



Beleidsplan 2021

info@huurdersverenigingbres.nl • www.huurdersverenigingbres.nl • Rapenburg 31, 2311 GG Leiden



Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het Beleidsplan 2021 van Huurdersvereniging BRES. Deze zal een andere opzet krijgen dan voorgaande jaren: Speerpunten maken het hoofdonderdeel van het plan met een focus op voorgenomen beleid en/of acties welke werkelijk anders zullen zijn dan voorheen.

Hopelijk zal 2021 een minder opschuddend jaar worden dan 2020 blijkt te zijn. De wereldwijde uitbraak van corona in het bijzonder, welke maatregelen hiertegen ieders doen en laten een ingrijpende omwenteling heeft gegeven. Dit zal zich zeker nog in 2021 doorzetten, en daarom hebben is er een apart hoofdstuk geweid aan dit onderwerp. Met deze eigen plaats kunnen wij onze speerpunten behandelen zonder dat corona deze te veel kleuren. Aangezien deze situatie snel veranderlijk en onvoorspelbaar is, is er besloten om de beoogde begroting en het beleid onafhankelijk van corona en de gepaarde maatregelen op te stellen.

In vogelvlucht zal veel beleid voortborduren op voorspoedig geboekte vooruitgangen van afgelopen jaar, en wordt met dit momentum in 2021 nieuwe wegen enthousiast ingeslagen. Dit is niet alleen te zien op de wat abstractere en hogere beleidslagen van Extern, maar ook voor individuele huurders en de vereniging zelf.

2021 belooft een jaar te worden met veel mogelijkheden. Indien dit voltallige en bekwame bestuur de eigen gezette doelen weet te halen, zullen de leden de vruchten hiervan nog jaren kunnen plukken en erop verder bouwen!

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Arnaud van Haaster
Voorzitter



Contents

Voorwoord	1
1 Algemeen	4
1.1 Bestuursbezetting	4
1.2 Professionele ondersteuning	4
1.3 Verhuizing	4
2 Corona	5
2.1 Vergaderingen	5
2.2 Informatiemarkten	5
3 Speerpunten	6
3.1 Intern Beleid	6
3.1.1 Archief	6
3.1.2 Werven accomodate	6
3.2 Lokaal	7
3.2.1 Bewonerscommissies	7
3.2.2 Accomodate Survey	7
3.2.3 BRES Enquête	8
3.2.4 Internationalisering	8
3.2.5 Taskforce Studentenhuisvesting	9
3.3 Extern	9
3.3.1 Huurprijsverhoging en betalingsproblemen huurders	9
3.3.2 Huurbeleid	10
3.3.3 Duurzaamheid	10
3.3.4 Samenwerkende Huurdersorganisaties	10
3.3.5 Landelijk overleg HO's	11
3.4 Communicatie en promotie	11
3.4.1 Nieuwsbrief	11
3.4.2 Website	12
3.4.3 Sociale Media	12
3.4.4 Informatiemarkten	13
3.5 Duurzaamheid	13
3.5.1 Koelkastenactie	13
3.5.2 Pilots	13
4 Begroting 2021	14





5	Toelichting Begroting	16
5.1	Baten	16
5.1.1	Contributies en bijdragen	16
5.1.2	Overige baten	16
5.1.3	Resultaten	16
5.2	Lasten	17
5.2.1	Bestuur	17
5.2.2	Kantoor	17
5.2.3	Contact achterban	18
5.2.4	Koepel	19
5.2.5	Advies & educatie	19
5.2.6	Beheerkosten	20
5.2.7	Mutaties reserveringen	20
5.2.8	Onvoorzien	20



1 Algemeen

1.1 Bestuursbezetting

In 2020 is er één sollicitatieronde geweest in september voor twee vacatures op PR en Extern. Het bestuur van BRES is per januari 2021 als volgt samengesteld:

Voorzitter	Arnaud van Haaster
Secretaris	Hester Luinenburg
Penningmeester	Dieuwertje Roelse
Bestuurslid Extern	Rick Oosterheert
Bestuurslid Extern	Laurens Zur Muhlen
Bestuurslid Lokaal	Veerle Verver
Bestuurslid Publieke Relaties	Sjoerd Eppinga

1.2 Professionele ondersteuning

Er een wisseling geweest bij onze professionele ondersteuning: de heer Kay Rutten heeft het stokje overgenomen van Henri Zegers. De heer Rutten is afgelopen jaar tijdens zijn aanstelling door de heer Zegers ingewerkt. Beide adviseurs zijn werkachtig bij !WOON.

1.3 Verhuizing

Afgelopen jaar is de vereniging verhuisd van Hooigracht 12 naar Rapenburg 31. Komend jaar, als de situatie het toestaat, gaat het bestuur het nieuwe kantoor gebruiken om weer fysiek te vergaderen. Wanneer er een terugkeer is naar het oude normaal kan waar nodig de inboedel aangevuld worden en meer eigen gemaakt worden.

2 Corona

2.1 Vergaderingen

Vanwege de COVID-19 pandemie zijn de vergaderingen van BRES voor een groot deel online geweest in 2020. De maatregels en adviezen van de Nederlandse overheid stonden het niet toe om fysieke vergaderingen te houden. BRES heeft zich natuurlijk aan deze maatregelen gehouden en is vanaf het begin overgestapt naar vergaderingen via Zoom. Alle bijeenkomsten op extern en lokaal niveau hebben verder ook online plaatsgevonden sinds de uitbraak van COVID-19 in Nederland en deze zullen zeker tot het begin van 2021 zo doorgaan. De algemene ledenvergadering van 2020 is dan ook uitgesteld tot december 2020. Deze vergadering vindt ook online plaats.

