



Beleidsplan 2023

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



Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het beleidsplan van de vereniging voor 2023. Afgelopen jaar kan gekenmerkt worden door het einde van de grote opschuddingen die corona met zich meebracht voorgaande jaren, met een terugkeer naar een 'normale' gang van zaken als gevolg.

Voor Huurdersvereniging BRES betekent dit dat weer de meeste activiteiten en overleggen fysiek plaats kunnen vinden, en dat intensivering van het bereiken van de achterban weer reëel is voor komend jaar.

De ingezette structuur van afgelopen twee jaar voor dit stuk is weer voortgezet. Er zijn twee kernen: De speerpunten en de begroting 2023.

Uitblinkende speerpunten voor aankomend jaar zijn: een nieuwe beoogde bestuursfunctie, de uitvoering van *Meet Your Neighbour*, de afronding van de samenwerkingsovereenkomstevaluatie, en de voortgang van LOS met de ondertekening van het LAS.

Met name de beoogde herstructurering van het bestuur zal het mogelijk maken om met betere focus en duidelijkere verwachtingen de belangen van onze leden te behartigen en de kwaliteit van deze op nieuwe hoogten te kunnen zetten.

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
2 Speerpunten	5
2.1 Intern Beleid	5
2.1.1 Statutenwijziging	5
2.1.2 Nieuwe Functie	5
2.2 Lokaal	5
2.2.1 Bewonerscommissies	5
2.2.2 BRES Enquête	6
2.2.3 Internationalisering	6
2.2.4 Studentbeheer	6
2.2.5 Projectmatige renovatie	7
2.2.6 Meet Your Neighbour	7
2.3 Extern	7
2.3.1 Student centraal stellen	7
2.3.2 Vastgoedsservice	8
2.3.3 Samenwerkende Huurdersorganisaties	8
2.3.4 Samenwerkingsovereenkomst	8
2.3.5 Landelijk Overleg Studentenhuurders	9
2.3.6 Raad van Commissarissen	9
2.4 Promotie	10
2.4.1 Social Media	10
2.4.2 Koelkastenactie 2.0	10
2.4.3 Website	10
2.4.4 Nieuwbrief	10
3 Begroting 2023	12
4 Toelichting Begroting	14
4.1 Baten	14
4.1.1 Contributies en bijdragen	14
4.1.2 Overige baten	14
4.1.3 Resultaten	14
4.2 Kosten	15
4.2.1 Bestuur	15
4.2.2 Kantoor	16





4.2.3	Contact achterban	16
4.2.4	Koepel	17
4.2.5	Advies & educatie	18
4.2.6	Beheerkosten	18
4.2.7	Mutaties reserveringen	19
4.2.8	Onvoorzien	19
5	Afkortingen	19



1 Algemeen

1.1 Bestuursbezetting

In 2022 zijn geen sollicitaties geweest. Op het moment van schrijven kampt het bestuur met een onvolledige bezetting.

Het bestuur presenteert aan de leden tijdens de algemene ledenvergadering van december 2022 een voorstel ter goedkeuring, betreffende een herstructurering van het bestuur en individuele portefeuilles. [zie ook 2.1.2]

Indien de algemene ledenvergadering instemt met het voorstel zal het bestuur van BRES per januari 2023 als volgt samengesteld zijn:

Voorzitter	Arnaud van Haaster
Secretaris	- vacature -
Penningmeester	Lotte Vissers
Bestuurslid Extern	Ruurd de Wit
Bestuurslid Extern	Marijke Elemans
Bestuurslid Intern	Michelle Klijn
Bestuurslid Lokaal	Veerle Verver

1.2 Professionele ondersteuning

Op lokaal niveau ondersteunt de heer Tjerk Bosker van stichting !WOON ons bestuur. Tjerk heeft het stokje overgenomen van de heer Kay Rutten, wie wij afgelopen voorjaar afscheid van hadden moeten nemen vanwege een carrièrewissel

Op koepelniveau wordt BRES ondersteund door mevrouw Marlies Bodewus van Stade als gezamenlijk adviseur van de SHO. [zie 2.3.3] Zij was afgelopen winter door de SHO aangesteld.

