was de norm dat er elk jaar een nieuwe kascommissie werd gezocht bestaande uit 2 personen. Dit jaar hebben wij het streven om de kascommissie te vergroten naar 3 personen en twee vergaderingen per jaar te houden. Daarnaast willen wij van de kascommissie een lopende commissie maken. Dat wil zeggen dat personen er langer dan een jaar in zitten.

Met deze wijzigingen hopen wij de continuïteit en kennis van de kascommissie te vergroten en het contact te intensiveren. Zo kunnen kascommissieleden elkaar opleiden en kunnen ze tevens de penningmeester adviseren.

1.4 Extern

1.4.1 LOS

Zoals beschreven in het beleidsplan voor de komende jaren, staat het LOS op een kritiek punt. Na meerdere onsuccesvolle pogingen moet er dit jaar een knoop doorgehakt worden. BRES is bereid om nog een poging te ondernemen, maar hierbij moet wel geïnstitutionaliseerd worden. Hierdoor is het mogelijk om extern bestuursleden aan te nemen die zich alleen voor het LOS inzetten en niet ook nog voor een huurdersorganisatie. Mocht het niet lukken om het LOS op te zetten, dan moet de pijnlijke conclusie getrokken worden dat er niet voldoende animo is voor een platform als het LOS. In dat geval zal er besloten worden geen extra tijd te steken in het LOS.

1.4.2 RvC

Samen met de koepelorganisatie willen wij de banden met de Raad van Commissarissen versterken. De huurdersorganisaties van DUWO hebben directe invloed op de benoeming van twee van de zes leden van de RvC, een goede mogelijkheid tot inspraak in het bestuur van DUWO die we momenteel onvoldoende benutten. Door eerst het proces rond de voordracht van een nieuwe kandidaat van dit jaar te evalueren, hopen wij een open dialoog met de RvC te starten over deze procedure. Daarnaast zien wij graag kansen om de onderlinge samenwerking te verbeteren, bijvoorbeeld door ook buiten de formele RvC-vergaderingen regelmatig in gesprek te blijven. Wij zijn ervan overtuigd dat dit beide partijen zal helpen om elkaar beter te ondersteunen.

1.4.3 Ordening en beheer documenten

In de afgelopen periode is het documentbeheer overgezet van Sync naar Google Drive voor het beheren van onze documenten. De nieuwe Drive-omgeving is sinds april van kracht. Alle bestaande documenten zijn zorgvuldig overgezet naar het nieuwe account en deze blijft vanaf nu up-to-date met alle relevante nieuwe documenten. We willen hierbij nadrukkelijk aandacht vragen voor de alertheid van alle huurdersorganisaties om dit proces goed te waarborgen.

1.4.4 Betrokkenheid binnen SHO waarborgen

Binnen de SHO werken we samen met in totaal vier verschillende huurdersorganisaties en een wisselende groep studentbestuursleden van gemiddeld vijf à zes studentbestuursleden. Door de regelmatige bestuurswisselingen en verschillen in betrokkenheid kan het soms onduidelijk zijn wie waar op dat moment beschikbaar of aanspreekpunt is. In de komende periode willen we daarom duidelijke afspraken maken over wederzijdse verwachtingen rondom betrokkenheid en communicatie. Zo willen we de samenwerking versterken en de SHO beter laten functioneren als een goed georganiseerde koepel.

Jaarverslag

Voorwoord (Mirko)

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van de huurdersvereniging BRES. Dit jaarverslag bestaat uit het financiële jaarverslag en een verslag van de activiteiten die in dat jaar zijn ondernomen. Net als in het vorige jaarverslag zal de inhoud gestructureerd zijn rondom opgestelde speerpunten. Per speerpunt heeft het verantwoordelijk bestuurslid uitgelicht wat er zich heeft voorgedaan, welk beleid er gevoerd is en waar voor komend jaar de verbeterpunten liggen.

Na een roerig jaar in 2023 door de uitstroom van een aantal bestuursleden, heeft BRES zichzelf in 2024 weer opgebouwd. Op het einde van 2024 zaten wij met maar liefst 7 bestuursleden aan tafel, met een nieuw bestuurslid PR in aankomst in 2025. Daarnaast zijn wij bezig met de professionalisering van onze vereniging.

Zo zijn wij overgegaan naar een online boekhoudingsstelsel en zo zijn wij voor meerdere interne processen procedures op aan het stellen.

Wij zijn er van overtuigd dat BRES in 2024 nog beter is geworden in waar het voor ons echt om gaat, namelijk het vertegenwoordigen van onze huurders. Wij kijken dan ook terug naar een goed afgelopen jaar voor ons en voor onze huurders en wij kijken uit naar een nog beter 2025!

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Sander Diepenbroek
Voorzitter

1. Algemeen

1. Bestuursbezetting

Op 1 januari en 31 december 2024 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

1 januari 2024:

Vervangend voorzitter:	Sander Diepenbroek
Secretaris:	Daniël Scheurwater
Penningmeester:	Sander Diepenbroek
Bestuurslid Extern:	Ruurd de Wit
Bestuurslid Extern:	Jasper Bijl
Bestuurslid Lokaal:	Mirko Smeets
Bestuurslid Intern:	Wim Janssens

31 december 2024

Voorzitter:	Sander Diepenbroek
Secretaris:	Daniël Scheurwater
F.t. Secretaris:	Pim van Werkhoven
Penningmeester:	Hein van Lieshout
F.t. Penningmeester	Marnix Vorselman
Bestuurslid Extern:	Pim Lammers
Bestuurslid Extern:	Joris Oosterbeek
Bestuurslid Lokaal:	Mirko Smeets
Bestuurslid Intern:	Wim Janssens

2. Professionele ondersteuning

Tot mei 2024 vervulde Ernst Vijsma zijn rol als adviseur namens Stichting Woon binnen onze Huurdersvereniging. Vanaf mei 2024 heeft Tjerk Bosker zijn taken overgenomen. Wij zijn erg tevreden over zijn rol als bestuursadviseur.

Op koepelniveau zijn de adviseurs Erik Vermathen en Marike de Mits van Stade Advies. Ook deze samenwerking bevalt en zal de komende jaren worden voortgezet.

3. Vergaderingen

Bestuursvergaderingen

In 2024 zijn er 22 bestuursvergaderingen gehouden. Deze zijn allemaal fysiek geweest. Een enkele keer sloot een bestuurslid online aan wegens omstandigheden.

Algemene leden vergadering

In 2024 zijn er vier algemene ledenvergaderingen geweest.

Vestigingsoverleg

In 2024 zijn er vier vestiging overleggen geweest met DUWO.

Bestuurlijke overleggen

De afspraak is dat er per jaar vier Bestuurlijke Overleggen plaatsvinden met de DUWO-groep. In 2024 zijn er dan ook vier bestuurlijke overleggen geweest. In 2025 staan er ook vier op de planning.

2. Speerpunten

1. Intern Beleid

2.1.1 Statutenwijziging

Sinds 1 juli 2021 is de WBTR in werking getreden. Voor BRES betekent dat dat er een statutenwijziging doorgevoerd moest worden voor 1 juli 2026. Gezien de statuten ook verouderd zijn, was het de planning om deze te laten plaatsvinden in 2023. Dat is niet gelukt. In 2024 heeft BRES contact gehad met een notariskantoor en zijn de concept statuten voorgelegd aan de ALV van december 2024. Deze zijn goedgekeurd en in 2025 zal de akte gepasseerd worden.

2.1.2 Nieuwe Functie

Eind 2023 is de nieuwe functie Intern gevuld door Wim Janssens. Deze additionele functie is een waardevolle toevoeging voor ons bestuur en wij streven er dan ook naar deze functie te behouden. Eind 2024 hebben wij een sollicitatie uitgezet voor een nieuw bestuurslid Publieke Relaties. Het bestuur merkte namelijk dat er nog veel te behalen viel wat betreft naamsbekendheid. Wij zijn ervan overtuigd dat deze nieuwe functie positief zal bijdragen aan onze naamsbekendheid en aan het vertegenwoordigen van onze leden.

2. Lokaal

2.2.1 Bewonerscommissies

In 2024 zijn er twee nieuwe bewonerscommissies opgericht: één op de Oude Vest en één op de Pelikaanhof. Een mooie ontwikkeling, al laat dit opnieuw zien dat BC's vaak pas ontstaan nadat bewoners geconfronteerd worden met problemen of onvrede richting DUWO. Idealiter willen we dat bewoners ook in rustigere tijden de meerwaarde van een BC zien en zich vanuit die motivatie willen organiseren.

Aan de andere kant moesten wij dit jaar afscheid nemen van alle leden van de BC Leidse Schans, lange tijd een van de meest actieve commissies. Dit betekende een flinke uitdaging, maar gelukkig is het gelukt om een volledig nieuwe commissie op te zetten. De vernieuwde BC telt zelfs vier leden meer dan de vorige, wat veelbelovend is voor de komende jaren.

BRES blijft zich inzetten voor het oprichten en ondersteunen van BC's, met als doel om in elk complex een actieve bewonerscommissie te hebben. Daarbij ligt de focus niet alleen op kwantiteit, maar juist ook op het versterken van de samenwerking en communicatie met bestaande commissies.

2.2.2 BRES enquête

In de zomer van 2024 is de BRES enquête uitgezet. De enquête wordt in het Engels en Nederlands uitgezet. De resultaten van deze vragenlijsten worden gebruikt om te kijken waar de huurders op dit moment mee zitten en op welke punten het beleid aangepast dient te worden. In 2024 hebben wij de enquête in vergelijking met de jaren daarvoor beknopter opgesteld en eerder in het jaar naar onze leden verstuurd. Dit is goed bevallen en zal dan ook in 2025 worden doorgezet. De resultaten van de enquête worden uiteindelijk tijdens een vestigingsoverleg met DUWO besproken.

2.2.3 Internationalisering

BRES hecht belang aan de bevordering van de positie van alle Leidse studenten en hun sociaal welzijn, zowel internationale als Nederlandse studenten. Echter, constateert het BRES bestuur dat er een worsteling bestaat tussen de voorkeuren van deze groepen in woonwensen. Zo blijkt uit de enquête dat huurders liever niet met internationals samenwonen. Door bijvoorbeeld het verschil in cultuur en taal.

2.2.4 Studentbeheerders en common room beheerders

Studentbeheerders vervullen een belangrijke rol binnen studentenpanden en vormen voor BRES een aanspreekpunt. Omdat zij dicht bij de bewoners staan, krijgen zij vaak als eerste signalen mee over wat er speelt binnen het huis of complex. Voor BRES zijn zij dan ook een schakel in het contact met de achterban, zeker in panden waar (nog) geen bewonerscommissie actief is.