BRES verwacht in 2021 weer over te kunnen gaan op fysieke vergaderingen, maar wanneer dit precies zal zijn is nog onzeker vanwege het onvoorspelbare karakter van de pandemie. Er is een mogelijkheid dat de algemene ledenvergadering mogelijk weer wordt uitgesteld met de hoop dat het fysiek zou kunnen plaatsvinden. Verder zijn alle promotie evenementen zoals borrels uitgesteld totdat de overheidsmaatregelen dit weer toestaan. BRES gaat dus met veel onzekerheid over deze omstandigheden 2021 in, maar wel vol goede hoop dat er snel weer fysiek bijeen kan worden gekomen. Tot die tijd zal BRES online streven naar goede vergaderingen en sterke contacten met haar zusterverenigingen en DUWO. Ten slotte zal BRES er alles aan doen om via online manieren haar leden te ondersteunen en te helpen.

2.2 Informatiemarkten

Om voortdurend beter bekend te worden onder DUWO-huurders zal BRES ook in 2021 weer actief deelnemen aan de informatiemarkten voor eerstejaars studenten. Dit geldt voor zowel de informatiemarkten voor Nederlandse studenten, denk aan de informatiemarkt in de EL-CID, als de informatiemarkten voor internationale studenten, zoals de OWL-informatiemarkt. In 2020 waren deze markten voornamelijk online vanwege de COVID-19 pandemie. Desondanks heeft BRES hier aan mee gedaan. Toch is het behaalde effect van een online informatiemarkt (qua toename van naamsbekendheid van BRES onder mogelijke DUWO-huurders) wel minder groot dan een fysieke. BRES hoopt dan ook dat de markten in 2021 weer deels fysiek kunnen worden georganiseerd.

Op deze informatiemarkten zal BRES met name met de eerstejaarsstudenten in gesprek gaan over haar bestaan en studenten voorlichten over wat BRES is en wat ze doet. BRES zal in 2021 opnieuw een sterk beleid voor promotie invoeren onder de slogan 'Problemen met DUWO? Mail BRES!'. Om onder andere deze slogan te communiceren maken we in 2021 gebruik van een hernieuwde actieve social-mediacampagne en een investering in duurzame promotiematerialen. Zie ook 3.4.4

3 Speerpunten

3.1 Intern Beleid

3.1.1 Archief

Het gedeeld archief voor Extern in Sync heeft een groter belang gekregen door het sluiten van het visiedocument voor de SHO, zie ook 3.3.4. Hierin is opgenomen dat dit archief door iedereen binnen de SHO gebruikt zal worden met BRES als eindverantwoordelijke.

Het interne digitale archief in Sync is al meerdere jaren in gebruik en verdient een algemene opknapbeurt. Met de lessen die wij opdoen met het onderhoud voor het SHO archief, zal het eigen archief waar mogelijk en wenselijk een herstructurering krijgen. Hiermee hopen wij de continuïteit van het reilen en zeilen van het bestuur beter te kunnen waarborgen in de toekomst.

3.1.2 Werven accommodate

Al een tijd is het opgevallen dat wij, buiten direct contact op de OWL informatiemarkten, weinig mails binnenkrijgen van internationale studenten met klachten en vragen. Ondanks onze vernieuwde inspanningen om deze groep te bereiken, werpt dit nog geen vruchten af structureel gezien. Accommodate studenten in het bijzonder zijn een kwetsbare groep. Zij zijn hier maar voor maximaal één jaar in een vreemd land waar alles op het gebied van wonen zaken anders zijn geregeld dan in hun land van herkomst.

De grootste drempel voor BRES om deze groep te bereiken is het feit dat zij geen lid zijn van de vereniging en niet van ons bestaan op de hoogte worden gesteld tenzij ze ons op de OWL informatiemarkt zijn tegengekomen en kennis hebben gemaakt. Deze unieke situatie is ontstaan door de ingewikkelde constructie die DUWO heeft met Universiteit Leiden omtrent accommodate woningen, waarbij de internationale studenten een contract sluiten met Leiden University Housing Office in plaats van DUWO. Zo wordt de short-stay student in het donker gehouden met de hulp die zij kunnen krijgen als zij dat nodig hebben, al helemaal wanneer zij zich tegenover intimiderend instituten voelen te zijn.

De Eerste Kamer in Den Haag kampt met eenzelfde situatie. Met hen willen wij samenwerken om voor ons beiden te bewerkstelligen dat accommodate studenten de vertegenwoordiging en ondersteuning krijgen die zij, net als iedere andere huurder, verdienen.

3.2 Lokaal

3.2.1 Bewonerscommissies

Bewonerscommissies (hierna: BC's) spelen een belangrijke rol in het contact tussen de bewoners en BRES, maar ook in het contact tussen bewoners in een pand onderling. Een bewonerscommissie is een soort huurdersvereniging op klein niveau, namelijk dat van een gebouw of complex. Het bestuur van een BC bestaat uit een vaste groep bewoners die zich hard maakt om bepaalde problematiek in hun pand aan te pakken. Een sprekend voorbeeld is de BC Hildebrandpad, zij vormen een klankbord om nauw contact te houden tussen DUWO en de bewoners aangaande het hitteprobleem. Daarnaast is de BC een belangrijke speler op het gebied van de sociale cohesie tussen de bewoners in het gebouw. Steeds meer studenten wonen in studio's en raken daardoor het contact met medestudenten kwijt, dit speelt zeker ten tijde van corona. Met behulp van BRES worden de BC's in staat gesteld activiteiten te organiseren om de contacten tussen de bewoners goed te houden. Zij bieden daarbij ook een platform om op een laagdrempelige manier problemen aan te kaarten. De BC's brengen vervolgens het BRES-bestuur op de hoogte van deze klachten en problemen. Dit pakken wij op of koppelen we direct aan DUWO terug.

