



Beleidsplan 2022

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



Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het Beleidsplan 2022 van Huurdersvereniging BRES. De ingezette vormgeving van het beleidsplan van vorig jaar door middel van het gebruik van speerpunten bevalt en wordt doorgezet.

Net als vorig jaar heeft de corona uitbraak en maatregelen hierop nog gevolgen op onze omgangsvormen en zullen wij wederom naar behoren handelen. Echter, er zal in dit beleidsplan geen verdere aandacht besteed worden aan de effecten van deze op ons doen als vereniging omdat deze ten op zichte van afgelopen jaar onveranderd blijven.

Om onze werkwijze voor individuele leden inhoudelijk te verbeteren zal er een verdieping in de vorm van een meta-analyse van onze enquêteringen gedaan worden. Niet alleen opdat de volgende enquête beter kan inspelen op actualiteiten, maar ook om gebreken in klantcontact op te sporen en aan te passen. Aankomend jaar zal de vereniging een influx krijgen aan nieuwe soort leden: short-stay internationals. Met deze instroom is een uitdaging om deze nieuwe plannen voor contact met de achterban op de proef te stellen.

De verenigde stem van de Leidse student zal ook in 2022 sterker naar voren gebracht worden op landelijk niveau met de verdere groei en ontwikkeling van LOS [1] dat is beginnen te lopen en zodra uit de kinderschoenen zal gaan.

Dus enerzijds zullen wij speciale aandacht besteden aan fundamentele zelfreflectie met ons contact naar de leden, anderzijds zullen wij voortborduren op de ingeslagen wegen van voorgaande gezette doelen. Dit bekwame bestuur kijkt uit om ook weer in 2022 zich volledig in te zetten voor haar leden op alle mogelijke niveau's.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Arnaud van Haaster
Voorzitter

Contents

Voorwoord	1
1 Afkortingen	3
2 Algemeen	4
2.1 Bestuursbezetting	4
2.2 Professionele ondersteuning	4
3 Speerpunten	5
3.1 Intern Beleid	5
3.1.1 Statutenwijziging	5
3.1.2 Accommodate	5
3.1.3 Archief	5
3.2 Lokaal	6
3.2.1 Bewonerscommissies	6
3.2.2 Accommodate Survey	6
3.2.3 BRES Enquête	7
3.2.4 Internationalisering	7
3.2.5 Projectoverleg	7
3.3 Extern	8
3.3.1 Servicekostenvoorschot/-datum	8
3.3.2 Student centraal zetten in beleidsvorming	8
3.3.3 Structureel gebrek	8
3.3.4 Vastgoedservice	9
3.3.5 Samenwerkende Huurdersorganisaties	9
3.3.6 Samenwerkingsovereenkomst	9
3.3.7 Landelijk Overleg Studentenhuurders	9
3.4 Promotie	10
3.4.1 Informatiemarkten	10
3.4.2 Social Media	10
3.4.3 Accommodate	11
3.4.4 Koelkastenactie 2.0	11
3.5 Communicatie	11
3.5.1 Website	11
3.5.2 Nieuwbrief	12
3.5.3 Studentbeheerders	12
3.5.4 DUWO	12
3.5.5 Raad van Commissarissen	12
4 Begroting 2022	13



5	Toelichting Begroting	15
5.1	Baten	15
5.1.1	Contributies en bijdragen	15
5.1.2	Overige baten	15
5.1.3	Resultaten	15
5.2	Kosten	16
5.2.1	Bestuur	16
5.2.2	Kantoor	17
5.2.3	Contact achterban	17
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 Afkortingen

BC	Bewonerscommissie
HO	Huurdersorganisatie
LOS	Landelijk Overleg Studentenuurders
RvC	Raad van Commissarissen
SHO	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK	Samenwerkingsovereenkomst
VGS	Vastgoedsservice
WBTR	Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen



2 Algemeen

2.1 Bestuursbezetting

In 2021 is er één sollicitatieronde geweest in juni voor vier vacatures: secretaris, penningmeester, en Extern. Het bestuur van BRES is per januari 2022 als volgt samengesteld:

Voorzitter	Arnaud van Haaster
Secretaris	Michelle Klijn
Penningmeester	Lotte Vissers
Bestuurslid Extern	Ruurd de Wit
Bestuurslid Extern	Marijke Elemans
Bestuurslid Lokaal	Veerle Verver
Bestuurslid Publieke Relaties	Sjoerd Eppinga

2.2 Professionele ondersteuning

Op lokaal niveau ondersteund wederom de heer Kay Rutten van stichting !WOON ons naar tevredenheid. Op koepelniveau wordt BRES ondersteund door mevrouw Marlies Bodewus van Stade als gezamenlijk adviseur van de SHO. [zie 3.3.5] Zij was afgelopen winter door de SHO aangesteld.