Een andere schakel waar BRES wat vaker contact mee heeft, zijn de common room beheerders. Dit komt primair door de Meet Your Neighbours die wij organiseren, waarbij we contact moeten hebben met de common room beheerders om daar een borrel te mogen organiseren. Beide beheerders zijn uiteindelijk niet ons ideale of frequente contactpersoon, gezien dat BC's zijn.

2.2.6 Meet Your Neighbour

Ook in 2024 heeft BRES zich ingezet om ontmoetingsactiviteiten voor internationale studenten te organiseren onder de noemer Meet Your Neighbours. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld om studenten met elkaar in contact te brengen, hen te informeren over hun rechten als huurder en bij te dragen aan een sterker gevoel van gemeenschap binnen hun woonomgeving.

Het bevorderen van sociale cohesie en het vergroten van de naamsbekendheid van BRES onder deze doelgroep blijven belangrijke speerpunten. Hoewel we niet verwachten dat deze bijeenkomsten structureel leiden tot de oprichting van bewonerscommissies, gezien de vaak korte verblijfsduur van internationale studenten, is elke vorm van toegenomen betrokkenheid zeer welkom.

BRES blijft Meet Your Neighbours in de toekomst actief inzetten als laagdrempelige manier om internationale huurders te bereiken en te ondersteunen.

2.2.7 Projectmatige renovatie

DUWO heeft afgelopen jaar een aantal renovaties uitgevoerd waar BRES bij betrokken is. Voor het Pelikaanhof en de Vlietpanden zijn de plannen door DUWO gedeeld met ons en besproken. BRES hebben daarbij constructieve feedback gegeven en bijgedragen aan de betere communicatie met huurders, betere vergoedingen en betere regelingen voor de leegstand. Daarnaast is er met DUWO gesproken over het toevoegen van common rooms in verschillende panden, waaronder op het Kolffpad, het Hildebrandpad en de Leidsche Schans. BRES is hier een groot voorstander van en ondersteunt het initiatief waar mogelijk. In 2025 zet BRES de constructieve samenwerking met DUWO voort op het gebied van renovatie.

2.2.8 Urgentiecommissie

Mirko Smeets was in 2024 namens BRES lid van de urgentiecommissie van DUWO Leiden. De urgentiecommissie bestaat uit twee medewerkers van de corporatie, een medewerker van de Universiteit Leiden en een door BRES afgevaardigd persoon. De commissie beoordeelt de aanvragen van studenten om met voorrang in aanmerking te komen voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte door (bijzondere) omstandigheden.

3. Extern

2.3.1 Adviezen

Advies huurverhoging 2024

In 2024, net als in de voorgaande jaren, heeft DUWO ons gevraagd om advies te geven met betrekking tot de beoogde huurverhoging. In dit advies hebben wij uiteengezet dat, hoewel DUWO zich met haar voorstel conformeert aan de landelijke prestatieafspraken, deze afspraken naar onze mening onvoldoende rekening houden met de financiële situatie van studenten. Wij hebben benadrukt dat studenten vaak geen vast inkomen hebben en dat hun koopkracht daarom nauwelijks meegroeit met de loonontwikkeling waarop de huurverhoging gebaseerd is. Daarnaast hebben wij aangetoond dat studenten al een aanzienlijk deel van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten kwijt zijn, en dat een verdere verhoging hun financiële positie verder onder druk zet. Wij hebben DUWO eraan herinnerd dat zij in 2023 bewust heeft afgezien van een maximale huurverhoging vanwege de kwetsbare positie van studenten, en wij hebben gepleit voor een vergelijkbare afweging dit jaar. Tot slot hebben wij voorgesteld om samen met DUWO in gesprek te gaan over een alternatieve berekeningswijze voor toekomstige huurverhogingen, waarbij de financiële realiteit van studenten centraal staat en beleidskeuzes transparant en onderbouwd worden genomen. DUWO heeft hierop gereageerd dat zij toch de huurverhoging door zouden zetten, omdat zij deze baseert op de Nationale Prestatieafspraken en binnen het vastgestelde huurprijsbeleid blijft, waarbij betaalbaarheid voor studenten volgens hen centraal staat. In hun reactie gaven zij aan dat de meeste huurders met recht op huurtoeslag volledig of grotendeels worden gecompenseerd voor de verhoging, en dat de extra inkomsten nodig zijn om noodzakelijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud te kunnen blijven realiseren.

Wijzigen datum voorschotsaanpassing

Op 17 september 2024 kwam DUWO met een adviesaanvraag met betrekking tot het wijzigen van de datum van de voorschotsaanpassing van de servicekosten. In deze aanvraag vraagt DUWO of de huurdersorganisaties kunnen instemmen met het voorstel om de voorschotsaanpassing voortaan per 1 januari in plaats van per 1 juli te laten ingaan. Volgens DUWO leidt deze wijziging tot een effectievere inzet van personeel, een realistischer afrekeningdijk, een betere aansluiting op de servicekostentarieven (die per kalenderjaar wijzigen), en een soepelere afstemming met de huurtoeslaggrenzen en University Housing-processen. Wij hebben hier met de SHO op gereageerd dat wij begrip hebben voor de wens van DUWO om interne processen te verbeteren, maar dat wij geen directe voordelen zien voor huurders en daarom negatief adviseren over het voorstel. Wel hebben wij aangegeven dat wij ons standpunt willen heroverwegen, mits DUWO met een onderbouwd plan komt waarin wordt aangetoond dat de servicekostenafrekening daadwerkelijk vóór 1 juli zal worden verzonden, en waarin ook de mogelijke negatieve gevolgen voor huurders en de aanpak van de overgangperiode helder worden beschreven.

Aankoop- en Verkoopbeleid

Op 17 september ontvingen wij de adviesaanvraag van DUWO over het Aankoop- en Verkoopbeleid en de Verkooplijst 2024, waarin zij ons verzoeken advies te geven over de uitgangspunten en keuzes die DUWO hanteert bij de (her)afweging van haar vastgoedportefeuille, waaronder de voorgestelde verkoop van specifieke complexen en de criteria voor toekomstige aan- en verkopen. Onze reactie

hierop was positief, aangezien we instemmen met het afwegingskader en de volgorde van verkoop zoals gepresenteerd in het document. Wij hebben echter benadrukt dat het afwegingskader als richtlijn dient te worden beschouwd, en dat geen van de criteria op zichzelf voldoende zou moeten zijn om tot verkoop over te gaan. Tevens hebben wij DUWO verzocht om de huurdersorganisaties nauw te blijven betrekken bij het verkoopproces, zodat we samen kunnen zorgen voor een zorgvuldig en transparant besluitvormingsproces.

Warmteproblematiek

Op 2 januari stuurden wij naar DUWO, namens de SHO, een advies over de warmteproblematiek, waarin wij de aandacht vestigden op de ernstige warmteproblematiek in veel van de panden van DUWO. Via dit ongevraagde advies wilden de huurdersorganisaties de dringende kwestie onder de aandacht brengen en hopen wij bij te dragen aan het verbeteren van de leefomstandigheden van de huurders van DUWO. We brachten naar voren dat er diverse signalen waren ontvangen van bewoners over de ontoereikende warmtevoorziening, met temperaturen die in de zomer kunnen oplopen tot meer dan 30 graden. Bewoners gaven aan veel ongemak en verminderde levenskwaliteit te ervaren als gevolg hiervan. Ook gaven wij aan dat bewoners zich niet serieus genomen voelden bij het indienen van klachten, en dat DUWO heldere communicatie en actie moest ondernemen. We vroegen DUWO om inzicht te geven in de omvang van het probleem en de maatregelen die overwogen werden, en gaven aan dat wij in overleg wilden treden om samen te werken aan effectieve oplossingen. Dit heeft geleid tot een reeks aan reacties en besprekingen, wat is uitgemond tot het openen van een dossier 'Hittestress'. Wij werken binnen dit dossier met DUWO samen om acute gevallen van hittestress aan te pakken en om een intern workproces binnen DUWO op te zetten om dit probleem aan te pakken.

2.3.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties

BRES is nog steeds zeer te spreken over de samenwerking met onze zusterverenigingen WijWonen (Delft) VBU (Amstelveen) en DEK (Den Haag). De samenwerking zorgt ervoor dat we een grotere vuist naar DUWO kunnen maken als dat nodig is. Ook zorgt het ervoor dat elke vereniging minder werk hoeft te doen, omdat veel adviezen gezamenlijk geschreven worden. Daarnaast helpt het om ervaringen uit te wisselen.

Het koepeloverleg functioneert naar behoren en alle verenigingen zijn te vrede over deze toevoeging. De vergaderfrequentie is maandelijks en dat is afdoende. Ook de roulerende locatie en het wisselende voorzitterschap functioneren goed. Wat BRES betreft kan deze vorm van vergaderen dan ook in 2025 worden voortgezet. BRES heeft een begin gemaakt met het online archief updaten en zal hier in 2025 verder mee gaan.

In 2023 was de externe adviseur Marlies Bodewus. Aan het eind van het jaar viel zij helaas door persoonlijke omstandigheden. Gedurende 2024 zijn Erik Vermathen en Marike de Mits voor haar in de plaats gekomen van Stade Advies.

2.3.3 Landelijk Overleg studentenhuurders (LOS)

Het LOS is een organisatie met veel potentie. De elf huurdersorganisaties vertegenwoordigen ongeveer 93.000 huurders. Hierdoor is het een partij om rekening mee te houden en kan het LOS bij veel grote overleggen aansluiten. Gedurende 2023 is de aandacht die het LOS krijgt van alle kanten minder geworden. Samen met de SHO is besloten om nog een poging te wagen om het LOS nieuw leven in te blazen en dus in te zetten op institutionalisering. In 2024 was namens BRES, Hein van Lieshout lid van het kernteam van LOS om te helpen bij het opzetten van LOS als volwaardige organisatie. Dit heeft tot aanzienlijke resultaten geleid. Het LOS heeft bij veel landelijke overleggen aan tafel gezeten, waaronder de Woontop. Toch heeft dit niet het gewenste resultaat opgeleverd voor

de SHO aangezien de communicatie richting de huurdersorganisaties over deze resultaten mager zijn geweest.

Gedurende het jaar stortte zo het momentum dat aan het begin van het jaar was opgebouwd toch weer in elkaar. Eind 2024 bevindt het LOS zich zo dus op een kritiek punt. In 2025 moet een knoop worden doorgehakt.

2.3.4 Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen is een orgaan dat op koepelniveau het bestuur van DUWO controleert. In dit orgaan zitten twee zogenaamde huurderscommissarissen, commissarissen die de belangen van de huurders mee dienen te nemen in hun overwegingen. De afgelopen jaren merkte BRES dat het contact met deze commissarissen niet optimaal was. In ons beleidsplan kwam dan ook meermaals naar voren dat wij het contact met de RvC wilden verbeteren. In 2024 kwam hier de uitgelezen kans voor, doordat een van de huurderscommissarissen de functie verliet. Gezien het feit dat huurderscommissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd worden bood dit aan BRES de gelegenheid om actief invloed uit te oefenen op de samenstelling van de RvC.