In de voorgaande jaren is hard gewerkt om bewoners te enthousiasmeren een BC op te richten. Het resultaat hiervan is dat er in 2021 drie BC's zijn. Er is goed contact tussen BRES en de BC's en wij streven ernaar dit contact warm te houden. Wij merken dat de communicatie over het algemeen goed gaat. De BC's weten ons bij problemen te vinden en kunnen op ons rekenen bij de organisatie van activiteiten. Ondanks dat er drie BC's zijn, streven wij ernaar meer BC's te vormen. Speciaal hiervoor is het BC-boekje geactualiseerd met daarin informatie over het oprichten van een BC, de rechten en plichten van een BC en enkele handige tips. In het komende jaar wil BRES dit boekje verder verspreiden en middels nieuwsbrieven en/of posters meer aandacht vestigen op de mogelijkheid een BC op te richten bij andere complexen.

3.2.2 Accommodate Survey

Door middel van de Accommodate Survey doet BRES onderzoek naar de tevredenheid onder de Accommodate huurders in Leiden. De huurdersorganisaties in de andere steden voeren een soortgelijke enquête uit, waardoor de resultaten ook gebundeld aan DUWO op centraal niveau gepresenteerd kunnen worden. In 2021 zal de Accommodate Survey naar verwachting grote veranderingen ondergaan, of wellicht zelfs helemaal verdwijnen. Dit komt door het nieuwe dashboard tevreden.nl. Via tevreden.nl vraagt DUWO in detail uit hoe de tevredenheid is onder huurders betreffende verschillende processen: van het betrekken van de kamer, het indienen van reparatieverzoeken, tot het weer verlaten van de kamer. Na verschillende overleggen en het naast elkaar leggen van de vragenlijsten van de Accommodate Surveys van alle huurdersorganisaties en die van tevreden.nl is gebleken dat hier veel overlap in zit. Om te voorkomen dat de huurders niet meermalig dezelfde vragen te stellen, wat negatieve invloed heeft op de response rate, moeten de huurdersorganisaties zich daarom afvragen in hoeverre hun Accommodate Survey nog rel-

evant is. BRES gaat in het voorjaar van 2021 beslissen of zij de Accommodate Survey nog uit moeten zetten met relevante vragen, of dat alle benodigde informatie al uitgevraagd zal worden via tevreden.nl.

3.2.3 BRES Enquête

Omdat de BRES Enquête andere informatie verschaft dan de Accommodate Survey, namelijk specifiek gericht op huurders van DUWO in Leiden en hun interactie met Huurdersvereniging BRES, zal de BRES Enquête in het voorjaar van 2021 sowieso opnieuw worden uitgezet, waar dit bij de Accommodate Survey nog onzeker is. De BRES Enquête richt zich voornamelijk op huurders met een campuscontract en geeft voor BRES inzicht in de interactie met huurders, waar dit nog verbeterd kan worden en wat aandachtspunten zijn voor het bestuur. In 2020 is de BRES Enquête niet verspreid door de coronacrisis. In 2021 zal de BRES enquête opnieuw worden uitgezet onder Leidse huurders van DUWO en als doelstelling hebben om te achterhalen waar onze achterban tevreden over is en waar deze nog verbeterpunten ziet voor DUWO en BRES. Mede dankzij een mailing vanuit DUWO lag de response rate in 2019 een stuk hoger dan eerdere jaren, namelijk op 1.030 respondenten. BRES hoopt dat DUWO ook in 2021 deze enquête voor ons wil verspreiden. Ook zullen er in 2021 opnieuw cadeaukaarten worden verloot onder de respondenten om de response rate te verhogen en onze waardering te uiten.

3.2.4 Internationalisering

BRES verwacht dat in 2021 het aantal internationale studenten aan Universiteit Leiden opnieuw gestaag toe zal nemen net zoals dat in voorgaande jaren is gebeurd. De toenemende internationalisering van de universiteit leidt tot een toenemende vraag naar studentenwoningen in Leiden. Het is belangrijk dat er meer woningen worden aangeboden om het toenemende aantal studenten op te vangen. Wel is de vraag hoe de coronacrisis zich zal ontwikkelen en of dit ervoor zal zorgen dat er vanuit internationale studenten minder vraag zal zijn naar studentenwoningen. Deze studentenwoningen, die oorspronkelijk bedoeld zijn voor internationale studenten, kunnen dan opgevuld worden met Nederlandse studenten, zoals al gebeurt bij de Kaarsenmakersstraat hier in Leiden.

De internationalisering is een positieve ontwikkeling voor de universiteit, maar dit moet niet ten koste gaan van de Nederlandse studenten. BRES vindt daarom dat er een balans moet worden gevonden tussen Nederlandse studenten en internationale studenten met betrekking tot het woningaanbod. De internationale studenten moeten de Nederlandse studenten niet verdringen, maar hebben wel recht op goede huisvesting.

Aansluitend hierop heeft BRES het voornemen om in 2021 de communicatie met internationale huurders verder te verbeteren. BRES is hier in 2019 al mee begonnen door de BRES website ook in het Engels aan te bieden. Dit verbetert de toegankelijkheid van BRES ten opzichte van de internationale studenten. Ook verstuurt BRES vanaf 2020 de nieuwsbrieven zowel in het Nederlands

als in het Engels. Op deze manier zal de bekendheid van BRES worden vergroot onder de internationale huurders. Dit is nodig, omdat nog vaak blijkt dat internationale studenten niet van ons bestaan weten en daarom niet goed weten waar zij met hun vragen en problemen terecht komen. Deze bekendheid krijgt een piek na onze aanwezigheid bij de OWL Week ieder jaar, maar neemt daarna weer af voor de rest van het jaar. Daarom wil BRES door blijven gaan met het deelnemen aan de informatiemarkten die de universiteit organiseert voor nieuwe internationale studenten. Via deze acties wil BRES laten zien dat het een huurdersvereniging is voor alle DUWO huurders in Leiden: zowel Nederlandse huurders als internationale huurders.