2 Speerpunten

2.1 Intern Beleid

2.1.1 Statutenwijziging

Voor het jaar 2022 was het doel gezet om het traject tot het wijzigen van de statuten af te ronden. Dit doel is jammer genoeg niet bereikt. Daarom zullen de beoogde veranderingen tot stand komen in het voorjaar van 2023.

2.1.2 Nieuwe Functie

In de afgelopen jaren is meermaals door het bestuur opgemerkt dat de taakverdeling en de daarbij horende tijdsbesteding binnen het bestuur ongelijk verdeeld is. De functies Secretaris en Bestuurslid PR hebben op veel vlakken overlap, en bij beide functies zijn de vaste taken qua uren niet vergelijkbaar met andere functies zoals Bestuurslid Lokaal. Dit geeft bij de twee functies veel ruimte om extra portefeuilles erbij te nemen, ook als deze minder goed passen bij de functie. Hieruit is de wens ontstaan de functies aan te passen.

Het bestuur stelt voor de taken van Secretaris en Bestuurslid PR samen te voegen, met uitzondering van de taak “Merchandise” die onderverdeeld zal worden bij de Penningmeester. Er zal een nieuwe functie komen, Bestuurslid Intern. Deze functie zal als takenpakket onder andere bezig zijn met Bewonerscommissies, activiteiten voor leden, interne projecten en het vaste onderwerp duurzaamheid. Het doel is eind december 2022/in 2023 de functie te installeren op de ALV en meteen Michelle Klijn hiervoor in te hameren. Aangezien zij het afgelopen jaar veel van deze taken al op zich genomen heeft, is zij een logische keuze voor het invullen en verder uitwerken van deze functie.

2.2 Lokaal

2.2.1 Bewonerscommissies

BC's [5] 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.

In de voorgaande jaren is hard gewerkt om bewoners te enthousiasmeren een BC op te richten. Afgelopen jaar was het streven minder te focussen op het installeren van nieuwe BC's en juist te focussen op het sterker maken van de bestaande BC's, alhoewel er wel een nieuwe BC op het Flanorpad is bijgekomen. Het blijkt moeilijk te zijn de BC's actief te houden en aankomend jaar zal eveneens de focus liggen op het sterker maken van de bestaande BC's.

Ook zal het komende jaar focus liggen op het samenwerken met DUWO om meer duidelijkheid te krijgen over de functie van BC's. Er is soms onduidelijkheid over de samenstelling van en de werking/taken van BC's tussen DUWO en BRES en dit vindt het bestuur onwenselijk. Samenwerking is essentieel om BC's goed te laten werken. Daarnaast zal het aankomende jaar geëvalueerd worden in hoeverre het wenselijk is voor BRES om te blijven investeren in BC's als de succesverhalen klein zijn. Ook hier is overleg met DUWO belangrijk.

2.2.2 BRES Enquête

In 2023 zal de BRES enquête in het voorjaar (april/mei) opnieuw worden uitgezet. BRES hoopt dat DUWO ook in 2023 deze enquête wil verspreiden onder de huurders. Dit zorgt namelijk voor meer respons dan als BRES deze apart uitzet naar de leden. De resultaten van de enquête worden tijdens een vestigingsoverleg met DUWO besproken. Ook is BRES van plan om de resultaten van de afgelopen vijf jaar te vergelijken zodat verschillende trends in beeld gebracht kunnen worden.