Nadat een commissaris is aangenomen moet deze nog worden goedgekeurd door de autoriteit woningcorporaties. Dit proces duurde uiteindelijk tot de zomer van 2024. Nadat een eerder voorgedragen kandidaat toch niet geschikt bleek om aan te treden als huurderscommissaris, werd uiteindelijk Max van der Tuin voorgedragen – een kandidaat waar de SHO tevreden over is. Wel moet gezegd worden dat de SHO niet te spreken was over het verloop van dit proces. Daarom heeft de SHO aangegeven het proces samen met leden van de RvC te willen evalueren. In november vond hierover een gesprek plaats, waarin de RvC-leden het eens bleken met de kritiek van de SHO en vroegen om een uitgewerkt document met de belangrijkste aandachtspunten. Daarnaast is aan de SHO gevraagd om voortaan een aftreedrooster te delen met het secretariaat van de RvC, zodat commissarissen op de hoogte blijven van welke bestuursleden actief zijn binnen welke huurdersorganisatie, en zo weten met wie contact opgenomen kan worden. Afgesproken is om dit rooster ongeveer drie keer per jaar te versturen. Met dit evaluatierapport en de gemaakte afspraken kan worden geconcludeerd dat de SHO er in 2024 in geslaagd is een constructieve dialoog met de RvC te voeren.

BRES heeft zijn best gedaan om in contact te komen en blijven met de nieuwe huurderscommissaris om zo een betere relatie met de RvC te bewerkstelligen. BRES zal zich inzetten om ook met de nog te benoemen huurderscommissaris een goede verstandhouding op te bouwen.

2.3.5 Vastgoed service

In het afgelopen jaar hebben we actief ingezet op het verbeteren van de relatie tussen BRES en de Vastgoed Service. Deze wens kwam naar voren tijdens een werkdag die DUWO organiseerde voor huurdersorganisaties. Tijdens deze dag kregen wij onder meer een informatieve pitch over de werkwijze van Vastgoed Service. Naar aanleiding hiervan is er contact gezocht met de verantwoordelijken binnen Vastgoed Service om een vervolgspraak te maken. Op 4 november vond deze ontmoeting plaats. In dit gesprek spraken beide partijen de wens uit om op structurelere wijze samen te werken en elkaar beter te begrijpen in onze respectieve rollen. We concludeerden dat er voor beide partijen winst te behalen is door elkaar tijdig te informeren en actief perspectieven uit te wisselen. Zo kunnen wij als BRES niet alleen de belangen van onze achterban beter overbrengen, maar ook de rol en het functioneren van Vastgoed Service op heldere wijze toelichten aan onze leden. BRES hoopt zo een brug te slaan tussen huurders en Vastgoed Service en op den duur eventueel ook tussen DUWO en Vastgoed Service. Wij geloven dat wij met onze unieke positie – zowel als huurder als

huurdersvertegenwoordiger – een nieuw perspectief kunnen inbrengen in deze gesprekken. Deze eerste ontmoeting markeert een belangrijke stap richting een duurzamere samenwerking met Vastgoed Service in de toekomst.

4. Communicatie en promotie

2.4.1 Nieuwsbrief

In 2024 is er 4 keer een nieuwsbrief naar de leden gestuurd. Hiermee is het doel van 4 nieuwsbrieven gehaald. Het bestuur zet hier met volle kracht op in om te zorgen dat de communicatie met de huurders op peil blijft. Er is nog wel ruimte voor verbetering. In de nieuwsbrief kan meer worden gecommuniceerd over het beleid dat BRES heeft gevoerd betreffende de problemen die DUWO heeft gehad het afgelopen jaar. Daarbij is het mogelijk om meerdere rubrieken of zaken die in de afgelopen maanden gebeurd zijn te belichten. We streven naar meer nieuwsbrieven dan 4 omdat dit de communicatie tussen de leden en het bestuur vergroot.

2.4.2 Website

In 2024 zijn we begonnen met een project om onze oude website een opfrisbeurt te geven en nieuwe functies toe te voegen. Het doel is om het voor onze leden makkelijker te maken om contact met ons op te nemen, documenten zoals adviesaanvragen in te zien en onze agenda bij te houden. We willen een website die niet alleen beter werkt, maar ook gebruiksvriendelijker is. We hopen de vernieuwde website in 2025 klaar te hebben, zodat onze leden een betere en eenvoudiger online ervaring hebben.

2.4.3 Sociale Media

BRES heeft herhaaldelijk uitgesproken om de sociale media-accounts verder op te bouwen. In 2024 is ons instagram account gegroeid. Ook onze LinkedIn pagina is gegroeid. Wij hebben namelijk de regie terug over onze LinkedIn pagina waardoor wij weer bijdragen kunnen posten.

Wij hebben een wens voor een groter bereik via onze Instagram pagina in 2025 en daarom zal er ook een nieuwe functie 'bestuurslid PR' worden opgezet

3. Financieel jaarverslag 2024

Financieel jaarverslag BRES 2024

Beste lezer,

In dit gedeelte van het jaarverslag worden de financiën van Huurdersvereniging BRES van het jaar 2024 toegelicht. De financiën worden uiteengezet in de realisatie, hierin staan de begroting en de daadwerkelijk uitgegeven bedragen naast elkaar ter vergelijking. DUWO betaalt een deel van onze kosten zodat wij altijd kunnen blijven bestaan als ons ledengeld ontoereikend zou zijn.

BRES is ook richting 2025 in gezonde financiële staat. Dit jaar is er ingezet op het verkleinen van de spaargelden, zodat deze meer in balans zijn met de inkomsten.

Er staan enkele 'lege' posten op deze realisatie. In dat geval maakt BRES geen gebruik van deze posten, maar onze zusterverenigingen wel. Conform de samenwerkingsovereenkomst maken alle huurdersorganisaties van DUWO gebruik van dezelfde formats voor zowel de realisatie als de begroting.

U kunt uw vragen aan de penningmeester stellen tijdens de ledenvergadering.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Marnix Vorselman
h.t. penningmeester

Hein van Lieshout
e.t. penningmeester

Realisatie

	<i>Posten</i>	<i>Begroting 2024</i>	<i>Realisatie 2024</i>	<i>Verschil</i>	<i>Begroting 2023</i>	<i>Realisatie 2023</i>
	Baten					
	<i>Contributies en bijdragen</i>					
710	Contributies leden	€ 27,720.00	€ 28,510.11	€ -790.11	€ 27,360.00	€ 26,012.38
711	Bijdrage DUWO	€ 32,955.00	€ 37,182.60	€ -4,227.60	€ 29,300.00	€ 21,708.72
712	Spaargeld	€ 27,337.00	€ 21,257.36	€ 6,079.64	€ 20,000.00	€ -
	<i>Overige baten</i>					
720	Rentebaten	€ 700.00	€ 116.76	€ 583.24	€ -	€ 192.72
721	Acquisitie					
722	Afrondingsverschillen					
	<i>Resultaten</i>					
910	Incidentele resultaten					
911	Neg. Mut. EV					
	Totaal	€ 88,712.00	€ 87,066.83	€ 1,645.17	€ 76,660.00	€ 47,913.82
	Kosten					
	<i>Bestuur</i>					
510	Bestuursvergoedingen	€ 21,829.00	€ 23,206.10	€ -1,377.10	€ 19,320.00	€ 19,230.50
511	Commissie- en RvC-vergoedingen					
512	Bestuurskosten	€ 2,000.00	€ 2,828.62	€ -828.62	€ 2,000.00	€ 588.38
513	Representatie	€ 100.00	€ 42.00	€ 58.00	€ 100.00	€ 43.48
514	Werving bestuursleden	€ 125.00	€ 185.20	€ -60.20	€ 100.00	€ 48.00
	<i>Kantoor</i>					
520	Huur ruimten	€ 4,000.00	€ 4,118.28	€ -118.28	€ 3,970.00	€ 4,083.03
521	Kantoorartikelen	€ 200.00	€ 31.70	€ 168.30	€ 200.00	€ 2.30
522	Automatisering	€ 1,100.00	€ 870.53	€ 229.47	€ 800.00	€ 1,069.92
523	Inventaris	€ 100.00	€ 194.75	€ -94.75	€ 100.00	€ 99.99
524	Nestorenvergoeding					
525	Schoonmaak					
	<i>Contact achterban</i>					
530	Communicatiestrategie	€ 1,000.00	€ 610.51	€ 389.49	€ 1,000.00	€ 473.14

531	Consumpties vergaderingen	€ 1,700.00	€ 2,730.35	€ - 1,030.35	€ 1,500.00	€ 1,249.07
532	Promotie en PR	€ 33,000.00	€ 35,377.97	€ - 2,377.97	€ 22,500.00	€ 211.32
533	Ondersteuning BC's	€ 4,500.00	€ 2,401.74	€ 2,098.26	€ 1,000.00	€ 223.07
534	Ondersteuning complexen					
	<i>Koepel</i>					
540	Onkostenvergoedingen	€ 250.00	€ 218.52	€ 31.48	€ 250.00	€ 58.79
541	Extern advies koepel	€ 3,000.00	€ -	€ 3,000.00	€ 3,000.00	€ -
542	Ondersteuningsorganisaties koepel	€ 3,000.00	€ 2,860.50	€ 139.50	€ 3,000.00	€ 1,523.69
	<i>Advies en educatie</i>					
550	Cursussen	€ 1,500.00	€ 1,631.37	€ -131.37	€ 500.00	€ 342.00
551	Extern advies lokaal	€ 1,500.00	1089.15	€ 410.85	€ 1,500.00	€ -
552	Ondersteuningsorganisaties lokaal	€ 9,200.00	€ 7,850.66	€ 1,349.34	€ 9,120.00	€ 5,244.00
	<i>Beheerskosten</i>					
560	Bankkosten	€ 250.00	€ 468.24	€ -218.24	€ 250.00	€ 324.71
561	Verzekeringen	€ 220.00	€ 224.14	€ -4.14	€ 220.00	€ 215.79
562	Boekhouding	€ 138.00	€ 126.50	€ 11.50		
	<i>Mutaties reserveringen</i>					
610	Mut. Algemene reserve					
	<i>Onvoorzien</i>					
810	Onvoorzienne kosten	€ -	€ -	€ 0.00	€ 6,230.00	€ -
	Totaal	€ 88,712.00	€ 87,066.83	€ 1,645.17	€ 76,660.00	€ 35,031.18

Balans

31-12-2023			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 17.369,49	Crediteuren	€ 18.355,92
Spaarrekening	€ 20.347,74	DUWO bijdrage 2022	€ 8.762,95
Debiteuren	€ 70.947,01	DUWO bijdrage 2023	€ 7.591,28
contributie 2021	€ 22.638,58	Stade	€ 1.523,69
contributie 2022	€ 21.460,05	Bestuursvergoeding	€ 478,00
contributie 2023	€ 26.012,38	Eigen Vermogen	€ 77.425,68
!woon overschot	€ 836,00	Saldo	€ 12.882,64
Totaal	€ 108.664,24	Totaal	€ 108.664,24

31-12-2024			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 2.400,44	Crediteuren	€ 7.335,67
Spaarrekening	€ 35.000,00	DUWO teruggave	€ 4.713,48
Debiteuren	€ 28.510,11	Stade	€ 2.111,81
contributie 2024	€ 28.510,11	Bestuursvergoeding	€ 510,38
Saldo	€ 18.850,78	Eigen Vermogen	€ 77.425,68
Totaal	€ 84.761,33	Totaal	

Toelichting op afwijkende posten

Baten

710 Contributies leden en 711 Bijdrage DUWO

Door een grotere stijging in het aantal leden zijn er meer inkomsten binnengekomen.