3 Speerpunten

3.1 Intern Beleid

3.1.1 Statutenwijziging

Afgelopen jaar is de WBTR [1] van kracht gegaan, wat betekent dat de statuten wellicht herzien moesten worden. Het bestuur gebruikte deze impetus om de hele statuten, ook buiten wat WBTR betreft, na te gaan op verouderingen. Met statuten uit 2006 was dit zeker het geval en zijn wij gekomen tot een concept voor nieuwe statuten.

In 2022 zal dit traject hopelijk succesvol afgerond worden in een goedkeuring door een algemene ledenvergadering van een statuutswijziging.

3.1.2 Accommodate

Aankomend jaar zullen voor het eerst accommodate studenten lid worden van de vereniging doordat het BRES lidmaatschap in hun servicekostenoverzicht aangeboden zal worden. Dit is geweldig nieuws voor het kunnen bereiken van deze kwetsbare doelgroep en zal grote gevolgen hebben voor onze aanpak van communicatie naar de achterban in het algemeen [zie 3.5.1] en specifiek [zie 3.4.3].

3.1.3 Archief

Het digitaal archief is afgelopen jaar vernieuwd en met lopende zaken en stukken geactualiseerd en werkbaar. In 2022 zal het overige deel van het oude archief dat niet essentieel is geweest in het huidige reilen en zeilen van de vereniging gevalueerd worden. Bestanden die nog bewaard dienen te worden worden overgeplaatst en overbodige bestanden zullen uiteindelijk verwijderd worden uit het archief.

3.2 Lokaal

3.2.1 Bewonerscommissies

BC's [1] spelen een onvervangbare 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 vormden een klankbord om nauw contact te houden tussen DUWO en de bewoners aangaande het hitteprobleem aldaar.

In de voorgaande jaren is hard gewerkt om bewoners te enthousiasmeren een BC op te richten, met wisselend succes. Op de Rijn en Schiekade is afgelopen jaar een nieuwe BC opgericht en het lijkt erop dat er ook een zal vormen op de Kaiserstraat. Wij zijn zeer tevreden met deze ontwikkelingen. Echter, in de laatste BRES enquête kwam naar voren dat er in panden veel behoefte is aan BC's, maar dat bewoners zelf niet erg enthousiast zijn om in een BC zitting te nemen. In de praktijk merkt BRES ook dat het moeilijk kan zijn om bewoners enthousiasmeren om een BC op te richten.

Alle bestaande BC's worden in 2022 uitgenodigd voor een gesprek met BRES om zaken die goed en minder goed gaan te bespreken en om hiervan te leren. Deze informatie wordt vervolgens gebruikt bij het oprichten van nieuwe BC's en een actualisatie van het BC-boekje. In het komende jaar wil BRES na deze evaluatie en hervorming gerichte aandacht leggen op de grotere complexen waar BC's nog missen, want deze zullen de grootste baat en slagingskansen hebben.

3.2.2 Accommodate Survey

In 2021 is BRES gestopt met het uitvoeren van de Accommodate Survey. 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 DUWO zijn de bevragen samengevoegd op tevreden.nl en doen wij dus geen extra eigen enquête voor accommodate huurders meer.

In plaats hiervan zal de tevredenheid van Accommodate huurder via tevreden.nl DUWO breed gemonitord worden door de bestuursleden Extern van BRES en specifiek op het niveau van Leiden door het bestuurslid Lokaal van BRES. Huurdersorganisatie WijWonen in Delft zal de kar gaan trekken om eens per jaar, waarschijnlijk in oktober, de resultaten van het afgelopen collegejaar met alle studentenhuurdersorganisaties te bespreken. Deze informatie zal dan gebundeld worden en gepresenteerd worden aan DUWO.

3.2.3 BRES Enquête

Omdat de BRES Enquête andere informatie verschaft dan de Accommodate Survey, blijft BRES deze enquête jaarlijks uitgevoerd. In 2022 zal deze in het voorjaar (april/mei) opnieuw worden uitgezet. BRES hoopt dat DUWO ook in 2022 deze enquête voor ons wil verspreiden.