3.2.5 Taskforce Studentenhuisvesting

In 2021 neemt BRES wederom actief deel aan de Taskforce Studentenhuisvesting (voorts TS) onder voorzitterschap van de Leidse wethouder Duurzame Verstedelijking, Ruimte en Wonen. Komend jaar zal BRES zich bij de overleggen in het bijzonder bekommeren om:

Vertegenwoordiging voor internationale studenten

Monitoren gemeentelijke stop op verkamering

Naleving reeds gesloten Prestatieafspraken

Voornamelijk is het eerste een aandachtspunt voor ons op de TS. Dankzij onze langdurige actieve deelname, hebben wij kunnen getuigen van een groot draagvlak op dit beleidsniveau om deze kwetsbare groep studenten beter te willen bereiken en waar nodig ondersteunen. Hier is vruchtbare grond om met de verscheidene partijen samen op te trekken en een werkelijke verbetering te bewerkstelligen voor de internationale short-stay student. Zie ook 3.1.2 en 3.2.4 voor verdere uitweiding over het onderwerp.

3.3 Extern

3.3.1 Huurprijsverhoging en betalingsproblemen huurders

Afgelopen jaar heeft DUWO ervoor gekozen om een generieke huurprijsverhoging door te voeren, ondanks ons advies om dat niet te doen in verband met de coronacrisis en alle negatieve gevolgen die studenten hebben ondervonden. Helaas heeft DUWO ervoor gekozen om de verhoging door te voeren en dat blijft voor ons een pijnlijk punt.

We hebben DUWO tegelijkertijd opgeroepen soepel om te springen met huurders met betalingsproblemen, omdat veel van onze huurders hun bijbaantjes hebben zien verdwijnen; hun financiële positie is daarmee aanzienlijk verslechterd en daar kunnen zij in principe niets aan doen. Ons is beloofd dat DUWO studenten daar waar kan ondersteunt en fatsoenlijke betalingsregelingen aanbiedt, maar ook in het nieuwe jaar houden we scherp op dit dossier. Het is aannemelijk dat DUWO in 2021 weer een huurprijsverhoging zal doorvoeren die impact zal hebben op een specifieke groep huurders, namelijk de groep die hun netto woonlasten ziet stijgen omdat zij geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Wij zullen ook komend jaar opkomen voor deze kwetsbare groep en we zijn van plan de samenwerking met de andere huurdersorganisaties op te zoeken om een huurverhoging in 2021 te voorkomen. De coronacrisis is namelijk nog lang

niet voorbij- zelfs in de meest optimistische scenarios- en de financiële gevolgen zullen voor veel studenten lang merkbaar blijven. Daarom blijven we in 2021 ook pleiten voor soepele omgang met huurders die moeite hebben hun huur te betalen.

3.3.2 Huurbeleid

Begin 2019 zijn we met de samenwerkende huurdersorganisaties (voorts *SHO*) een traject gestart, waarbij DUWO ons betrokken heeft bij de uitwerking van een nieuw huurprijsbeleid. Om uitbreiding van de voorraad mogelijk te maken en prijzige verduurzaming te financieren wil DUWO haar inkomsten verhogen door het huurprijsbeleid aan te passen en een groter deel van de voorraad beschikbaar te maken voor studenten boven 23 jaar oud.

Uitgangspunt van ons bij dit hele proces is betaalbaarheid; we staan niet negatief een verandering van huurbeleid, als dit niet leidt tot veel hogere netto woonlasten voor huurders. In januari 2021 zullen we met de andere huurdersorganisaties definitief advies uitbrengen en daarbij uitdrukkelijk letten op zaken als betaalbaarheid, inspraak van de samenwerkende huurdersorganisaties op besteding van mogelijke extra inkomsten en flankerend beleid om te voorkomen dat studenten onder de 23 meer moeite krijgen met het vinden een woning.

3.3.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid zal een belangrijk thema zijn komend jaar, nu DUWO de ambitie heeft haar aanbod stap voor stap te verduurzamen door een serie aan maatregelen. We juichen verduurzaming toe, aangezien het in potentie veel voordelen met zich meebrengen, waaronder significant energiebesparing. Voor ons is het daarbij wel van belang dat verduurzamingsprojecten niet leiden tot kostenstijgingen voor huurders. Ook mag het woongenot van huurders door verduurzaming niet negatief worden beïnvloed. Deze twee uitgangspunten stellen we voorop bij gesprekken over duurzaamheid die in 2021 ongetwijfeld zullen plaatsvinden.

3.3.4 Samenwerkende Huurdersorganisaties

Met de doorstart van de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst in 2020, zijn de HO's, welke deze hebben ondertekend, gaan kijken naar de invulling van de geest van de samenwerking tussen de zusterverenigingen.

Hieruit is een visiedocument ontstaan voor de SHO. Hierin hebben wij vastgelegd hoe we onze samenwerking in de praktijk vormgeven om deze verder te stroomlijnen. Het besluit om het gebruik van een gezamenlijke adviseur te herstellen is in ons oogpunt een grote voortgang die hiermee is geboekt. We kijken ernaar uit om ook in 2021 met onze collegas eensgezind de belangen van huurders voorop te stellen.