720 Rentebaten

Door de verwachting van aanhoudende stijging in de rentestanden die zijn uitgebleven hebben wij minder rentebaten ontvangen dan verwacht.

Kosten

510 Bestuursvergoedingen

Door verschillende bestuurswisselingen in 2024 en daarbij horende inwerkperiodes zijn er meer bestuursvergoedingen uitgekeerd dan begroot.

512 Bestuurskosten

BRES is in 2024 actiever geworden, wat met zich mee heeft gebracht dat er meer vergaderingen/overleggen en andere zaken zijn gaan spelen. Hierdoor zijn er ook meer onkosten gemaakt.

514 Werving bestuursleden

Door meer bestuurswisselingen dan verwacht zijn er ook meer wervingskosten ontstaan.

521 Kantoorartikelen

Door de digitalisering van BRES zijn er steeds minder kantoorartikelen nodig. Het hangt per jaar af of er bijvoorbeeld printer cartridges en andere artikelen aangeschaft hoeven te worden.

522 Automatisering

De geplande nieuwe website is doorgeschoven naar 2025. Daarom is er minder gebruik gemaakt van deze post.

531 Consumpties vergaderingen

BRES is in 2024 actiever geworden, wat met zich mee heeft gebracht dat er meer vergaderingen/overleggen en andere zaken zijn gaan spelen. Hierdoor zijn er ook meer onkosten gemaakt.

532 Promotie en PR

De fietspalen die BRES op verschillende complexen heeft geplaatst zijn lager in prijs uitgevallen dan begroot.

533 Ondersteuning BC's

Vanuit BRES én DUWO is er veel ambitie om de BC's groter aan te pakken. Ook in 2025 blijft de aanspraak vanuit BC's op het budget minimaal; voornamelijk de BC Leidse Schans maakte actief gebruik van dit budget. De verschillende borrels georganiseerd door BRES zijn een groot onderdeel van de gerealiseerde kosten.

540 Onkostenvergoeding

Er is minder opgemaakt dan begroot. Een aantal vergaderingen vonden online plaats en er werd niet altijd gegeten.

541 Extern advies koepel

Dit bedrag is een reserve voor mogelijke (incidentiele) juridische kosten. Dit bedrag is in 2024 niet gebruikt.

542 Ondersteuningsorganisatie koepel

In 2024 is er minder gebruik gemaakt van de externe adviseurs. Wij streven samen met de andere huurdersorganisaties om vaker gebruik te maken van de adviseurs, maar zullen ook kritisch kijken naar het benodigd aantal uren.

550 Cursussen

Dit jaar hebben drie bestuursleden de cursus Overlegwet gevolgd. Deze cursus wordt door alle nieuwe bestuursleden gevolgd.

551 Extern advies lokaal

Op lokaal niveau wordt ook een bedrag gereserveerd voor (incidentele) juridische uitgaven. Dit bedrag is in 2024 gedeeltelijk gebruikt.

560 Bankkosten

De bankkosten zijn hoger uitgevallen door het overzetten van de creditcards en de hogere bankkosten die de ING rekent.

4. Afkortingen

BC=	Bewonerscommissie
HO=	Huurdersorganisatie
LOS=	Landelijk Overleg Studentenhuurders
RvC=	Raad van Commissarissen
SHO=	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK=	Samenwerkingsovereenkomst
VBU=	Vereniging Bewoners Uilenstede
VGS=	Vastgoedservice BZK

LPS= Landelijk Platform Studentenhuisvesting
RvA= Raad van Advies

Beleidsplan

1. Introductie

Waarde lezer,

In tegenstelling tot voorgaande beleidsplannen heeft het bestuur van BRES in 2024 besloten dat er voor de periode 2025-2029 een 5-jaren beleidsplan opgesteld zal gaan worden. In dit beleidsplan laten we zien waar we voor staan, wat we de komende jaren willen bereiken en hoe we dat gaan doen.

Bij BRES draait het om jou als huurder. We zetten ons in voor een eerlijke, betaalbare en fijne woonplek. We ondersteunen huurders die ergens tegenaan lopen, maken ons sterk voor duidelijke communicatie, en willen meer zeggenschap voor bewoners bij het beleid van DUWO. Die inzet zie je terug in dit plan, dat gebaseerd is op vier kernwaarden: betrokkenheid, ondersteuning, rechtvaardigheid en invloed.

Naast dat dit plan samenvat hoe wij omgaan met deze vier kernwaarden heeft dit plan ook aandacht voor bijvoorbeeld onze financiën, samenwerking met DUWO, interne processen, en plannen voor scholing en kennisdeling binnen ons bestuur.

In tegenstelling tot voorgaande jaren werken wij in de periode 2025-2029 niet meer van casus naar casus, maar zullen wij meer vanuit inhoudelijke kaders gaan werken.

We hopen dat dit plan niet alleen laat zien wat we willen bereiken, maar ook uitnodigt om mee te denken en mee te doen. Samen maken we BRES sterker, en daarmee het wonen voor iedereen net een stukje beter.

Hartelijke groet,

2. Visie

Bij Huurdersvereniging BRES staan de belangen van onze huurders centraal. Wij staan voor een rechtvaardige, betaalbare tijd voor onze leden in een van de DUWO-complexen in Leiden.

Onze visie voor de periode 2025–2029 is gestoeld op vier kernwaarden: betrokkenheid, ondersteuning, rechtvaardigheid en invloed.

Betrokkenheid

Wij zetten ons actief in voor huurders, zowel op lokaal niveau in de verschillende studentencomplexen als op centraal niveau in overleg met DUWO. Door aanwezig te zijn in

de leefwereld van huurders en de dialoog aan te gaan met DUWO, dragen we bij aan een transparante en sterke vertegenwoordiging van huurdersbelangen.

Ondersteuning

BRES ondersteunt haar huurders. Of het nu gaat om klachten, geschillen of onduidelijkheden – wij bieden ondersteuning en begeleiding. Dit doen we op een toegankelijke en daadkrachtige manier, zodat geen huurder er alleen voor staat.

Rechtvaardigheid

Wij streven naar eerlijke huurprijzen en transparante servicekosten. We zetten ons in tegen onredelijke lasten voor huurders en pleiten voor betaalbaarheid als kernwaarde van studentenhuisvesting. We bewaken het sociale doel van DUWO en blijven het gesprek aangaan over hoe dit in praktijk wordt gebracht.

Impact

Huurders moeten zeggenschap hebben over het beleid dat hen direct raakt. Daarom neemt BRES actief deel aan beleidsvorming en besluitvorming binnen DUWO. We zorgen dat de stem van huurders gehoord wordt en daadwerkelijk bijdraagt aan keuzes en veranderingen.

Naast deze vier kernwaardes gaan wij van 2025-2029 meer werken vanuit inhoudelijke kaders en procedures in plaats van ad-hoc van casus naar casus. Deze kaders geven richting aan onze inzet en maken onze doelen meetbaar. Aan het einde van elk jaar reflecteren we op deze kaders: wat werkte, wat kon beter, en waar moeten we bijsturen? Zo blijven we leren en versterken we onze rol als representatieve huurdersvereniging.

Met deze visie bouwen we aan een toekomst waarin studentenhuisvesting eerlijk, leefbaar en sociaal blijft – met de huurder altijd als uitgangspunt.

3. Intern bestuur

1. Bestuursbezetting

Ons bestuur bestaat uit acht leden. We streven binnen ons bestuur naar continuïteit. Het bestuur dient daarnaast een goede afspiegeling te zijn van onze achterban, ofwel onze leden.

De volgende functies worden binnen ons bestuur vervuld:

- Voorzitter
- Penningmeester
- Secretaris
- 2 leden Extern
- Lid Lokaal
- Lid Intern
- Lid Publieke Relaties

2. ALVs

BRES houdt drie tot vier ALV's per jaar. Op de ALV bespreken we punten zoals het beleidsplan, jaarverslag en een financieel jaarverslag. Ook stemmen we eventueel nieuwe bestuursleden in en komt het bestuurslid officieel ter stemming.

Op deze ALV's krijgen leden ook de gelegenheid het bestuur te ondervragen over genomen beslissingen kan het bestuur zich verantwoorden en hun interne processen mogelijk vertrouwelijk uitleggen. Een ALV moet minimaal twee weken van tevoren aangekondigd worden. Bij deze aankondiging moet er ook een voorwaardelijke agenda worden verstrekt. Deze ALV's worden gebruikelijk gehouden in ons/BRES kantoor of in een vergaderzaal van DUWO, afhankelijk wat noodzakelijk wordt geacht door het bestuur gebaseerd op de verwachte opkomst en toegankelijkheid. BRES zal dit beleid blijven handhaven gedurende de komende vijf jaar en van updates voorzien waar nodig bij de jaarlijkse speerpunten.

3. Interne communicatie

Het bestuur communiceert naar de leden toe via de mail. Op dit moment communiceert het bestuur intern via whatsapp en e-mail. Documenten en officiële informatie worden gedeeld via de mail. Whatsapp dient om de planning en organisatie van dingen te communiceren, zoals datumprikkers, interne afspraken en overleg over zaken die lopen. Wij vermijden om intern gevoelige aangelegenheden via whatsapp te delen.

3.5 RvA

De Raad van Advies (RvA) zal een belangrijke rol spelen binnen BRES door te zorgen voor continuïteit en het behoud van waardevolle kennis. Deze RvA biedt het bestuur advies en ondersteuning, waarbij zij put uit de ervaringen van oud-bestuursleden en oud-leden die zich in het verleden hebben ingezet voor de belangen van huurders.

De RvA heeft een uitsluitend adviserende functie: zij denkt mee en geeft richting, maar het bestuur blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de besluiten die worden genomen. Die verantwoordelijkheid legt het bestuur af aan de leden tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV). Leden van de RvA vervullen hun rol onbezoldigd, op persoonlijke titel en putten dat met name uit haar ervaring met het behartigen van huurdersbelangen bij onder andere BRES.