De resultaten van de enquête worden in de vorm van een advies aan DUWO gepresenteerd. Ook is BRES van plan om de resultaten van de afgelopen vijf jaar te vergelijken zodat verschillende trends in beeld gebracht kunnen worden. Om hierop in te spelen zal de BRES Enquête 2022 worden uitgezet zodat wij nog extra uitvraag kunnen doen op specifieke aandachtspunten gevonden uit de metanalyse.

3.2.4 Internationalisering

BRES spart met DUWO en andere partijen als Gemeente Leiden en Universiteit Leiden al jaren met het rijmen van de groei van het aandeel internationale studenten met het studentenleven in Nederland, en Leiden in het bijzonder. Het onderwerp is een complexe puzzel van verschillende belangen en soms wensen die in conflict zijn.

De menging van internationale en nationale studenten is afgelopen jaren het hoofdonderwerp ter discussie geweest, in het bijzonder in onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen. BRES heeft belang in de bevordering van de positie van alle Leidsche studenten en hun sociaal welzijn, zowel voor internationale als nationale studenten. Echter, constateert het bestuur dat er een worsteling is tussen de voorkeuren bestaat in subsecties van deze groepen in woonwensen.

In 2020 is op de Kaarsenmakersstraat een pilot gestart met een initiële menging tussen Nederlandse en internationale studenten. In overleg met BRES was toen tot een voorrangsregeling gekomen welke uitmondde in nieuw beleid middels een advies. Komend jaar willen wij actief met DUWO de pilot gaan evalueren op alle relevante vlakken onder andere: mengingsontwikkeling, woonervaring, en uitvoering.

Op deze wijze hopen wij duidelijkheid te krijgen over de aard van fricties, mogelijke oplossingen vinden, en wellicht een antwoord krijgen op het worstelingsvraagstuk.

3.2.5 Projectoverleg

Om verdere invulling te geven aan de SOK op lokaal niveau is bij de VO's [1] besloten om te starten met een structuur van regelmatige overleggen. Hierbij zullen BRES en DUWO samen optrekken in het aanpakken specifieke en incidentele projecten voor complexen in de vestiging. Per project kunnen derde partijen als BC's en individuele huurders aansluiten indien van toepassing zoals een *phase 1* overleg als beschreven in de SOK.

Onderwerpen worden vantevoren op een vestigingsoverleg voorgesteld ter agendering. Mogelijkheden lopen uiteen van de plaatsing en invulling van Common Rooms of het aanpakken van overlastsproblematiek. In december 2021 zal de eerste van deze reeks overleggen plaatsvinden en 2022 zal laten zien wat voor vruchten hiervan geplukt kunnen worden.

3.3 Extern

3.3.1 Servicekostenvoorschot/-datum

In 2021 heeft DUWO BRES en de andere HO's om advies gevraagd omtrent de voorgenomen wijzigingen van de datum waarop hoogte van de servicekosten wordt bijgewerkt. Voorheen was dit op 1 juli. In verband met een nieuw systeem dat DUWO hiervoor wil gaan gebruiken is de nieuwe beoogde datum 1 januari. Omdat het voorstel naar onze mening niet voldoende onderbouwd was hebben wij als BRES, samen met de andere HO's een negatief advies uitgebracht.

DUWO heeft ons gevraagd het advies te heroverwegen en heeft beloofd een betere onderbouwing aan te leveren. Voor 2022 valt het te verwachten dat dit voorstel verder wordt uitgewerkt. De SHO staat niet per definitie negatief tegenover het voorstel. Bij voldoende onderbouwing is een positief advies een mogelijkheid.

3.3.2 Student centraal zetten in beleidsvorming

BRES vindt het van belang dat DUWO de student centraal stelt in al haar handelen. DUWO is in de optiek van BRES in haar beleidsvorming afgelopen jaar hierin wel eens tekort geschoten. BRES wil in 2022 dit nauwlettend in de gaten houden en hiermee voorkomen dat DUWO door ons, de huurderorganisaties, vaak worden terug gefloten op basis misstappen of in het uiterste dat zij handelt op een manier die niet in het belang is van de huurders: de student. Er zal hierover onderling gesproken worden met de SHO [zie 3.3.5] en indien nodig kunnen de extern leden met in gesprek gaan DUWO of een ongevraagd advies uitbrengen om het belang van de student centraal stellen in beleidsvorming extra te benadrukken.