3.3.5 Landelijk overleg HO's

Recent hebben zustervereniging VBU en Huurderskoepel BoKS voorgesteld om een landelijk overleg in het leven te roepen, waarbij huurdersorganisaties van studentenwoningcorporaties ervaringen en informatie uit kunnen wisselen en kunnen overleggen over gezamenlijke landelijke acties en initiatieven. We juichen dit initiatief toe, omdat coördinatie en samenwerking ertoe kunnen leiden dat we onze gemeenschappelijke invloed vergroten, bijvoorbeeld in politiek Den Haag. Er is een schreeuwend tekort aan betaalbare studentenwoningen en door samen op te trekken met ander landelijke huurdersorganisaties kunnen we dergelijke problemen onder de aandacht brengen.

Het is wel van belang dat het landelijk overleg enige structuur krijgt, waardoor het niet enkel afhankelijk is van het enthousiasme van individuele kartrekkers. Zo wordt dit een duurzaam verband voor de lange termijn. Over de precieze structurering gaan we komende periode het gesprek aan.

3.4 Communicatie en promotie

De afgelopen jaren hebben op gebied van PR bij BRES in het teken gestaan van de belangrijkste rol die deze functie bekleedt: het zorgen voor een positief en benaderbaar imago en het betrekken en informeren van de huurders bij BRES. Dat gebeurt nu al via de nieuwsbrief en er is een Facebook-account, beide mooie middelen om onze huurders te informeren. Het komende jaar willen we daar een stapje bovenop doen door nieuwe richtingen te zoeken en de bestaande middelen een opknappbeurt te geven. Naamsbekendheid onder nationale- en internationale studenten zal ook komend jaar het belangrijkste doel zijn en blijven.

3.4.1 Nieuwsbrief

De Nieuwsbrief zal ook komend jaar een van de pijlers blijven onder het informeren van onze leden. De nieuwsbrief wordt nu 3 à 4 keer per jaar verstuurd en het streven is om dit als minimum aan te houden, een interval van 3 maanden is voldoende gebleken om een relevante nieuwsbrief met nieuwe informatie rond te kunnen sturen naar de huurders. De nieuwsbrief blijft een goed instrument om onze Nederlandse huurders te informeren over nieuwe adviezen en lopende zaken en het vertalen van de nieuwsbrief in een Engelse versie heeft gezorgd voor een groter bereik onder internationale studenten. De vertaling van de nieuwsbrief in een Engelse versie zal dan ook in het komende jaar de standaard blijven, het is cruciaal is dat de huurders die Nederlands niet als eerste taal beheersen ook op de hoogte blijven van wat BRES doet en wat wij voor ze kunnen betekenen. Komend jaar zullen we MailChimp blijven gebruiken om de mails te versturen, tot op heden hebben de voorgaande bestuursleden daar goede ervaringen mee en derhalve is er geen noodzaak daar in te veranderen.

3.4.2 Website

De website is nog steeds een belangrijke informatiebron voor huurders, nationaal en internationaal. Er is op het moment een Engelse pagina op de site die de mogelijkheid biedt aan Internationale studenten om contact met BRES op te nemen, het streven komend jaar is kijken of het een bijdrage heeft om een volledige Engelse versie van onze website beschikbaar te stellen voor onze huurders. Dit zou kunnen bijdragen aan onze naamsbekendheid onder internationale studenten met als hopelijk positief gevolg een toenemende betrokkenheid bij BRES. Ook het afgelopen jaar heeft er onder het kopje 'Nieuws' op de website vaak oude informatie gestaan zoals een vacature die al gevuld was, komend jaar is het streven om het kopje nieuws regelmatig een update te geven onder de voorwaarde dat het relevant nieuws voor de huurder is.

3.4.3 Sociale Media

In het streven naar een grotere naamsbekendheid van BRES zal komend jaar de focus liggen op het inzetten van sociale media als Facebook en Instagram. Tot nu toe is BRES wel begonnen met een Facebook-account maar er ligt nog een hoop onbenutte potentie in sociale media die we beter willen gaan inzetten. Het Facebookaccount is op het moment de enige aanwezigheid op sociale media van BRES, de berichten kennen een interval van gemiddeld 3 maanden en het account is onvoldoende gericht op het betrekken van de huurder en naamsbekendheid genereren. Er is op het moment een bereik van 416 huurders via Facebook, dat is een mooi beginpunt en het biedt veel ruimte voor groei.

Het streven zal zijn om minimaal wekelijks te posten met een vraag aan de huurders, zij kunnen dan meedenken over mogelijke oplossingen van een probleem. De tweede functie van Facebook is dat er een kortere lijn ontwikkeld kan worden tussen BRES en de leden, uitgebrachte adviezen zullen bijvoorbeeld op de Facebook geplaatst worden met een korte uitleg over de inhoud zodat leden direct in de opmerkingensectie hun mening kunnen geven of een vraag kunnen stellen. Ditzelfde principe kan toegepast worden als het gaat om langdurige problemen zoals het hitteprobleem bij het Hildebrandpad, op sociale media kunnen we de kloof kleiner maken en een belangrijke slag slaan in de strijd om naamsbekendheid en betrokkenheid van de huurders.