De interne structuur van de RvA is als volgt: de raad bestaat uit minimaal twee en maximaal zeven leden. Nieuwe leden worden voorgedragen door het bestuur en benoemd na goedkeuring door de ALV. Artikel 2.3 stelt dat een benoeming geldt voor de duur van één jaar en kan telkens worden verlengd. Leden van de RvA dienen onafhankelijk en zonder eigen belang te handelen ten opzichte van het huidige bestuur. Volgens artikel 2.5 is het mogelijk om bij zwaarwegende redenen een RvA-lid uit haar functie te zetten.

Om haar rol goed te kunnen vervullen, heeft de RvA het recht om ten minste één keer per jaar een vergadering met het voltallige bestuur bijeen te roepen. Deze bijeenkomst vindt binnen twee maanden na het verzoek plaats, waarbij het in uitzonderlijke gevallen is toegestaan dat een of meer bestuursleden ontbreken. Daarnaast komt de RvA ook jaarlijks regulier bijeen met het bestuur. Deze vergaderingen kunnen zowel fysiek als digitaal worden gehouden. De agenda wordt gezamenlijk opgesteld door de voorzitter van het bestuur en de RvA, en van elke bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat met alle betrokkenen wordt gedeeld.

Tot slot zijn leden van de RvA gehouden aan geheimhouding met betrekking tot vertrouwelijke informatie die zij in hun rol als adviseur ontvangen, tenzij het bestuur expliciet toestemming geeft om deze informatie te delen. Artikel 3.2 uit het reglement van de RvA stelt

dat de adviezen naar het bestuur vertrouwelijk zijn. Artikel 3.5 maakt duidelijk dat dit zowel schriftelijk als mondeling duidelijk gemaakt kan worden. De RvA onderhoudt volgens artikel 5 regelmatig contact met het bestuur om de voortgang van lopende zaken te bespreken.

In 2025 is de RvA en haar reglement ingesteld op de ALV. In de komende tijd blijven het bestuur en de RvA evalueren hoe de samenwerking verloopt. Artikel 4.1 acht dat de RvA minimaal één keer per jaar bij elkaar komt. Artikel 4.3 stelt dat er per vergadering een verslag wordt gemaakt, dat wordt gedeeld met het bestuur en de leden van de RvA. Als er wijzigingen plaatsvinden kan dit gebeuren op basis van een voorstel vanuit het bestuur, de RvA en de ALV. Deze dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de ALV.

3.6 Professionele ondersteuning

Wij beschikken als bestuur tot een adviseur die ons van advies voorziet.

Bij onze Bestuursvergadering is deze adviseur aanwezig om ons te ondersteunen waar nodig. Ook buiten deze vergadering, ondersteunt de adviseur ons waar nodig.

Mochten wij bijvoorbeeld ondersteuning nodig hebben bij een geschil tussen een huurder en DUWO, dan sluit de adviseur vaak aan bij gesprekken en adviseert hij ons waar nodig.

4. Archivering

We houden als bestuur een periode van 10 jaar aan voor het bewaren van notulen van de bestuursvergaderingen. Voor de agenda's van bestuursvergaderingen hebben wij een bewaartermijn van 5 jaar. Alle relevante zaken die doorgaans gebruikt worden zullen van een periode tot 5 jaar bewaard worden.

Financiële zaken worden hiernaast 7 jaar bewaard.

Elk jaar zal de drive opgeschoond worden naar onze archivering richtlijnen.

5. Interne en externe communicatie

BRES gebruikt ter archivering 'Google drive'. Dit gezamenlijke archief wordt onderhouden door de respectievelijke functies en specifiek ook de secretaris. Dit archief wordt beheerd vanuit de info-mail en is aangesloten op de overige persoonlijke accounts. Deze accounts worden toegevoegd zodra de persoon officieel is geïnstalleerd en wordt verwijderd zodra het bestuurslid uit functie treedt. Het archief biedt verdere algemene mappen voor de verschillende onderwerpen en een financieel overzicht. Dit archief wordt jaarlijks opgeschoond. Het bestuur gaat ook een fysieke archieflocatie aanschaffen in de vorm van een externe opslag, die iedere maand door de extern geüpdatet zal worden.

Archivering van iedere mail wordt door het desbetreffende bestuurslid zelf verzorgd. Hiermee wordt privacygevoelige informatie na zes maanden verwijderd. Hieronder vallen bijvoorbeeld urgentieverklaringen, sollicitaties, de ledenlijst of andere informatie over persoonlijke omstandigheden. Hier is ieder bestuurslid zelf verantwoordelijk voor, waarbij een afweging moet worden gemaakt tussen het belang van de informatie bewaren en het voorzichtig omgaan met gevoelige informatie.

3.9 Cursussen

Investeren in de groei en bekwaamheid van ons bestuur en onze BC's is van essentieel belang voor het versterken van onze huurdersvereniging en het waarborgen van een

effectieve belangenbehartiging voor Leidse studenten. Daarom hebben wij een aantal cursussen in gedachte die we willen volgen:

1. Budgetbeheer Cursussen voor elk bestuurslid
 - Het waarborgen van een gezond financieel beheer is cruciaal voor het succes van onze vereniging. Daarom willen wij dat elk bestuurslid deel neemt aan een cursus budget beheer. Deze willen wij intern uitvoeren.
2. Servicekosten voor bewonerscommissies
 - We overwegen cursussen te verschaffen over servicekosten voor de leden van bewonerscommissies, waarmee ze de nodige kennis zullen vergaren om de servicekosten te controleren en onze achterban adequaat te informeren en ondersteunen.
3. Overlegwet voor bestuur: Wet op het overleg huurders verhuurder
 - Elk bestuurslid zal deelnemen aan cursussen over de Wet op het Overleg Huurders-Verhuurder. Dit zal ons in staat stellen om met kennis van zaken de belangen van onze leden te vertegenwoordigen en effectief te onderhandelen met DUWO.
4. Cursussen huurrecht voor bestuursleden
 - Om onze leden zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn, streven we ernaar dat elk bestuurslid een vorm van een cursus huurrecht heeft gevolgd. Dit om de algehele juridische kennis te verhogen waardoor we een dieper begrip krijgen over de rechten van onze leden.

4. Financiën

4.1 Financiën algemeen

BRES haar inkomsten bestaan uit de contributie van leden en de bijdrage van DUWO. De bijdrage van DUWO is alleen voor essentiële kosten om de vereniging draaiende te houden. De komende jaren dient de begroting elk jaar te worden geëvalueerd en zo nodig aangepast. Enerzijds om het geld zo effectief mogelijk uit te geven, anderzijds om te voorkomen dat we onnodig reserves opbouwen.

Voor sommige kosten geldt dat deze niet elk jaar (volledig) gemaakt worden, zoals de kosten voor juridische ondersteuning. Dit geeft een verkeerd beeld op de begroting en realisatie, omdat het lijkt alsof er een positief resultaat is terwijl dit nog dient te worden terugbetaald aan DUWO. In overleg met DUWO willen we kijken of dit als reserve opgenomen kan worden. Als alternatief zouden we kunnen kijken of we dit beter kunnen weergeven in de realisatie.

Als deel van een langere lijn aan professionalisering en digitalisering van de boekhouding en financiën zijn we sinds dit boekjaar (2024) overgestapt van Excel naar e-boekhouden. De komende vijf jaar zal deze overstap afgemaakt moeten worden en verwerkt in de relevante draaiboeken.

Een tweede pijler van deze professionalisering en digitalisering is de kascommissie. De kascommissie dient een ervaren, actieve en kritische commissie te worden. Door over te gaan van een incidentele kascommissie naar een lopende commissie hopen we dit te bereiken. Ook streven we ernaar dat de kascommissie voortaan twee keer per jaar controleert en een kritische blik werpt op de begroting.

b. Reserves

De afgelopen jaren hebben we stevast een begrotingsoverschot gehad. In 2020 is de contributie daarom verlaagd van 50 cent naar 30 cent. Vervolgens hadden we als een gevolg

van COVID-19 echter alsnog een begrotingsoverschot. Het plan is om de opgebouwde reserves te verminderen naar €20.000,-, wat we aanhouden om eventuele onvoorziene of juridische kosten op te kunnen vangen. Dit betekent dat we tussen de €10.000 en €20.000 willen uitgeven over de komende jaren aan projecten waar zoveel mogelijk huurders op een duurzame wijze baat bij hebben. Als de reserves zijn verminderd naar dit bedrag, kunnen we kritisch kijken of dit eventueel verder omlaag kan, in combinatie met onze kosten en baten.

c. Penningmeester Handleiding

Door middel van een handboek dat de afgelopen jaren is opgesteld, behoudt BRES als vereniging haar continuïteit in de financiën. De aankomende jaren zal dit handboek moeten worden uitgebreid en geoptimaliseerd, zodat de vereniging ook in de toekomst de continuïteit behoudt.

d. Vernieuwen SOK

In de samenwerkingsovereenkomst, gesloten door DUWO en de betrokken huurdersorganisaties in 2022, zijn afspraken gemaakt over welke kosten door DUWO en de leden worden betaald. BRES zet zich in om de aankomende jaren deze overeenkomst te herzien met twee belangrijke uitgangspunten:

- Nieuwe verdeling posten. (nader in te vullen)
- Meer mogelijkheden bieden om kosten over meerdere jaren af te schrijven.

5. DUWO Leiden

a. VO

Tijdens het vestigingsoverleg (VO) spreken wij met de vestigingsdirecteur van DUWO en de relevante medewerkers om een aantal zaken te bespreken die wij beiden willen aankaarten. In de toekomst willen wij dit overleg, dat wij vier keer per jaar hebben, blijven benutten om de korte lijntjes met DUWO te houden en onze goede relatie te onderhouden.

b. PO

Gemiddeld genomen hebben wij drie keer per jaar een projectoverleg. Hierin presenteert DUWO welke projecten de komende jaren van start gaan en hoe ver ze zijn met de huidige projecten die al bezig zijn.

c. Algemene samenwerking

We zien elkaar regelmatig en werken bovendien in hetzelfde pand, wat de onderlinge samenwerking vergemakkelijkt. De relaties tussen individuele bestuursleden en medewerkers van DUWO zijn dan ook uitstekend te noemen. Deze goede onderlinge verhouding willen we de komende jaren behouden en waar mogelijk versterken.

d. Communicatie DUWO

De communicatie tussen DUWO en ons verloopt erg goed. Tegelijkertijd zien we dat de communicatie van DUWO naar de huurders nog ruimte voor verbetering biedt. In de komende jaren willen we ons ervoor inzetten dat DUWO hier proactiever mee omgaat en meer openheid geeft over de stand van zaken richting de huurders, zodat zij goed geïnformeerd zijn en hun kerntaken optimaal kunnen uitvoeren.

e. Klachtenafhandeling

Klachten komen veelal binnen via de mail van de secretaris (info@huurdersverenigingbres.nl). Daarnaast hebben wij ook een telefoonnummer waar er vooral klachten en vragen binnenkomen via whatsapp. Ook telefonisch zijn wij daar echter voor bereikbaar. De telefoon en de binnengekomen klachten via de secretaris ofwel via een ander bestuurslid worden zoveel als mogelijk opgepakt door het bestuurslid lokaal.