3.3.3 Structureel gebrek

Afgelopen jaar heeft BRES, naar aanleiding van ingekomen klachten van herhaadelijke problematiek, een ongevraagd advies geschreven over de introductie van het begrip structureel gebrek in het beleid en eventuele aangepaste compensatie. Wij zijn met DUWO een vervolgtraject gestart om dit gezamenlijk te onderzoeken en over te sparren aankomend jaar.

BRES zal zich sterk maken voor de introductie van het begrip niet alleen voor het hoofdbelang van de huurder, die bijvoorbeeld herhaadelijk zonder warm water moet leven doordat de eerste reparaties symptoomoplossingen waren; maar ook voor de mogelijkheden die dit DUWO aanbiedt voor evaluatie van reparatie effectiviteit en het bevorderen van haar doelstelling van *hostmanship* naar de huurder.

3.3.4 Vastgoedsservice

Het is BRES afgelopen jaar opgevallen dat regelmatig reparatieverzoeken niet goed worden opgepakt. Ze lijken niet aan te komen bij ofwel DUWO of VGS [1 of het stagneert halverwege het proces wanneer er bijvoorbeeld een onderdeel besteld moet worden en de reparatie wordt vervolgens niet voortgezet door VGS. Omdat dit een terugkerend probleem is zal BRES in 2022 het onderwerp agenderen opdat DUWO beleidsmatig veranderingen aan gaat brengen die de communicatie tussen de student, VGS, en DUWO verbetert.

Een mogelijke oplossing voor het probleem is een vorm van *"Track & Trace"* waarin de student kan volgen hoe ver zijn reparatieverzoek in behandeling is. Niet alleen geeft dit inzicht waar onopgeloste reparatieverzoeken stagneren, waar DUWO beleidsmatig op kan inspelen; maar ook geeft het de huurder een eigen kijk naar de status van het verzoek zonder dat DUWO proactief hoeft te communiceren bij gebrek aan nieuws om de huurder gerust te stellen.

3.3.5 Samenwerkende Huurdersorganisaties

Afgelopen jaar zijn de SHO overeengekomen met het in dienst nemen van een gezamenlijke adviseur [zie 2.2]. In het uren overzicht is gebleken dat de Marlies niet gekomen is de uren die afgesproken zijn in de offerte. Wij zien dit als een indicatie dat de SHO haar te weinig heeft ingezet en zal erop toezien komend jaar dat Marlies vaker en intensiever zullen betrekken. Bijvoorbeeld door middel van vaste vooroverleggen waarbij Marlies standaard deelneemt zoals dat gebeurde tot 2019 toen de SHO Henri Zegers als gezamenlijke adviseur kende.

3.3.6 Samenwerkingsovereenkomst

In 2021 werd er vanuit DUWO gesproken over het betrekken van Duwoners bij de SOK. Dit leverde wat twijfel en weerstand op binnen de verschillende HO's van de SOK en in een gesprek met DUWO is de conclusie getrokken dat enkel in fase 1 van adviesvorming Duwoners betrokken kan worden (bij andere fases mogen ze simpelweg niet aansluiten wegens afspraken die in de overeenkomst van de SOK staan).

Iedere drie jaar wordt de SOK in beschouwing genomen: zo ook in 2022. Dit kan betekenen dat DUWO deze overleggen aangrijpt om de mogelijke toetreding van Duwoners bij de SOK in te lijven. BRES vindt het van belang dat voorafgaand de huidige ondertekenaars van de SOK hebben kunnen sparren over het onderwerp en een conclusie kunnen trekken.

3.3.7 Landelijk Overleg Studentenhuurders

2022 zal het tweede jaar van bestaan zijn van LOS [1] en BRES zal wederom een actieve rol spelen in dit verband. Naast het aanleveren van een lid in het zogenoemde 'kernteam', is BRES ook betrokken bij de overkoepelende vergaderingen en denkt mee over landelijke problematiek. BRES ziet een meerwaarde in het LOS voor invloed op landelijk beleid.

Tot op heden is LOS nog in de opstartfase. Het is belangrijk om te evalueren wat de behaalde resultaten zijn en hoe de interne samenwerking gaat. Vanuit BRES is er de wens te professionaliseren en structureren.