Het is tevens ook de bedoeling dat op korte termijn een Instagram-account gelanceerd gaat worden, dit account zal hoofdzakelijk dienen als een informerend middel met een luchtigere lading dan Facebook. Het Instagram-account kan een groot aandeel hebben in het genereren van naamsbekendheid: het voorstellen van de bestuursleden door middel van een foto en een tekst en een rondleiding door het kantoor op het Rapenburg zijn daar voorbeelden van. Nog meer dan Facebook biedt het de mogelijkheid de huurder direct te bereiken en hen bewust te maken van de dagelijkse gang van zaken in een bestuur als BRES, dit is cruciaal in deze tijd om de doelgroep die we willen bereiken te engageren. De lancering van Instagram zal gepaard gaan met een winactie onder de leden die in de eerste week het nieuwe account zijn gaan volgen om op die manier een sneeuwbaaleffect te creëren.

3.4.4 Informatiemarkten

We gaan ervan uit dat de situatie volgend jaar in Augustus weer normaal is en wij weer volop kunnen adverteren voor BRES op de informatiemarkten met ons promotiemateriaal. Veel van de toekomstige huurders van DUWO zullen op deze informatiemarkten voorbijkomen en het is van groot belang om hen al vroeg bewust te maken van het bestaan van BRES en duidelijk te maken wat wij voor ze kunnen betekenen. Afgelopen jaar heeft de EL-CID gewerkt met een app waar informatie in te vinden was over de verenigingen en andere relevante organisaties voor studenten, voor BRES zou het mooi zijn om ook in deze app te staan met een korte tekst en een foto mocht eenzelfde app volgend jaar weer gebruikt worden. Op deze manier kunnen we in de eerste weken een cruciale slag slaan als het gaat om naamsbekendheid.

3.5 Duurzaamheid

3.5.1 Koelkastenactie

In 2020 heeft BRES in het kader van verduurzaming van studentenhuizen uitvoering gegeven aan de koelkastenactie. Maar liefst 68 studentenhuizen zijn daarmee verduurzaamd. De oude modelkoelkasten in de gemeenschappelijke ruimtes zijn vervangen door nieuwe (maar dezelfde) A+++-modellen. Deze nieuwe koelkasten zullen daarom veel minder energie gebruiken dan de koelkasten die voorheen in de studentenhuizen stonden.

Gelet op de positieve reacties die BRES heeft mogen ontvangen vanuit de studentenhuizen, zal in 2021 opnieuw worden gezien in hoeverre de behoefte bestaat bij (andere) studentenhuizen om de actie nogmaals in te zetten. Op deze wijze kan BRES daadwerkelijk verder bijdragen aan de verduurzaming van studentenhuizen.

3.5.2 Pilots

In 2020 is DUWO Leiden in samenwerking met BRES verschillende verduurzamingsmogelijkheden begonnen te verkennen. In 2021 zal dit traject voor veelbelovende implementaties voortzetten tot een pilot, deels bekostigd vanuit een verduurzamingsfonds in het beheer van BRES. Een voorbeeld van zo'n mogelijk product is een warmtewisselaar voor in de douche tot minder heet water verbruik. Uiteraard zullen ook de ogen open blijven voor nieuwe snufjes en innovaties voor volgende pilots en wellicht implementatie.



4 Begroting 2021

Beste lezer,

Voor u ligt de begroting van Huurdersvereniging BRES voor 2021. De bedragen in deze begroting zijn gebaseerd op de uitgaven van het voorgaande jaar alsmede het beleid wat BRES in 2021 wil gaan voeren. Ik zal een korte toelichting geven over de inkomsten en de begrootte uitgaven en de plannen van het BRES-bestuur over 2021. Voor een uitgebreide toelichting van deze plannen wil ik u wijzen op de voorafgaande pagina's.

Voor de uitleg van de posten verwijs ik naar de toelichting bij de begroting. Daarnaast is een duidelijke verdeling aangebracht welke posten door DUWO en welke posten door de leden worden betaald.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Dieuwertje Roelse

Penningmeester

Nr.	Kosten	DUWO	Leden	Nr.	Baten		
Bestuur				Contributies en bijdragen			
510	Bestuursvergoedingen	€10.850,-	€8470,-	710	Contributies leden	€21.600,-	
511	Commissie- en RvC-vergoedingen			711	Bijdrage DUWO	€27.500,-	
512	Bestuursonkosten		€1100,-				
513	Representatie		€80,-				
514	Werving bestuursleden	€100,-					
Kantoor			Overige baten				
520	Huur ruimten	€3970,-		720	Rentebaten		
521	Kantoorartikelen	€250,-		721	Acquisitie		
522	Automatisering	€600,-		722	Afrondingsverschillen		
523	Inventaris	€100,-					
524	Nestorenvergoeding						
Contact achterban			Resultaten				
530	Communicatiestrategie		€250,-				910
531	Consumpties vergaderingen		€1000,-	911	Negatief Mutatie Eigen Vermogen		
532	Promotie & PR		€2500,-				
533	Ondersteuning BC's		€500,-				
534	Ondersteuning complexen						
Koepel							
540	Onkostenvergoedingen	€250,-					
541	Extern advies koepel	€3000,-					
542	Ondersteuningsorganisatie koepel	€3000,-					
Advies & educatie							
550	Cursussen	€250,-					
551	Extern advies lokaal	€1500,-					
552	Ondersteuningsorganisatie lokaal	€3000,-	€3000,-				
Beheerskosten							
560	Bankkosten	€300,-					
561	Verzekeringen	€330,-					
562	Boekhouding						
Mutaties Reserveringen							
610	Mut. Reserve 2021						
Onvoorzien							
810	Onvoorziene kosten		€4700,-				
Totale Kosten		€27.500,-	€21.600,-	Totale Baten		€49.100,-	
		€49.100,-					

5 Toelichting Begroting

5.1 Baten

5.1.1 Contributies en bijdragen

710 Contributies leden In 2019 had BRES ongeveer 5400 leden. Het ledenaantal van BRES stijgt sinds de invoering van het automatisch lidmaatschap gestaag en de verwachting is dat dezelfde lijn zich ook in 2021 doorzet. Er is daarom besloten om de stijgende lijn door te trekken en in de begroting rekening te houden met gemiddeld 6000 betalende leden voor 2021. DUWO Leiden bezit in 2021 7385 VHE-eenheden dus de groei in leden zal zich de komende jaren nog voortzetten.