Dit bestuurslid vraagt en luistert goed naar de klachten van de huurder, adviseert haar waar nodig en neemt contact op met de juiste personen binnen DUWO om de klacht(en) zo snel mogelijk op te lossen. Naast het oplossen van de klacht streeft dit bestuurslid er ook naar om indien mogelijk een compensatie voor de huurder te bewerkstelligen.

6. Extern

SOK

1. KV

De koepelvergaderingen zijn een relatief nieuw verschijnsel. Het gaat hier om maandelijkse vergaderingen tussen de aan de SOK deelnemende huurdersorganisaties. Hierbij wisselt de locatie en het voorzitterschap per maand. Tot op heden is BRES erg tevreden over de KV's. Het biedt vooral de mogelijkheid om te komen tot een gezamenlijk standpunt voordat we in overleg treden met DUWO. Dit zorgt ervoor dat we sterker staan tegenover DUWO. BRES gaat de komende jaren graag door met deze overleggen. Hierbij wordt gestreefd om los van de externe bestuursleden en de voorzitter ook andere bestuursleden zo nu en dan te laten aansluiten. Zij krijgen hierdoor inzicht in het functioneren van de koepel. Dit voorkomt dat extern een losstaand beleidsterrein wordt.

ii. BO

Het Bestuurlijk Overleg wordt vier keer per jaar georganiseerd. Twee keer per jaar worden deze fysiek gehouden en twee keer per jaar online. Hierbij vindt er overleg plaats tussen alle huurdersorganisaties en DUWO. Dit gaat dus over de HO's binnen de SOK en Duwoners. In deze overleggen worden grotere onderwerpen besproken die spelen op koepelniveau. Wat BRES betreft zijn de BO's een goede en productieve manier om met de directie van DUWO in gesprek te blijven. Ook de verhouding tussen online vergaderingen en fysieke vergaderingen is wat BRES betreft en goed. Op dit gebied zijn weinig concrete voornemens ter verbetering. Het gaat hier vooral om het handhaven van het huidige beleid.

iii. Lidmaatschap Duwoners

Op dit moment zijn er vier huurdersorganisaties die deelnemen aan de SOK. Dit zijn WijWonen (Delft), DEK (Den Haag) en VBU (Amstelveen). Er is nog een vijfde huurdersvereniging. Dit is Duwoners in Amsterdam. Alhoewel de SOK op dit moment geen ruimte biedt voor de toetreding van Duwoners, staat BRES niet geheel negatief tegenover een eventuele toetreding. Duwoners vertegenwoordigt meer dan 7500 huurders en kan voor extra gewicht voor de SHO zorgen. De stem van BRES binnen de SOK kan door deze toetreding wel minder zwaar gaan tellen. Hier is een goede afweging dus op zijn plaats.

iv. Adviseur

De koepel heeft een eigen adviseur vanuit Stade. De samenwerking bevalt zeer goed. Voor de komende jaren is het voornemen om deze samenwerking voort te zetten. Daarnaast is het voornemen om de adviseur frequenter in te zetten. De laatste jaren blijkt namelijk dat er vaak uren ongebruikt overblijven. Daarom is in overleg met de SHO besloten om in de toekomst meer gebruik te maken van de adviseur, door deze vaker aan te laten sluiten bij overleggen en vaker dossiers en adviezen ter advisering aan hen voor te leggen.

v. Archivering

De SHO heeft een gezamenlijk archief. Dit archief is online geregeld, via Sync. BRES beheert dit archief en is er voor verantwoordelijk dat elke huurdersorganisatie en de adviseurs toegang hebben tot het archief. Daarnaast is tot nu toe het archief slechts beperkt bijgewerkt. De komende jaren wil BRES realiseren dat het archief beter bijgehouden wordt, zodat het archief een compleet beeld geeft van de actieve dossiers.

vi Continuering

De huurdersorganisaties die deelnemen aan de SOK opereren gezamenlijk onder de naam SHO (Samenwerkende HuurdersOrganisaties). Samen vormen zij een overkoepelend

orgaan dat zich richt op bestuurlijke kwesties op beleidsniveau. Een terugkerende uitdaging binnen deze samenwerking is de frequente wisseling van bestuursleden.

Wanneer een HO tijdelijk kampt met een beperkte bestuursbezetting, komt de functie extern vaak als eerste te vervallen. Dit bemoeilijkt een evenredige betrokkenheid van de vier aangesloten HO's en maakt het lastig om continuïteit binnen de SHO te waarborgen. Daarnaast ontbreekt er vaak voldoende inzicht in elkaars interne processen, waardoor het monitoren en ondersteunen van de opvolging extra complex is.

Om dit probleem aan te pakken, hebben verschillende HO's de afgelopen periode gewerkt aan opstartdocumenten die nieuwe bestuursleden helpen om lopende zaken efficiënt over te nemen. Het plan is om deze documenten verder te stroomlijnen en aan te vullen aan de hand themasessies, zodat er uiteindelijk een breed toepasbaar opstartdocument ontstaat voor de functie extern in het algemeen. Hiermee wordt de continuïteit binnen de SHO versterkt en voorkomen we dat bestuurlijke processen stil komen te liggen of dat de werklust gedurende lange periodes ongelijk verdeeld is.

Ook heeft de SHO signalen ontvangen vanuit DUWO dat de frequente bestuurswisselingen de samenwerking soms kan bemoeilijken. Zo ervaren bijvoorbeeld leden van de Raad van Commissarissen moeite om te achterhalen wie op een bepaald moment zitting heeft in de SHO. Om hier meer structuur in aan te brengen, heeft BRES voorgesteld om een aftreedrooster bij te houden, een werkwijze die binnen individuele HO's al langer gangbaar is. Vanaf 2025 is het doel dat dit rooster drie keer per jaar wordt bijgewerkt en gedeeld met het secretariaat van DUWO, bij voorkeur met de secretaris.

b. RvC DUWO

i. Openbare vergaderingen

Twee keer per jaar is er een openbare RvC vergadering waarbij alle huurdersorganisaties aansluiten. Gedurende deze vergadering is het mogelijk om vragen te stellen aan het bestuur van DUWO. BRES streeft ernaar om elke openbare RvC vergadering aanwezig te zijn en zo nodig vragen te stellen over zaken die niet duidelijk genoeg zijn. We willen de komende jaren een duurzame relatie opbouwen met de RvC waarbij we elkaar vaker zien en sneller vinden bij problematiek.

ii. Wervingsprocedure

De RvC van DUWO bestaat uit zes commissarissen. Alle commissarissen hebben zitting voor een termijn van vier jaar, met een mogelijkheid tot een tweede termijn. Twee van de commissarissen. Hiervan zijn huurderscommissarissen. Dit betekent dat hun benoeming op voordracht van de huurdersorganisaties geschiedt, ook bij een herbenoeming voor een tweede termijn.

Als er een nieuwe huurderscommissaris aangetrokken moet worden, zijn de huurdersorganisaties betrokken bij het wervingstraject. BRES streeft ernaar om proactief betrokken te zijn bij deze processen. Op die manier oefenen we zoveel mogelijk invloed uit op wie er zitting neemt in de RvC.

c. LOS

Het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) is een platform waarbij huurdersorganisaties uit het hele land en van verschillende corporaties zijn aangesloten. Gezamenlijk wordt getracht invloed uit te oefenen en een aanspreekpunt te zijn voor partijen die op landelijk niveau met een vertegenwoordiging van studentenhuurders willen spreken.

Alhoewel het LOS op papier veel potentie heeft, is de praktijk een stuk weerbarstiger. Het bestuur van LOS wordt gevormd door bestuursleden van de individuele huurdersorganisaties. Dit zorgt ervoor dat LOS niet altijd de prioriteit krijgt die het verdient. Hierdoor is het al meerdere keren gebeurd dat het LOS inactief is geworden. Er is meerdere keren gepoogd om het LOS nieuw leven in te blazen, tot nu toe niet met doorslaand succes.

BRES erkent het potentieel van het LOS. Het biedt een landelijk platform waarop de belangen van onze huurders op een extra dimensie kunnen worden vertegenwoordigd. Wel is het zo dat we met het LOS momenteel op een kruispunt staan. Er zijn verschillende onsuccesvolle pogingen geweest om het LOS nieuw leven in te blazen. Gezien het feit dat dit veel tijd en moeite kost is het logisch dat het niet mogelijk is om continu pogingen te ondernemen het LOS te revitaliseren. Daarom moet er een knoop doorgemaakt worden over of er nog extra pogingen ondernomen worden.

Wat BRES betreft wordt er nog een poging gewaagd. Hierbij moet wel een andere aanpak gehanteerd worden dan voorheen. In onze visie is het noodzakelijk om het LOS te institutionaliseren. Hierdoor wordt het voor het LOS mogelijk om extern bestuursleden aan te trekken, die zich alleen bezig hoeven te houden met het besturen van het LOS. De komende jaren wil BRES zich inzetten om deze institutionalisering mogelijk te maken en zo het potentieel van het LOS ten volle te benutten. Hierbij willen we intensief samenwerken met de HO's uit de SOK.

Voor het slagen van deze opzet is de inzet van de SHO alleen niet voldoende. Ook de andere deelnemende organisaties moeten bereid zijn zich in te zetten voor het LOS. Ook voor institutionalisering is hun instemming vereist. Hierdoor is het goed mogelijk dat ondanks onze inzet het plan om LOS nieuw leven in te blazen niet lukt.

We staan op een kruispunt omdat het al meerdere keren niet gelukt is het LOS op poten te krijgen. Als dat deze keer wederom niet lukt is het belangrijk om hieruit dan ook de conclusie te trekken dat het LOS niet voor leven vatbaar is. BRES zal dan ook geen extra pogingen ondernemen om het LOS op te bouwen.

7. PR strategie

a. Nieuwsbrief

BRES heeft ieder jaar een nieuwsbrief die aan alle leden gestuurd kan worden in Nederlands en Engels. Deze nieuwsbrief is bedoeld om contact te houden met de leden, hen op de hoogte te houden wat het bestuur uitvoert en nieuwe bestuursleden een platform te bieden om zich voor te stellen. Met dit doel wordt de nieuwsbrief ongeveer 4 keer per jaar naar de leden verzonden via BREVO. Het doel is hierbij dat dit ieder jaar ongeveer vier keer wordt doorgestuurd, waarbij we proberen te voorkomen dat we mensen te vaak berichten. Dan lopen we een groter risico dat we in de spamfilter terechtkomen. Een andere belangrijke afweging is de vertrouwelijkheid van informatie en stukken. In deze mail kan namelijk één document worden toegevoegd.