BRES is bereid moeite en tijd te investeren om LOS uit de kinderschoenen te helpen, maar daarvoor is tussentijdse evaluatie noodzakelijk. Intern en qua inhoud staat nog weinig vast en BRES hecht waarde aan concrete afspraken en interne verhoudingen. Hiervoor is het van belang dat er duidelijk en open overleg is met andere HO's om te achterhalen hoe zij LOS en hun participatie en eventuele rol voor zich zien.

De insteek van BRES wordt gecommuniceerd naar andere HO's [1] op de vergaderingen en het evaluatiemoment zal worden voorgelegd. BRES streeft naar een samenwerking met andere HO's om LOS nauwkeurig te kunnen evalueren en om eventueel daaropvolgend een actieve rol aan te nemen in het professionaliseren en structureren van LOS.

3.4 Promotie

Dit jaar is besloten om in tegenstelling tot voorgaande jaren Communicatie en Promotie te splitsen in twee aparte hoofdstukken, zodat de speciale aandacht die wij beogen te besteden aan communicatie, van zowel ons als onze relaties, beter kenbaar te maken. De keuze voor het scharen van welk onderdeel onder welk hoofdstuk door het grote gehalte van overlap arbitrair zijn.

3.4.1 Informatiemarkten

BRES zal in 2022 weer actief deelnemen aan de informatiemarkten voor de eerstejaars studenten met het doel bekendheid van BRES onder DUWO-huurders. Hieronder vallen de informatiemarkten voor Nederlandse studenten, zoals de informatiemarkten in de EL CID, als de informatiemarkten voor internationale studenten tijdens de OWL-week en informatiemarkten tijdens de open dagen van de Universiteit Leiden. Dit jaar zal het Bestuur ook de mogelijkheden inventariseren tot het aansluiten bij de informatiemarkt op het Leids Eerstejaars Festival (*LEF*), wat tevens ook plaatsvindt gedurende de EL CID. Op deze markten zal BRES informatie voorzien aan eerstejaarsstudenten over het bestaan van BRES en haar bezigheden.

3.4.2 Social Media

Dit jaar zal er een grotere focus liggen op het bereiken van huurders via de social mediakanalen Instagram en Facebook. Tot op heden is het gebruik van sociale media nog sporadisch gebleken en enkel als er specifieke projecten aan de gang zijn.

In 2022 ziet BRES een meerwaarde om de algoritmes van Instagram en Facebook te gebruiken door vaker en regelmatig te posten. Dit vooral in het kader van naamsbekendheid. BRES ziet erop toe dat er elke twee weken content op een van de kanalen, al dan niet meerdere, verschijnt. Daarnaast zal er meer gebruik van betaalde promoties gemaakt worden, daar waar de content zich daarvoor leent.

Na een jaar zal worden geëvalueerd in hoeverre deze nieuwe aanpak effect heeft gehad op bijvoorbeeld het volgersaantal, de hoeveelheid interactie op bepaalde posts danwel story's en participatie van leden.

3.4.3 Accommodate

Halfjaarlijks komen en gaan internationale *short stay* studenten en zullen komend jaar voor het eerst ook lid zijn van de vereniging [zie 3.1.2].

DUWO besteedt al veel aandacht aan de goede aankomst van deze studenten bij de start van ieder semester. Deze periode van inzet geeft een uitgelezen kans voor BRES om op in te haken en samen te werken, opdat wij hen actief kunnen benaderen tijdens een georganiseerd ontmoetingsactiviteit. Onder het mom van "*Meet your neighbours*" kunnen wij onderling contactvorming stimuleren terwijl wij onszelf kunnen presenteren en wat wij voor hen doen als huurder. Om deze plannen te laten slagen zijn korte lijntjes nodig met DUWO Leiden.

3.4.4 Koelkastenactie 2.0

Als vervolg op de succesvolle koelkastenactie van 2020, zal BRES in 2022, in het kader van verduurzaming van studentenhuizen, opnieuw een koelkastenactie starten. Gedurende deze koelkastenactie zullen oude modelkoelkasten in gemeenschappelijke ruimtes vervangen worden door nieuwe A+++-modellen. De BRES heeft hier een budget uitgetrokken van €15.000 tot €20.000, wat vanuit het eigen vermogen van de BRES wordt verstrekt.