2.2.3 Internationalisering

BRES spart met DUWO en andere partijen zoals de Gemeente Leiden en Universiteit Leiden al jaren over het rijmen van de groei van het aandeel internationale studenten met het studentenleven in Nederland, Leiden in het bijzonder. Het onderwerp is een complexe puzzel van verschillende belangen en wensen die soms in conflict zijn. Het mixen van internationale en nationale studenten in woonruimtes is de afgelopen jaren het hoofdonderwerp van discussie geweest, in het bijzonder in onzelfstandige eenheden met gedeelde voorzieningen. 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. In 2020 is op de Kaarsenmakersstraat een pilot gestart met het samenvoegen van Nederlandse en internationale studenten. In overleg met BRES is er toen tot een voorrangsregeling gekomen welke uitmondde in nieuw beleid middels een advies. Graag wil BRES in 2023 dit soort pilots samen met DUWO evalueren. Op deze wijze hoopt BRES duidelijkheid te krijgen over de aard van fricties en hiervoor mogelijk oplossingen vinden.

2.2.4 Studentbeheer

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 de naamsbekendheid van BRES te vergroten en zodat huurders BRES weten te vinden. BRES wil in 2023 naast het opnieuw verstrekken van dit informatiepakket regelmatig contact onderhouden met de studentbeheerders.

2.2.5 Projectmatige renovatie

Een tijd lang hebben grote onderhoudsprojecten stilgelegen door de coronacrisis. Grote onderhoudsprojecten die door de coronacrisis zijn uitgesteld, of sowieso pas gepland waren voor de jaren vanaf 2023, komen nu tot uitvoering. Dit betekent dat huurders op de hoogte gesteld worden van de intentie van DUWO om groot onderhoud uit te voeren aan het complex waar zij wonen en over de mogelijke gevolgen die dit voor hen heeft: denk aan tijdelijk verhuizen en veranderingen in de samenstelling van de wooneenheden en mogelijke geluidsoverlast. Uit afgeronde groot onderhoudsprojecten zoals de asbestsanering bij de Oude Vest 35 en de renovatie bij Hooigracht 36 kunnen lessen getrokken worden over hoe DUWO lopende (bijvoorbeeld Flanorpad) of toekomstige projecten (Vliet 11-15) aanvliegt. BRES wil DUWO graag ondersteunen door te overleggen over mogelijke verbeterpunten in het proces van begin tot eind: het informeren van de bewoners, het opstellen van en akkoord krijgen op het sociaal plan en de communicatie over afspraken rondom mogelijke verhuisvergoedingen. BRES gaat hierover graag met DUWO in gesprek door periodiek overleg of het opzetten van een projectgroep met afgevaardigden van BRES en DUWO om hierover te sparren.

2.2.6 Meet Your Neighbour

Voor vorig jaar was het doel gezet om een ontmoetingsactiviteit voor internationale studenten te organiseren. Hierbij zijn het faciliteren van contactvorming en het op de hoogte stellen van hun rechten de hoofddoelen van de activiteit.

In januari zal BRES samen met DUWO de eerste van deze activiteiten uitvoeren, en aan de hand van die ervaring wel of niet in de zomer een nieuwe activiteit organiseren.

2.3 Extern

2.3.1 Student centraal stellen

Afgelopen jaar is BRES samen met de andere huurdersorganisaties in gesprek gegaan met DUWO om het centraal stellen van de student te bespreken. Uit dit gesprek is een nieuwe, informele vorm van overleg gekomen tussen DUWO en elke huurdersorganisatie. Dit moet er voor zorgen dat zowel BRES als DUWO meer op een informele manier met elkaar in contact staan en zo beter van elkaar weten wat er speelt.

Alhoewel BRES deze ontwikkelingen toejuicht, blijft het centraal stellen van de student een speerpunt van het beleid van BRES. BRES is nog steeds van mening dat DUWO soms de belangen van de huurder uit het oog verliest en zal er alles aan doen om DUWO wanneer nodig op te wijzen. Dit zal gebeuren door continu het belangen van de huurders te vertegenwoordigen in gesprekken met DUWO en door waar nodig het uitbrengen van ongevraagde adviezen. Hierbij zal waar mogelijk samengewerkt worden met de zusterverenigingen.

2.3.2 Vastgoedsservice

Afgelopen jaar is het onderwerp uit het oog van DUWO gevallen door conflatie met het vervolgtraject van ons ongevraagd advies over structurele gebreken. De opgemerkte problematiek in met reparatieverzoeken die niet goed worden afgerond en vergeten bestaat nog steeds. Daarom zal BRES dit onderwerp wederom agenderen.