711 Bijdrage DUWO BRES en DUWO zijn overeengekomen dat DUWO aan BRES een subsidie betaalt. De subsidie werd voorheen vastgesteld op €3,63 per VHE. Met de komst van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst wordt hiervan afgeweken en wordt er gekeken naar welke posten DUWO vergoed: de posten die de kosten dekken met betrekking tot de kerntaken van een huurdersorganisatie. De achterliggende gedachte is dat een huurdersorganisatie (HO) zonder inkomsten uit contributiegelden te allen tijde haar kerntaken moet kunnen uitvoeren. De contributiegelden worden besteed aan overige activiteiten die in samenspraak met de leden worden vastgesteld. Dit jaar zal de bijdrage van DUWO lager liggen dan voorgaande jaren met als doel het in evenwicht brengen van de bijdrage van DUWO en de leden.

5.1.2 Overige baten

720 Rentebaten Niet van toepassing.

721 Acquisitie Niet van toepassing.

722 Afrondingsverschillen Niet van toepassing.

5.1.3 Resultaten

910 Incidentele resultaten Niet van toepassing.

911 Negatief mutatie eigen vermogen Niet van toepassing.

5.2 Lasten

5.2.1 Bestuur

510 Bestuursvergoedingen De bestuursvergoedingen van BRES worden in 2021 deels betaald uit de bijdrage van DUWO, en gedeeltelijk vanuit de contributie van de leden. DUWO vergoedt €155,- per bestuurslid per maand (in totaal €1550,- per jaar) met een maximum van een bestuurslid per 1000 VHE's (gebaseerd op de vrijwilligersvergoeding). DUWO Leiden telt in 2021 7385 VHE's dus voor BRES geldt een maximum van (afgerond) zeven bestuursleden. De overige gelden (lees: €75,-) per bestuurslid per maand zal uit de contributie van de leden worden betaald.

511 Commissie- en RvC- vergoedingen Niet van toepassing.

512 Bestuursonkosten BRES verwacht in 2021 van een aantal bestuursleden afscheid te nemen. Uit de post bestuursonkosten worden hun afscheidsetentje en -cadeaus betaald. Om de teamband van het bestuur te versterken wil BRES jaarlijks bestuursuitjes organiseren. Het doel van deze activiteiten is om de groepsdynamiek en efficiëntie te bevorderen binnen het bestuur. Gezien de hoge opvolging van bestuursleden ontstaat er telkens een andere groep met verscheidene achtergronden. Een goed vertrouwen in elkaar helpt het bestuur sterker te staan in overleggen. Daarnaast wordt de vrijwilligersvergoeding voor de twee leden van de kascommissie (€50,- per kascommissielid) vanuit deze post betaald.

513 Representatie Vanuit deze post worden kerst- en relatiegeschenken betaald.

514 Werving van bestuursleden Continuïteit is belangrijk om een bestuur te kunnen vormen. Komend jaar verwacht BRES tweemaal een vacature te hebben om bestuursleden te werven. Om de bijkomende kosten die horen bij een sollicitatie (zoals wervingsposters) te betalen is hier een bedrag voor begroot.

5.2.2 Kantoor

520 Huur kantoorruimte De huur van de kantoorruimte die BRES van DUWO huurt zal in 2021 gelijk zijn ten opzichte van de huur van 2020.

521 Kantoorartikelen Onder kantoorartikelen verstaat BRES alles wat benodigd is voor het werk op kantoor. Hieronder vallen onder andere het papier, schrijfgerei, cartridges en ringmappen.

522 Automatisering Onder de post automatisering vallen de kosten voor de administratie, website, enquêtes onder leden, internet en diverse systeemprogramma's. Zo wordt voor de website gebruik gemaakt van Wordpress en voor de enquêtes SurveyMonkey.

523 Inventaris Het afgelopen najaar is BRES van kantoor verhuisd en hebben wij nieuw meubilair aangeschaft waar we jaren mee vooruit kunnen. Om het kantoor verder op orde te blijven houden zal hiervoor een bescheiden bedrag worden begroot.

524 Nestorenvergoeding Niet van toepassing.

5.2.3 Contact achterban

530 Communicatiestrategie Onder deze post vallen de kosten voor de communicatie met de leden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de gesponsorde berichten via Facebook en de nieuwsbrief die BRES tweemaal per jaar aan de leden verstuurd.

531 Consumpties vergaderingen Onder consumpties vergaderingen worden de consumpties voor op kantoor, de reguliere bestuursvergaderingen en de algemene ledenvergaderingen verstaan. BRES vergoedt een klein, vast bedrag van de kosten die gemaakt worden voor het bestuurseten. Het samen eten voor de vergaderingen draagt bij aan de goede sfeer en onderlinge samenwerking binnen het bestuur. Normaliter komen de bestuursleden elkaar niet tegen in het dagelijks leven door de zeer uitlopende studies, (studenten-)verenigingen, en achtergronden waardoor dit tevens dient om elkaar beter te leren kennen.

Onder deze post valt tevens de georganiseerde borrel voor leden na de ALV. Dit is een goed moment voor leden om kennis te maken met de bestuurders van BRES en op een laagdrempelige manier problemen en vragen aan te kaarten.