3.5 Communicatie

3.5.1 Website

In 2022 gaat de website op de schop en zal geheel overnieuw opgebouwd worden. Wij hebben een basisplan met thema's, tabbladen, en functionaliteiten die wij sowieso op de vernieuwde omgeving willen implementeren.

Enkele voorbeelden zijn: een nieuwe sectie voor bestaande BC's waar zij hun informatie en contactgegevens kunnen hebben; een jaarplanning van activiteiten en overleggen; en links naar relevante websites met betrekking tot huurderszaken van derde partijen zoals het Huurteam van gemeente Leiden.

Ook zal in tegenstelling tot de huidige situatie de website zo veel mogelijk vertaald zijn in het Engels. Dit zal vanaf 2022 met name van belang zijn met de aanwinst van accommodate studenten als nieuwe categorie leden [zie 3.1.2].

Geleverde adviezen zullen een korte samenvatting krijgen met een snelle mogelijkheid tot verdere uitleg met door middel van een contactformulier.

3.5.2 Nieuwsbrief

Voorgaande jaren had BRES het beleid om 3 à 4 keer per jaar een nieuwsbrief uit te zenden naar de leden. We zijn tot de conclusie gekomen dat deze stipulatie te vaag is. Wij hebben besloten om vaste momenten in te stellen voor wanneer sowieso een nieuwsbrief wordt verstuurd. Dit zijn: september, december (voor de kerst), maart, en juni.

3.5.3 Studentbeheerders

Naast bewonerscommissies zijn studentbeheerders ook van groot belang voor BRES om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de verschillende studentenhuizen waar studenten wonen met een huurcontract bij DUWO Leiden. BRES heeft in 2021 aan alle studentbeheerders een informatiepakket gestuurd over BRES. Hierin zat informatie over wie BRES is en wat BRES doet en kan betekenen voor de huurders, hoe BRES te bereiken is en posters, flyers en stickers om te verspreiden over het huis, pand of complex om dat naambekendheid van BRES te vergroten en zodat huurders ons weten te vinden. BRES wil in 2022 naast het opnieuw verstrekken van dit informatiepakket regelmatig contact onderhouden met de studentbeheerders.

3.5.4 DUWO

BRES wil in 2022 streven naar betere communicatie met DUWO en wil zich inzetten voor betere communicatie van DUWO naar de huurder toe. In veel klachten en vragen die BRES ontvangt is het overkoepelende probleem gebrekkige of gebrek aan communicatie van DUWO naar de huurder over de status van reparatieverzoeken of afhandeling van andere klachten of problemen. BRES wil een helpende hand bieden bij het verhelpen van onduidelijke communicatie van DUWO naar de huurder toe en een rol spelen in het samen opstellen van nieuwe protocollen rondom deze communicatie. BRES wil in 2022 evalueren hoe de communicatie verloopt van DUWO richting de huurders. Hoewel BRES veel signalen ontvangt van huurder die dit als probleem aankaarten, wil BRES weten of BRES enkel de 'slechte' verhalen ontvangt of dat hier daadwerkelijk een patroon te zien is. Op deze manier kan BRES bepalen of er een probleem is, zo ja hoe groot dit probleem is en kunnen BRES en DUWO samen toewerken naar een oplossing.

3.5.5 Raad van Commissarissen

Contact met de huurcommissarissen van de RvC van DUWO is er afgelopen jaren nauwelijks geweest en vereist verandering.

In december 2021 is al een contactmoment met de RvC gepland en wij zullen erop toezien dat wij een nauwe band zullen gaan ontwikkelen om de behartiging van de huurders op het hoogste beleidsniveau zo goed mogelijk te kunnen bewerkstelligen.



4 Begroting 2022

Beste lezer,

Voor u ligt de begroting van Huurdersvereniging BRES voor 2022. De bedragen in deze begroting zijn gebaseerd op de uitgaven van het voorgaande jaar alsmede het beleid wat BRES in 2022 wil gaan voeren. Ik zal een korte toelichting geven over de inkomsten en de begrootte uitgaven en de plannen van het BRES-bestuur over 2022. Voor een uitgebreide toelichting van deze plannen wil ik u wijzen op de doelen gesteld in het beleidsplan.