Deze nieuwsbrief dient in zowel het Nederlands als het Engels gestuurd te worden. Daarnaast moeten de nieuwsbrief en andere mails naar de nieuwste ledenlijst worden gezonden.

b. Instagram

BRES is actief op Instagram om zowel leden als niet-leden bewust te maken van onze organisatie en haar activiteiten. Het vergroten van onze naamsbekendheid stelt ons in staat

om huurders op de hoogte te houden van onze inspanningen en bekend te maken met de zaken waarvoor ze met ons contact op kunnen opnemen. Onze sociale-mediakanalen, waaronder Instagram, focussen op drie soorten content: aankondigingen, zelfpromotie en content om ons volgersaantal te vergroten.

Aankondigingen informeren onze volgers over BRES-activiteiten, zoals borrels of nieuwe initiatieven zoals nieuw geplaatste fietspalen. Zelfpromotie benadrukt de projecten waaraan BRES heeft gewerkt en de resultaten daarvan, zichtbaar voor het brede publiek. Content gericht op het vergroten van ons volgersbestand is bedoeld om nieuwe interesse te wekken, wat essentieel is voor het bereiken van een groter publiek voor onze andere berichten.

In het vergroten van ons bereik online streven we ernaar samen te werken met andere organisaties, zoals studentenverenigingen en andere belangenorganisaties voor studenten. Met name voor het werven van nieuwe volgers kunnen we op deze manier een groot publiek bereiken. Omdat in het geval van dit soort content we als doelstelling hebben het publiek te activeren zullen we kijken naar acties gepaard met mogelijke investeringen, zoals het organiseren van winacties waarbij prijzen worden uitgereikt aan nieuwe volgers.

c. LinkedIn

BRES bezit een LinkedIn-account waar voor 2024 weinig mee is gebeurd. Hoewel de LinkedIn pagina minder goed aansluit bij de behoeftes van onze leden, ligt er vaak toch een beperkte rol voor de pagina. Hierbij willen we streven naar 4 posts per jaar waarbij er geconcentreerd wordt op ons professioneel functioneren. Dit valt onder het beheer van PR, waarbij gebruik wordt gemaakt van het materiaal verzameld voor de Instagram.

d. Website

BRES heeft in 2025 een nieuwe website gebouwd. PR voorziet hier in klein onderhoud. Het is ons voornemen de website langzaam uit te bouwen om zo meer informatie voor onze leden ter beschikking te stellen. Op deze website kun je informatie over het bestuur, de BC's, onze ALVs en onze adviezen vinden, naast antwoorden op een aantal veelgestelde vragen.

e. Enquêtes

Bres wilt enquêtes actief inzetten als communicatiemiddel om input van de huurders te verzamelen en betrokkenheid te vergroten. Ze kunnen verspreid worden via meerdere kanalen, zoals via de nieuwsbrief, een aparte mail of sociale media. Dit biedt meer inzicht in de behoeften, problemen en tevredenheid van de huurders.

8. Ondersteuning BC's & bewoners betrekken.

a. BC

Bewonerscommissies (BC's) vervullen een onvervangbare rol in het contact tussen bewoners en BRES, maar ook in de onderlinge verbinding tussen bewoners binnen een pand. Een BC functioneert als een kleinschalige huurdersvereniging op het niveau van één gebouw of complex. In de afgelopen jaren is hard gewerkt om bewoners te enthousiasmeren om een BC op te richten. Het afgelopen jaar lag de focus zowel op het opstarten van nieuwe commissies als op het versterken van bestaande.

Toch blijkt het een uitdaging om BC's actief te houden en nieuwe bewoners te motiveren om zich hiervoor in te zetten. De komende jaren blijven we ons inzetten om nieuwe BC's op te richten en bestaande commissies te ondersteunen. Huidige BC's kunnen blijven rekenen op onze juridische begeleiding. In principe streven we ernaar dat elk complex een actieve BC

heeft. Dit blijkt echter lastig te realiseren, mede vanwege beperkt enthousiasme onder bewoners en het feit dat we geen maandelijkse vergoeding kunnen bieden.

b. Studentbeheerders

Studentbeheerders zijn in principe minder relevant voor BRES, aangezien studentbeheerders door DUWO worden betaald en ze daarmee meer onderdeel van DUWO haar organisatie zijn. Echter kunnen wij ze nog steeds aanspreken en een beetje contact met ze onderhouden om een duidelijk beeld te krijgen wat er speelt in een bepaald complex. Dit gebeurt vooral vaker wanneer er geen BC actief is in een bepaald complex. Wij willen normaal contact blijven houden met studentbeheerders, maar het is geen doel van ons om dat contact te vergroten gezien wij primair dmv BC's contact willen houden met een complex.

c. Common room beheerder

De common room beheerder is een iets nieuwer fenomeen van DUWO. Een common room is een algemene ruimte van een complex waarin de studenten die daar wonen gemakkelijk met elkaar kunnen eten en/of samenkomen. DUWO creëert in steeds meer panden zo'n common room om eenzaamheid tegen te gaan. Het idee hier is dat er een student wordt aangesteld en die zal (bezoldigd) de zaken die rond een common room spelen regelen.

d. Meet Your Neighbour

In de komende jaren willen we doorgaan met Meet Your Neighbours organiseren om ontmoetingsactiviteiten voor internationale studenten te faciliteren. Hierbij zijn het ondersteunen van contactvorming en het op de hoogte stellen van hun rechten, belangrijke doelen van de activiteit. Daarnaast zijn het verbeteren van onderlinge sociale cohesie en het verhogen van naamsbekendheid speerpunten voor BRES. Als er uit een Meet Your Neighbour een BC komt, is dat mooi meegenomen, maar niet verwacht gezien de relatief korte duur die internationale studenten in Nederland blijven.

9. Woonbeleid

In de loop van 2025 zullen de prestatieafspraken in Leiden en Oegstgeest ondertekend worden. Deze afspraken volgen na een aantal overleggen met de gemeente Leiden, woningcorporaties DUWO, Portaal, de Sleutels en Ons Doel en huurdersorganisaties HBE, HBV en Hood. De prestatieafspraken zullen na ondertekening van kracht zijn voor de periode 2026 t/m 2031.

BRES streeft ernaar om haar standpunten over diverse aspecten van woonbeleid te laten opnemen in deze prestatieafspraken. Wij hebben deze standpunten dan ook voorgedragen tijdens de overleggen van de prestatieafspraken.

Wij streven ernaar om de volgende punten te laten opnemen in de prestatieafspraken 2026 t/m 2031:

Beschikbaarheid

BRES ondersteunt het vergroten van de beschikbaarheid van studentenkamers om zo snel mogelijk het tekort van 2700 te realiseren woningen in te halen. Er dient echter gelet te worden op de realisatie van studentenwoningen door commerciële partijen. Eerder hebben wij namelijk gezien dat partijen zoals The Fizz enorm hoge huurprijzen vragen voor een

studentenkamer. Wij steunen DUWO hier om zoveel mogelijk naar DUWO te kijken bij de realisatie van nieuwe projecten zodat de beschikbaarheid van kamers niet boven de betaalbaarheid staat.

Onzelfstandige woningen

Wij zijn voorstander van het bouwen van meer onzelfstandige woningen. Onzelfstandige woningen maken namelijk efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en zorgen voor meer sociale cohesie en samenhang.

Ook al gaat DUWO experimenteren met het STING concept, blijft het wat BRES betreft onwenselijk dat het huidige wettelijke systeem een dermate grote prikkel biedt voor woningcorporaties om zelfstandig te bouwen, terwijl onzelfstandige woningen efficiënter gebruik maken van de beschikbare ruimte, goedkoper te bouwen zijn en meer samenhang bieden. Ook op landelijk niveau, in samenwerking met het Landelijk Overleg Studentenhuurders, pleiten wij voor een aanpassing van het huurtoeslagsysteem.

BRES moedigt verder de bouw van common rooms in complexen met zelfstandige woningen aan en stelt zich op het standpunt dat elk complex met een aantal zelfstandige woningen een dergelijke ruimte moet hebben. Deze ruimtes kunnen namelijk de onderlinge saamhang bevorderen.

Betaalbaarheid

Vanuit DUWO geldt dat de streefhuren over het algemeen gekoppeld zijn aan de kwaliteitkortingsgrens (KKG) of de lage aftoppingsgrens (LAG). Zo vangt de huurtoeslag bij huurders van zelfstandige woningen het overgrote deel van de huur op. Wij zien echter dat de wettelijk toegestane huurverhoging afgelopen jaren hoger is dan de stijging van de KKG en LAG. Hierdoor stijgt de huur van sommige huurders boven de streefhuur. BRES is dan ook van mening dat dit onwenselijk is en dat DUWO ook bij de jaarlijkse huurverhoging rekening dient te houden met de streefhuur. De huurverhogingen van de afgelopen jaren komen hard aan bij huurders in de sociale huursector, en zeker studenten. Wij hebben ook begrip voor de opgaven op het gebied van verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw. Echter vragen wij ook om te kijken naar de financiële draagkracht van studenten. Als de (maximale) huurverhoging onvermijdelijk is, dan treden wij graag in overleg met DUWO hoe die belangenafwegingen gecommuniceerd kunnen worden naar de huurders; zodat er meer begrip kan ontstaan voor de genomen maatregelen.

Doorstroom studenten

Wij zien dat er beperkte aandacht is voor de doorstroom vanuit een studentenwoning naar een reguliere woning. Dan wel particulier, dan wel via een woningbouwcorporatie. Tijdens de prestatieafspraken in Oegstgeest hebben wij met DUWO verkennende afspraken gemaakt, om studenten tijdens de inschrijving op Room.nl erop te attenderen dat zij zich ook alvast kunnen inschrijven bij Holland Rijnland. Dit zien wij ook graag in Leiden, en wij willen graag onderzoeken of er meer starterswoningen beschikbaar kunnen worden gemaakt zodat studenten in de regio kunnen blijven.

Kwetsbare groepen

DUWO is maatschappelijk betrokken en dat blijkt onder andere door de extra huisvesting van statushouders met een intentie om te studeren, en van studenten met een psychische en lichamelijke kwetsbaarheid. Dat verdient een pluim. Voor deze bijzondere doelgroep is het lastiger om via de reguliere manier aan een (on)zelfstandige studentenkamer te krijgen.

Graag willen wij weten of er meer vraag is van de organisaties die deze doelgroepen begeleiden en huisvesten, om het aantal toewijzingsplaatsen - realistisch uit te breiden.

Verduurzaming

BRES is een groot voorstander van het verduurzamen van de woningvoorraad van DUWO, zowel voor monumentale panden als normale panden. DUWO is op de goede weg, maar mag wat ons betreft ambitieuzer. Hierbij kan overwogen worden om andere om de huur te verhogen na het verduurzamen van de woning, mits de huurverhoging in een redelijke verhouding staat tot de door de huurder bespaarde energiekosten. Netto mag de huurder daar niet op achteruit gaan.