Een mogelijke oplossing voor het probleem dat BRES wil onderzoeken 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.

2.3.3 Samenwerkende Huurdersorganisaties

Afgelopen jaar werd als doel gesteld om de gezamenlijke adviseur intensiever te betrekken bij zaken die de SHO [5] betreft. Deze doelstelling is maar deels gehaald. Marlies is wel degelijk meer ingezet, maar nog steeds zouden we haar adviezen vaker kunnen inzetten. Daarom heeft de SHO afgesproken haar maandelijks te spreken over de lopende zaken, om zo vroeg in het adviestraject al haar visie op de betreffende zaak te krijgen.

Daarnaast is dit jaar ook samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd en bijgewerkt. Dit zal verder worden toegelicht bij de volgende subsectie. [2.3.4]

2.3.4 Samenwerkingsovereenkomst

Dit jaar heeft de SHO kritisch gekeken naar de samenwerkingsovereenkomst die er nu is. Hierin zullen een aantal zaken worden aangepast of benadrukt.

1. De SHO zal voortaan maandelijks bijeenkomen (afwisselend online en fysiek) om te vergaderen samen met onze adviseur. In deze vergadering zullen de afgelopen overleggen met DUWO, komende overleggen en andere lopende zaken aan bod komen. Op deze manier hoopt de SHO een meer betrokken houding van de HO's te creëren.
2. Er zal worden afgewisseld welke HO een adviesaanvraag op zich neemt, om de werkdruk voor alle leden van de SHO ongeveer gelijk te houden. Ook hierover zal overlegd worden in de maandelijkse SHO-overleggen
3. De HO's zullen meer letten op dat de mails naar Marlies gestuurd worden, ook naar de andere HO's gemaild worden door ze in de CC te zetten.



4. De SHO heeft besloten dat er voortaan bij ieder overleg met DUWO van iedere HO een bestuurslid aanwezig moet zijn. Dus mocht er door omstandigheden geen lid extern aanwezig kunnen zijn, dan mailt de betreffende HO hierover naar DUWO en zal er een ander bestuurslid aanwezig zijn.
5. Tot slot zal BRES dit jaar het SHO archief updaten en bijhouden. Dit is de afgelopen jaren onvoldoende onvoldoende regelmaat gebeurd en daarom zal BRES na ieder nieuw advies het archief updaten.

2.3.5 Landelijk Overleg Studentenuurders

2023 zal het derde jaar van bestaan zijn van LOS [5] en BRES zal wederom een actieve rol spelen in dit verband. Naast het aanleveren van de nieuwe voorzitter, 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, zoals te zien was afgelopen jaar bij het tekenen van het LAS. [5]

LOS krabbelt inmiddels uit de opstartfase. Er zijn veranderingen op het gebied van professionalisering, wat overeenkomt met de wens van BRES.

Nog steeds is voor het bestuur tussentijdse evaluatie noodzakelijk. BRES hecht waarde aan concrete afspraken en interne verhoudingen en het is belangrijk dat hier de focus op gelegd wordt. Het bestuur heeft er vertrouwen in dat het bestuur van LOS hier aankomend jaar vooruitgang in zal boeken.

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.

2.3.6 Raad van Commissarissen

In de raad van commissarissen van DUWO zitten enkele commissarissen die de belangen van de huurders vertegenwoordigen. Helaas merkt BRES dat er tot op heden niet tot nauwelijks contact is met deze commissarissen. BRES betreurt dit en spreekt daarom de ambitie uit om het contact met de raad van commissarissen te verbeteren zodat de belangen van de huurders ook beter in de raad van commissarissen vertegenwoordigd kunnen worden.

2.4 Promotie

2.4.1 Social Media

Al een tijd geleden heeft BRES de ambitie uitgesproken om een betere aanwezigheid op verschillende sociale media op te bouwen en te onderhouden. Helaas is dit tot op heden nog niet naar tevredenheid gelukt.