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,

Lotte Vissers
Penningmeester

Nr.	Kosten	DUWO	Leden	Nr.	Baten			
Bestuur				Contributies en bijdragen				
510	Bestuursvergoedingen	€10.850,-	€8470,-	710	Contributies leden	€26.750,-		
511	Commissie- en RvC-vergoedingen			711	Bijdrage DUWO	€29.630,-		
512	Bestuursonkosten		€2000,-	712	Spaargeld	€20.000,-		
513	Representatie		€100,-	Overige baten				
514	Werving bestuursleden	€100,-						
Kantoor			720				Rentebaten	
520	Huur ruimten	€3970,-					721	Acquisitie
521	Kantoorartikelen	€250,-		722	Afrondingsverschillen			
522	Automatisering	€1000,-		Resultaten				
523	Inventaris	€100,-						
524	Nestorenvergoeding							
Contact achterban			910				Incidentele resultaten	
530	Communicatiestrategie		€500,-	911	Negatief Mutatie Eigen Vermogen			
531	Consumpties vergaderingen		€1500,-					
532	Promotie & PR		€22500,-					
533	Ondersteuning BC's		€1000,-					
534	Ondersteuning complexen							
Koepel								
540	Onkostenvergoedingen	€250,-						
541	Extern advies koepel	€3000,-						
542	Ondersteuningsorganisatie koepel	€3000,-						
Advies & educatie								
550	Cursussen	€600,-						
551	Extern advies lokaal	€1500,-						
552	Ondersteuningsorganisatie lokaal	€4560,-	€4560,-					
Beheerskosten								
560	Bankkosten	€250,-						
561	Verzekeringen	€200,-						
562	Boekhouding							
Mutaties Reserveringen								
610	Mut. Reserve 2021							
Onvoorzien								
810	Onvoorziene kosten		€6.120,-					
Totale Kosten		€29.630,-	€46.750,-	Totale Baten		€76.380,-		
		€76.380,-						

5 Toelichting Begroting

5.1 Baten

5.1.1 Contributies en bijdragen

710 Contributies leden Het ledenaantal van BRES stijgt sinds de invoering van het automatisch lidmaatschap gestaag en de verwachting is dat dezelfde lijn zich ook in 2022 doorzet. Er is daarom besloten om de stijgende lijn door te trekken en in de begroting rekening te houden met 7400 betalende leden voor 2022. Elk BRES-lid betaalt €0,30 contributie per maand. DUWO Leiden bezit in 2022 ongeveer 7600 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. Volgens afspraak wordt het overschot aan DUWO-bijdrage aan het einde van het jaar teruggeboekt, zodat geen winst wordt gemaakt.

712 Spaargeld Om het eigen vermogen af te bouwen zal BRES dit jaar maximaal €20.000,- opnemen uit het eigen vermogen en dit investeren in de koelkastenactie.

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 Kosten

5.2.1 Bestuur

510 Bestuursvergoedingen De bestuursvergoedingen van BRES worden in 2022 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 2022 7600 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 Onder de post bestuursonkosten worden verschillende activiteiten begroot. Dat zijn de volgende:

- BRES verwacht in 2022 van een aantal bestuursleden afscheid te nemen. Per vertrekkend bestuurslid wordt €50,- begroot voor een afscheidscadeau, we verwachten van twee bestuursleden afscheid te nemen in 2022. Tevens wordt uit deze post hun afscheidsetentje 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. Per jaar wordt een beleidsweekend georganiseerd, tijdens dit weekend zal het beleidsplan worden vormgegeven. Daarnaast wordt ook een klein uitje georganiseerd vlak na een bestuurswisseling. Dit wordt gedaan om elkaar op een informele manier te leren kennen. Voor het beleidsweekend wordt €100,- per persoon begroot, voor het kleine uitje €20,-.
- Ook wil BRES in 2022 bestuurskleding aanschaffen om zo tijdens bijeenkomsten met huurders en vergadering met DUWO professionaliteit uit te stralen. Daarnaast is dan duidelijk wie van de aanwezigen tot het bestuur van BRES behoren, hetgeen nu tijdens bijeenkomsten niet altijd duidelijk is. Zichtbaarheid moet ervoor zorgen dat huurders makkelijker op ons afstappen. De helft van de kosten wordt door het bestuurslid zelf betaald, met een maximale bijdrage vanuit BRES van €75 euro,- per persoon.
- Tot slot wordt de vrijwilligersvergoeding voor de twee leden van de kascommissie, €50,- per kascommissielid, vanuit deze post betaald.