Woningcorporaties en particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Dit geldt echter niet voor monumentale panden; waarvan DUWO een substantieel aandeel bezit in de binnenstad. Het onlangs gerenoveerde pand, Vliet 15, is flink verduurzaamd, met onder andere monumentaal dubbelglas, mede door de samenwerking van BRES en DUWO. In het andere (monumentale) bezit waar de komende tientallen jaren geen ingrijpende renovaties plaatsvinden, pleiten wij voor pragmatische maatregelen zoals het plaatsen van achterzetramen (voorzetramen). Hiervoor hoeft in beginsel geen vergunning voor worden aangevraagd en zal het leefklimaat verhoogd worden.

Schimmelproblematiek

Wij zetten ons specifiek in dat afhankelijk van de ernst van de schimmel er een eerste inspectie gedaan wordt door DUWO, zodat er achteraf geen geschil kan ontstaan of het daadwerkelijk schimmel was. Dit kan voorkomen dat de huurder zelf het probleem oplost en opdraait voor de kosten. Daarnaast moet het onderzoek naar de oorzaak degelijk gebeuren; er wordt nu te vaak naar de bewoners als oorzaak gekeken. Dat terwijl de ventilatie vaak niet aanwezig of ondeugdelijk is voor het type huishouden. Als laatste aandachtspunt geldt de reparatie. Te vaak wordt de oorzaak niet aangepakt, maar het symptoom bestreden. De schimmel verwijderen en schimmelwerende verf aanbrengen is niet effectief als de oorzaak buiten de bewoners ligt; zoals woninggebreken.

Algemene leefbaarheid

DUWO kan grote invloed uitoefenen op de leefbaarheid. Zoals de juiste voorzieningen, op de juiste plek, in en rondom de complexen te plaatsen. Zoals de wasruimtes en andere gezamenlijke ontmoetingsruimtes. Maar ook eventueel in samenspraak met de andere grondeigenaren en gemeenten, om een project zoals de Lammenschans Campus te voorkomen. Nu is de dichtheid daar hoog en was er tot voor kort geen enkele gezamenlijke fusie. Verder is er te weinig groenvoorziening en er ligt vaak afval op straat. De veiligheid kan verbeterd worden door bijvoorbeeld beter sluitende deuren om ongenodigde gasten buiten te houden.

Bij renovaties en nieuwbouw wordt er goed nagedacht om warmte vast te houden, maar warmte kwijtraken in de hete zomers is een punt van zorg. Wij willen voorkomen dat er landelijke media-aandacht komt en er airco's geplaatst moeten worden in een complex. Wij zijn daarover met onze zuster huurdersorganisaties in gesprek met DUWO, zodat er meer aandacht is voor hittestress bij renovaties en nieuwbouw.

Huurteam

Wij zijn content dat er een gratis Huurteam is in Leiden waar alle huurders in Leiden advies kunnen krijgen. Wij krijgen wel signalen dat de bereikbaarheid niet optimaal is. Daar willen wij aandacht voor vragen.

Monitoring

Wij hebben gemerkt dat de monitoring van BRES op de prestatieafspraken in Leiden, voor ons lastig is geweest. Bij de prestatieafspraken van 2020-2025, zijn wij betrokken geweest bij het opstellen daarvan en hebben die ook medeondertekend. Gaandeweg werd de monitoring op de prestatieafspraken lastiger, alsmede door de frequente bestuurswisselingen en dat wij niet voor de meeste overleggen werden uitgenodigd. Nu gebeurt dat wel en zetten die lijn graag voort; graag extra aandacht dat de huurdersorganisaties betrokken blijven.

Naast bovenstaande inzet voor de prestatieafspraken is het hospiteerbeleid de komende 5 jaar erg relevant. DUWO heeft nog geen concrete plannen voor een verandering van het hospiteerbeleid. Wij weten echter wel dat er zowel vanuit de samenleving als vanuit DUWO zelf een vraag is om iets te gaan veranderen. Op welke termijn en in welke hoedanigheid is nog erg onduidelijk. Wij zullen de ontwikkelingen omtrent het hospiteerbeleid de komende 5 jaar nauwlettend in de gaten houden. Ook zullen wij in gesprek blijven met de SHO over het hospiteerbeleid om zo goed mogelijk voorbereid te zijn op een eventuele verandering van het beleid

10. Strategisch partners

Samenwerking met andere partijen is onvermijdelijk en juist nodig als wij het meeste willen halen om alle belangen van de huurders te behartigen. In 2024 hebben wij stappen ondernomen om een samenwerking op te starten met onze partners. Ons voornaamste streven is het onderhouden van nauwe banden met verschillende partijen die Leiden rijk is, maar ook daarbuiten. In Leiden is ook de politiek belangrijk. Daar hebben we de komende jaren als doel ervoor te zorgen dat onze belangen prominent op de voorgrond blijven. Onze intentie is om voortdurend contact te onderhouden en de connecties te koesteren als een essentieel onderdeel van onze strategische benadering. Zo willen wij op bepaalde onderwerpen vaker ons geluid horen. Als aanvulling op onze communicatie methoden zoals de mail en sociale media, willen wij ook - als dat nodig is - als gastspreker optreden in de gemeenteraad. Een goede band met de Leidse politieke partijen is hiervoor van belang. Wij streven er dan ook naar om deze banden te gaan vormen en aan te blijven houden. Met de PKVV hebben wij kennism gemaakt als belangrijke partner en op dit moment is er geen verdere noodzaak dan een jaarlijkse kennismaking, naast de Taskforce meetings waar wij elkaar zien.

Ook onze banden met de omliggende gemeenten zijn van belang om onze stem te laten horen. Zowel tijdens de prestatieafspraken als daarbuiten. Ook hier streven wij ernaar om deze banden te blijven onderhouden.

Wij streven er verder naar om bijvoorbeeld activiteiten die wij organiseren voor onze achterban meer ook door de (Leidse) journalistiek te laten delen.

11. Internationale studenten

DUWO verhuurt ook aan een aanzienlijke hoeveelheid internationale studenten. Deze studenten zijn ook lid van BRES. Wijzelf merken echter dat internationale studenten onder gemiddeld contact zoeken met BRES, onze enquêtes invullen of solliciteren op open functies. Het is daarom belangrijk om deze studenten goed aan te blijven spreken en te betrekken. Hiertoe is het belangrijk om de communicatie met leden in twee talen te voeren. Daarom zijn voor alle BRES stukken vertalingen beschikbaar. Daarnaast organiseren wij doelbewust activiteiten specifiek voor internationale studenten, zoals Meet your Neighbour. Onze website is ook volledig in het Engels beschikbaar en we proberen via de OWL en de nieuwsbrief meer internationale studenten te informeren. Voor de komende jaren is er nog veel te winnen op dit gebied. Hier kan bijvoorbeeld worden gekeken of de sociale media ook tweetalig te maken is en door te kijken hoe internationals beter betrokken kunnen worden bij interne processen van BRES.

12. Afkortingen

BC=	Bewonerscommissie
HO=	Huurdersorganisatie
LOS=	Landelijk Overleg Studentenhuurders
RvC=	Raad van Commissarissen
SHO=	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK=	Samenwerkingsovereenkomst
VBU=	Vereniging Bewoners Uilenstede
VGS=	Vastgoedservice BZK
LPS=	Landelijk Platform Studentenhuisvesting
RvA=	Raad van Advies

Sollicitatieprocedure

Sollicitatiecommissie

Op de BV wordt bepaald wie er in deze commissie komen, de secretaris neemt altijd deel in deze commissie.

1. De secretaris krijgt in de sollicitatieprocedure een leidende rol. Deze krijgt alle mails binnen en hij/zij onderhoudt het contact met de sollicitanten.
2. Bestuurslid 2, deze zit bij alle sollicitaties.
3. Bestuurslid 3, deze zit bij alle sollicitaties.
4. Deze sollicitatiecommissie bestaat uit drie mensen, zodat deze commissie altijd in de minderheid is ten opzichte van de rest van het bestuur waardoor haar macht wordt beperkt.

Stappenplan - Aanmeldperiode

1. Er gaat een bestuurslid weg.
2. De sollicitatieprocedure wordt opgezet
3. De sollicitatiecommissie wordt gevormd, het bestuur geeft deze commissie een profielschets mee voor de nieuwe kandidaat. Deze commissie maakt een ruwe schets van de tijdslijn waarin alles gebeurd dient te zijn.
4. Door middel van de mail en sociale media en eventueel ander promotiemateriaal (flyers en posters) worden onze leden bereikt.

5. Aanmeldperiode sollicitaties staan voor circa 3 weken open.
6. Sluiting aanmeldperiode sollicitaties.

Stappenplan - Inkaderen sollicitaties

1. De secretaris verstuurt alle sollicitaties en zet deze in een apart mapje in Google Drive. Motivatiebrief + CV.
 2. Elk bestuurslid leest de sollicitaties binnen 3 dagen na de sluiting van de aanmeldperiode.
 3. Elk bestuurslid stemt in het excelbestand die de secretaris prepareert.
 4. De 7 mensen met de meeste stemmen worden uitgenodigd voor een gesprek.
 5. Na 7 dagen niet reageren op een sollicitant wordt de volgende in de rangorde uitgekozen.
6. Indien er geen duidelijke top 7 uitkomt, omdat sollicitanten hetzelfde aantal stemmen hebben, wordt er in het bestuur bepaald op welk aantal het afgerond wordt.

Stappenplan - Sollicitatiegesprekken

1. De sollicitatiecommissie voert de gesprekken, indien er één iemand niet aanwezig kan zijn, dan wordt het gesprek met de overige 2 bestuursleden gevoerd.
2. De commissie komt bij elkaar om te bepalen wie zij als beste achten.
3. De commissie draagt de beste kandidaat (in hun ogen) tijdens de BV en dan bepaalt het bestuur definitief wie het nieuwe bestuurslid wordt.
4. Het bestuur stemt over wie het nieuwe bestuurslid wordt (op alle 7 sollicitanten kan gestemd worden)
5. Indien er geen meerderheid voor één kandidaat ontstaat zal een tweede ronde gehouden worden tussen de top twee kandidaten. Het bestuur kiest wie deze sollicitatie afneemt. Dit zijn max drie personen waarvan één persoon in de sollicitatiecommissie heeft deelgenomen.

Wegingsfactoren

1. Expertise
2. Representativiteit
 - Als ledenvereniging streven wij naar representatief bestuur.
3. Communicatievermogen
4. Sollicitatiegesprek
 - Attitude tijdens het gesprek, inclusief hoe gemotiveerd iemand overkomt.
5. Motivatiebrief & CV
 - Belangrijk ivm dat wij veel digitaal communiceren dus een adequaat vermogen om te schrijven is gewenst.