Sociale media is voor veel van onze leden een belangrijke manier van communiceren. Door hier op in te spelen kan het contact met de leden aanzienlijk worden verbeterd en is het makkelijker om in de gaten te houden wat er speelt onder de leden. Het opbouwen en beheren van verschillende sociale media accounts blijft daarom een belangrijk onderdeel van het beleid van het komende jaar.

2.4.2 Koelkastenactie 2.0

Na de succesvolle koelkastenactie die BRES in 2020 heeft uitgevoerd en de daaropvolgende ontvangen positieve feedback, heeft het bestuur gewerkt aan het opstellen van een vervolgactie. Dit nieuwe plan is voorgelegd in een algemene ledenvergadering en door de leden goedgekeurd om uit te voeren. Het originele plan was om dit uit te voeren in 2022. Echter, momenteel wordt er nog gekeken naar een mogelijke samenwerking met DUWO. Dit duurde langer dan verwacht. Momenteel richten wij ons erop om de koelkastenactie uit te voeren in 2023.

2.4.3 Website

De website heeft eind 2022 een complete makeover gekregen, waarbij alles opnieuw is gebouwd en ontworpen, opdat deze zo veel mogelijk toekomstbestendig is voor de komende jaren. Dit was niet zo gebleken met de oude opzet van de website

Niet alleen was dit een stylistische verandering, maar de herstructurering van de website heeft het mogelijk gemaakt om onze informatie voorziening voor internationals aanzienlijk te verbeteren. Nu is het namelijk mogelijk én makkelijk om iedere Nederlandstalige pagina te vertalen naar het Engels en met een simpele knop gewisseld kan worden van taal.

De kern van deze veranderingen zijn wellicht eind 2022 gelanceerd, maar de website is nog een lopend proces om deze met goede informatie te populieren. Het bestuur zal erop toezien dat aan het einde van de winter van 2023 alle voorgestelde functies en informatievoorzieningen klaar en toegevoegd zijn in productie.

2.4.4 Nieuwsbrief

Afgelopen jaar had BRES het beleid om de nieuwsbrief te versturen: namelijk, in september, december, maart en juni. Helaas is deze ambitie niet volledig gelukt en zijn een aantal nieuwsbrieven erbij in geschoten. Daarom behoudt BRES de ambitie om in 2023 de nieuwsbrief viermaal in het jaar (september, december, maart en juni) een nieuwsbrief te sturen naar de leden.



3 Begroting 2023

Beste lezer,

Voor u ligt de begroting van Huurdersvereniging BRES voor 2023. De bedragen in deze begroting zijn gebaseerd op de uitgaven van het voorgaande jaar alsmede het beleid wat BRES in 2023 wil gaan voeren. Ik zal een korte toelichting geven over de inkomsten en de begrootte uitgaven en de plannen van het BRES-bestuur over 2023. 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	€27.360,-			
511	Commissie- en RvC-vergoedingen			711	Bijdrage DUWO	€29.300,-			
512	Bestuursonkosten		€2000,-	712	Spaargeld	€20.000,-			
513	Representatie		€100,-	Overige baten					
514	Werving bestuursleden	€100,-							
Kantoor									
520	Huur ruimten	€3970,-					720	Rentebaten	
521	Kantoorartikelen	€200,-					721	Acquisitie	
522	Automatisering	€800,-		722	Afrondingsverschillen				
523	Inventaris	€100,-		Resultaten					
524	Nestorenvergoeding								
Contact achterban									
530	Communicatiestrategie		€1000,-				910	Incidentele resultaten	
531	Consumpties vergaderingen		€1500,-				911	Negatief Mutatie Eigen Vermogen	
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	€500,-							
551	Extern advies lokaal	€1500,-							
552	Ondersteuningsorganisatie lokaal	€4560,-	€4560,-						
Beheerskosten									
560	Bankkosten	€250,-							
561	Verzekeringen	€220,-							
562	Boekhouding								
Mutaties Reserveringen									
610	Mut. Reserve 2021								
Onvoorzien									
810	Onvoorziene kosten		€6.230,-						
Totale Kosten		€29.300,-	€47.360,-	Totale Baten		€76.660,-			
		€76.660,-							

4 Toelichting Begroting

4.1 Baten

4.1.1 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 2023 doorzet. Elk BRES-lid betaalt €0,30 contributie per maand. Voor 2023 zal rekening gehouden worden met 7600 betalende leden.