513 Representatie We willen onze beide adviseurs aan het einde van het jaar een relatiegeschenk aanbieden, daar is op deze post een bedrag voor begroot.

514 Werving van bestuursleden Continuïteit is belangrijk om een bestuur te kunnen vormen. Komend jaar verwacht BRES eenmaal een vacature te hebben om bestuursleden te werven. Om de bijkomende kosten die horen bij een sollicitatie (zoals wervingsposters en het verspreiden van onlineadvertenties) 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 2022 gelijk zijn ten opzichte van de huur van 2021.

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. BRES heeft een abonnement op T-Mobile internet, op SurveyMonkey voor het verspreiden van enquêtes, op WordPress voor de website en Strato voor onze mailadressen. Daarnaast maakten wij in 2021 gebruik van de betaalde versie van ZOOM, daar zal in 2022 minder tot geen gebruik van worden gemaakt. Daarom zal in deze begroting geen rekening worden gehouden met deze betaalde versie. Tot slot is Canva aangeschaft voor de vormgeving van onze sociale media.

523 Inventaris In het najaar van 2020 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 Instagram en de nieuwsbrief die BRES viermaal per jaar aan de leden verstuurt. Tot slot worden informatiefolders, -posters en stickers voor de leden van dit bedrag betaald.

531 Consumpties vergaderingen Onder consumpties vergaderingen worden de consumpties voor op kantoor, de reguliere bestuursvergaderingen en de algemene ledenvergaderingen verstaan. BRES vergoedt per bestuurslid €6,50 per vergadering. 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 vallen tevens de twee georganiseerde borrels 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 en de PR-actie naamsbekendheid in oktober 2021. In 2022 zal deze lijn worden voortgezet, we willen twee PR-acties organiseren die we nader zullen invullen. In oktober 2021 hebben we de PR-actie naamsbekendheid gekoppeld aan een actie waarbij een huis het Leids Monopoly kon winnen. Zulke winacties gaan we opzetten om de naamsbekendheid op peil te houden. De verwachting is dat er in 2022 nieuwe merchandise, zoals mokken en pennen met ons logo, aangeschaft moet worden. Dit ook omdat onze slogan is veranderd en wij nog geen merchandise hebben met deze slogan. Verder zal BRES aanwezig zijn op informatiemarkten van de universiteit. Deze activiteiten hebben tot doel de bestaansbekendheid en de rol en betekenis van BRES voor huurders te vergroten en verbeteren. Als laatst zal BRES weer, net zoals vorig jaar, een koelkastenactie starten, waarbij gemeenschappelijke koelkasten in studentenhuizen vervangen zullen worden met duurzame modellen. Hierbij is, zoals al op de A.L.V. goedgekeurd, het budget vastgesteld op minimaal €15.000 en maximaal €20.000. Dit zal betaald worden vanuit het eigen vermogen van BRES.

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. Op dit moment zijn er vier actieve bewonerscommissie die wij graag willen ondersteunen om activiteiten voor de bewoners van hun complex te organiseren. Elke bewonerscommissie kan per jaar sowieso aanspraak maken op een bedrag van €75,- voor eigen gebruik. Dit kan worden ingezet voor activiteiten om de goede sfeer en samenwerking onderling te versterken.

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 cursussen.

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 2022 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, WijWonen, De Eerste Kamer en VBU blijven in 2022 werken met onze externe adviseur. Zij helpt ons met het vormen van een gezamenlijk advies vanuit de HO's. Door haar ondersteuning wordt beoogd zo effectief en snel mogelijk een gezamenlijk advies uit te brengen vanuit de HO's aan DUWO. De kosten worden gedeeld door de vier huurdersorganisaties aan de hand van een van tevoren goedgekeurde offerte.

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 wordt overgedragen door middel van cursussen. Elk nieuw bestuurslid volgt minimaal de cursus overlegwet, deze kost per persoon ongeveer €100,-.

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. Voor aankomend jaar wordt tevens een statutenwijziging doorgevoerd, vanwege de nieuwe Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). Deze kosten voor de notaris zullen onder deze post geschaard worden.

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 de vaste kosten voor de bankrekening, betaalpas en creditcard. Laatstgenoemde wordt gebruikt om de nieuwsbrief en giftcards te betalen.

561 Verzekeringen Onder verzekeringen worden de jaarlijkse kosten voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering 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 voorspellen zijn, deze wordt op ongeveer 10% van de totale begroting geschat.