532 Promotie & PR Promotie en PR is een belangrijke post van BRES. Voor meer bekendheid onder de leden is het nodig dat er voldoende promotie is. De afgelopen jaren heeft BRES veel geïnvesteerd in de naamsbekendheid, onder andere door de koelkastenactie in het najaar van 2020. In 2021 zal deze lijn worden voortgezet, bijvoorbeeld door nieuwsbrieven. De verwachting is dat er in 2021 nieuwe merchandise, zoals mokken en pennen met ons logo, aangeschaft moet worden. Daarnaast zal BRES aanwezig zijn op informatiemarkten van de universiteit. Deze activiteiten hebben tot doel de bestaansbekendheid en de functie van BRES te vergroten en verbeteren.

533 Ondersteuning BC's Het staat bewonerscommissies vrij om geld bij BRES aan te vragen voor activiteiten die onder meer de sociale cohesie versterken binnen de complexen. Wij stellen in 2021 hiervoor een bedrag beschikbaar. Op dit moment zijn er drie actieve bewonerscommissie die wij graag willen ondersteunen om activiteiten voor de bewoners van hun complex te organiseren.

534 Ondersteuning complexen Niet van toepassing.

5.2.4 Koepel

540 Onkostenvergoedingen Onkostenvergoedingen voor de koepel bestaan uit reiskosten en bestuursonkosten van de SHO. Doordat er samengewerkt wordt met de huurdersorganisaties uit Amsterdam, Amstelveen, Delft en Den Haag komt het voor dat overleggen aldaar gepland staan. Doordat het bestuur – voornamelijk de Bestuursleden Extern – vaak moet reizen naar de overleggen is hier budget voor begroot. Hier zitten tevens de reiskosten in voor incidentele overleggen of scholingen.

De SHO streeft naar een nauwe, vertrouwde samenwerking en probeert dit middels deze manier te bereiken. Na afloop van themabijeenkomsten en bestuurlijke overleggen komt de SHO zo nu en dan bijeen om na te praten en wat te drinken, beurtelings op kosten van een HO. Zowel binnen BRES als de andere huurdersorganisaties is de opvolging hoog dus dit is tevens een goede, informele manier om nieuwe collega-bestuurders te leren kennen.

541 Extern advies koepel Extern advies is een reserve, maar staat toch op de balans, gezien het feit deze te allen tijde beschikbaar moet zijn. In 2021 maken de HO's ieder €3000 vrij voor mogelijke (incidentele) juridische kosten. Daarbij is BRES met DUWO overeengekomen dat hoog uitvallende kosten mogen worden gedeclareerd bij DUWO, mits deze uitgaven noodzakelijk waren.

542 Ondersteuningsorganisatie koepel BRES en de VBU blijven ook in 2021 werken met onze externe adviseur, werkzaam bij !WOON. Hij helpt ons met het vormen van een gezamenlijk advies vanuit de HO's. Door zijn ondersteuning wordt beoogd zo effectief en snel mogelijk een gezamenlijk advies uit te brengen vanuit de HO's aan DUWO.

Het komende jaar stelt de SHO zichzelf het doel om een (nieuwe) gezamenlijke adviseur aan te stellen. Deze gezamenlijke adviseur zal dan voor de gehele SHO werkzaam zijn, hierdoor zullen naar verwachting de kosten onder deze post dalen. De kosten worden dan niet alleen onder BRES en de VBU verdeeld, maar ook onder WijWonen en De Eerste Kamer.

5.2.5 Advies & educatie

550 Cursussen Omdat de continuïteit van het bestuur onder druk staat, is het essentieel dat kennis over bijvoorbeeld het huurrecht en de overlegwet wordt overgedragen door middel van cursussen.

551 Extern advies lokaal Ook op lokaal niveau wordt een bedrag gereserveerd om de kosten voor (incidenteel) juridisch advies op te vangen. Gezien de omvang van de zaken op dit niveau is het bedrag ten opzichte van koepelniveau gehalveerd. Er zal bij elke zaak gekeken worden of samen optrekken met de SHO voordeliger of verstandiger is. Hier geldt tevens dat, mochten de kosten hoger uitvallen, wij de factuur bij DUWO mogen neerleggen, mits goed beargumenteerd.

552 Ondersteuningsorganisatie lokaal Net als voorgaande jaren maakt BRES op lokaal niveau ook gebruik van een extern adviseur, werkzaam bij !WOON. De werkzaamheden van onze adviseur zijn op lokaal niveau tweezijdig. Aan de ene kant helpt hij bijvoorbeeld bij de beoordeling van het werkplan van DUWO en is hij aanwezig bij de vestigingsoverleggen. Aan de andere kant helpt hij ook bij advies aan de Leidse huurder van DUWO. Als er vragen of klachten zijn vanuit de huurder helpt onze adviseur ons om een gepast advies te geven. Omdat de werkzaamheden van onze adviseur dus twee doelen dient, is ervoor gekozen om de kosten 50/50 te delen onder zowel DUWO als de leden.

5.2.6 Beheerkosten

560 Bankkosten Onder de bankkosten vallen alle administratieve kosten gerelateerd aan het doen van bankzaken, dit zijn onder meer de kosten voor de bankrekening, betaalpas en creditcard. Laatstgenoemde wordt gebruikt om de nieuwsbrief en giftcards te betalen.

561 Verzekeringen Onder verzekeringen worden de kosten voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering en inboedelverzekering geschaald.

562 Boekhouding Niet van toepassing.

5.2.7 Mutaties reserveringen

610 Mut. Reserve 2021 Niet van toepassing.

5.2.8 Onvoorzien

810 Onvoorziene kosten Ieder jaar heeft BRES te maken met kosten die vooraf niet te voorzien zijn.