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 HO. De achterliggende gedachte is dat een 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.

4.1.2 Overige baten

720 Rentebaten Niet van toepassing.

721 Acquisitie Niet van toepassing.

722 Afrondingsverschillen Niet van toepassing.

4.1.3 Resultaten

910 Incidentele resultaten Niet van toepassing.

911 Negatief mutatie eigen vermogen Niet van toepassing.

4.2 Kosten

4.2.1 Bestuur

510 Bestuursvergoedingen De bestuursvergoedingen van BRES worden in 2023 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 2023 7600 VHE's dus voor BRES geldt een maximum van 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:

1. BRES verwacht in 2023 van een aantal bestuursleden afscheid te nemen. Per vertrekkend bestuurslid wordt €50,- begroot voor een afscheidscadeau, we verwachten van vier bestuursleden afscheid te nemen in 2022. Tevens wordt uit deze post hun afscheidsetentje betaald.
2. 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,-.
3. BRES heeft in 2022 bestuurskleding (shirt en trui) aangeschaft om tijdens bijeenkomsten met huurders en vergaderingen met DUWO professionaliteit uit te stralen. Voor 2023 is begroot op bestuurskleding voor de nieuwe leden. De helft van de kosten van de kleding wordt vergoed vanuit BRES, wat neerkomt op ongeveer €40,- per nieuw bestuurslid.
4. 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 online advertenties) te betalen is hier een bedrag voor begroot.

4.2.2 Kantoor

520 Huur kantoorruimte De huur van de kantoorruimte die BRES van DUWO huurt zal in 2023 gelijk zijn ten opzichte van de huur van 2022.

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 en Strato voor onze mailadressen.

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.

4.2.3 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. Voor het versturen van de nieuwsbrief gebruikt BRES het programma Mailchimp, wat het afgelopen jaar flink in prijs omhoog is gegaan. Op deze post is daarom meer begroot ten opzichte van 2022. 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. In 2023 zal deze lijn worden voortgezet, we willen twee PR-acties organiseren die we nader zullen invullen. Dit zal onder andere, net als in 2021, een koelkastenactie bevatten, waarbij gemeenschappelijke koelkasten in studentenhuizen vervangen zullen worden met duurzame modellen. Hierbij is, zoals al op de ALV goedgekeurd, het budget vastgesteld op minimaal €15.000 en maximaal €20.000. Dit zal betaald worden vanuit het eigen vermogen van BRES. Verder is de verwachting dat in 2023 nieuwe merchandise, zoals pennen met ons logo, aangeschaft moet worden. Als laatste 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.

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. Daarnaast kan 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. Als laatste zal BRES in 2023 een "Meet your Neighbours" organiseren voor de internationale studenten die huren via University Housing in samenwerking met DUWO.

534 Ondersteuning complexen Niet van toepassing.

4.2.4 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 2023 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 2023 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.

4.2.5 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.

4.2.6 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.

4.2.7 Mutaties reserveringen

610 Mut. Reserve 2021 Niet van toepassing.

4.2.8 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. In deze berekening zijn de inkomsten vanuit ons eigen spaargeld niet meegenomen.

5 Afkortingen

ALV	Algemene Ledenvergadering
BC	Bewonerscommissie
HO	Huurdersorganisatie
LOS	Landelijk Overleg Studentenhuurders
RvC	Raad van Commissarissen
SHO	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK	Samenwerkingsovereenkomst
VBU	Vereniging Bewoners Uilenstede
VGS	Vastgoedservice
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Kences	Kenniscentrum Studentenhuisvesting
LAS	Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting
LPS	Landelijk Platform Studentenhuisvesting
WBTR	Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen