



Jaarverslag 2021

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



Voorwoord

Beste lezer,

Hier ligt het Jaarverslag 2021 van Huurdersvereniging BRES voor u. Dit rapport bestaat uit een financieel jaarverslag van dit boekjaar en de uitlichting van zaken die zich in dit jaar hebben voorgedaan.

In tegenstelling tot de voorgaande jaarverslagen zal dit jaarverslag de eerste zijn van een nieuwe stijl verslagen. Dit komt namelijk door eenzelfde verandering in onze opzet van het jaarlijkse beleidsplan waarbij *Speerpunten* worden aangenomen met concrete doelen. Met als gevolg dat deze doelen weer in het jaarverslag getoetst kunnen worden met wat er daadwerkelijk in dat jaar heeft afgespeeld.

Dit jaar zijn niet alleen nieuwe wegen ingeslagen door de vereniging, maar ook zijn andere verlaten.

Echter, dat is geen slechte zaak, zoals het wellicht mag klinken. Hier gaat het bijvoorbeeld om het stoppen van de Accommodate Survey na een overeenstemmingstraject met tevreden.nl of het, waar mogelijk, gestaag afwikkelen van online vergaderen. Aan de andere kant is een voorbeeld van een nieuwe ingeslagen weg de oprichting van het BRES Instagram account.

Hieronder zal u de lezer terug kunnen lezen dat er verscheidene dingen gebeurd zijn in 2021: van zaken die uit 2020 zijn afgerond tot nieuwe opzetten worden doorgevoerd in 2022, en alles daartussenin.

Hopelijk ziet u met inzage in de afgelopen tijden van de vereniging een goed jaar om op verder te bouwen voor het beter reilen en zeilen van onze vereniging en het behartigen van de belangen van de Leidsche studenthuurder.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Arnaud van Haaster
Voorzitter





Contents

Voorwoord	1
1 Algemeen	3
1.1 Bestuursbezetting	3
1.2 Professionele ondersteuning	3
1.3 Vergaderingen	3
2 Speerpunten	4
2.1 Intern Beleid	4
2.1.1 Archief	4
2.1.2 Werven Accommodate	4
2.2 Lokaal	4
2.2.1 Bewonerscommissies	4
2.2.2 Accommodate Survey	5
2.2.3 BRES Enquête	5
2.2.4 Internationalisering	5
2.2.5 Taskforce Studentenhuisvesting	6
2.2.6 Urgentiecommissie	6
2.3 Extern	7
2.3.1 Adviezen	7
2.3.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties	11
2.3.3 Landelijk Overleg Studentenhuurders	11
2.4 Communicatie en promotie	12
2.4.1 Nieuwsbrief	12
2.4.2 Website	12
2.4.3 Sociale Media	12
2.4.4 Informatiemarkten	12
2.5 Duurzaamheid	13
2.5.1 Koelkastenactie	13
2.5.2 Pilots	13
3 Financieel Jaarverslag	14
4 Toelichting op afwijkende posten	18
4.1 Baten	18
4.2 Kosten	18
5 Afkortingen	20





1 Algemeen

1.1 Bestuursbezetting

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

1.2 Professionele ondersteuning

Kay Rutten van !WOON is in 2020 begonnen als onze nieuwe lokale adviseur en dat is doorgezet in 2021 naar voldoening.

Op extern niveau is Marlies Bodewus van Stade aangenomen als onze adviseur op koepelniveau^{2.3.2}

1.3 Vergaderingen

Bestuursvergaderingen Het BRES-bestuur heeft in 2021 24 keer vergaderd, deels online deels fysiek.

Algemene Ledenvergadering De leden zijn 3 keer samengekomen ter vergadering. Een hiervan was het een uitzonderlijke alv voor het liggende voorstel van een vervolg op de koelkastenactie^{2.5.1}

Vestigingsoverleggen BRES heeft 5 maal een regelmatig overleg gehouden met de bestuurslaag van DUWO Leiden.

Het hogere aantal dan 4 komt door het overhemelen van een VO van het jaar daarvoor over Oud en Nieuw heen.

Bestuurlijke Overleggen Er zijn 4 reguliere overleggen geweest met het bestuur van DUWO Groep door het jaar zoals gebruikelijk.

2 Speerpunten

2.1 Intern Beleid

2.1.1 Archief

De opknapbeurt van het interne digitale archief heeft plaatsgevonden. Nu zijn de betreffende mappen overzichtelijker en zijn oude ongebruikte bestanden ook gescheiden van de vaker gebruikte materialen en stukken in het dagelijks bestuur van de vereniging.

2.1.2 Werven Accommodate

Het voornemen om internationale studenten met een *short-stay* contract ook lid te maken van de vereniging, opdat zij hetzelfde niveau van vertegenwoordiging krijgen als alle andere huurders, heeft een paar stappen overgeslagen.

DUWO en Universiteit Leiden zijn namelijk overeengekomen dat accommodate studenten in 2022 ook het BRES-lidmaatschap in hun servicekostenpakket aangeboden zullen krijgen en hiermee dus automatisch lid zullen zijn van de vereniging.

2.2 Lokaal

2.2.1 Bewonerscommissies

BRES had voor 2021 zich voorgenomen het aantal BC's⁵ uit te breiden door middel van het verder verspreiden van het geactualiseerde BC-boekje. Dit heeft BRES gedaan in een bredere naamsbekendheidactie waarbij ieder complex in Leiden een informatiepakketje in de brievenbus kreeg met onder andere algemene informatie over BRES, stickers, en het BC-boekje.

Leiden is een BC rijker geworden met de oprichting van een BC aan de Rijn en Schiekade waarbij iedere verdieping van de flat een afgevaardigde heeft in de BC. Dit is ook een positieve ontwikkeling in het proberen verhelpen van de heersende overlastproblematiek bij dit complex en haar ligging in de woonwijk.

Alhoewel het aantal BC's is gegroeid, is opgevallen dat het werken en contact met de bestaande BC's niet altijd even soepel liep. Tijdens 2021 is BRES haar relaties met de bestaande BC's gaan evalueren. Dit met oog op het kunnen verbeteren van de huidige BC's en om grip te krijgen op beweegredenen om een BC op te willen richten.

Deze evaluatie is eind 2021 nog niet afgerond en zal dus doorlopen in 2022.

2.2.2 Accommodate Survey

Door middel van de Accommodate Survey deed BRES onderzoek naar de tevredenheid onder de Accommodate huurders in Leiden. De huurdersorganisaties in de andere steden voerden een soortgelijke enquête uit. In 2021 heeft de Accommodate Survey grote veranderingen ondergaan. Dit komt door het nieuwe dashboard tevreden.nl. In 2020 is in overleg met DUWO en de huurdersorganisaties het platform tevreden.nl verder uitgerold. De vragenlijsten van BRES en de andere huurdersorganisaties zijn door DUWO met elkaar vergeleken en deze vragen en feedback zijn toegevoegd aan en verwerkt in het platform 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. Tevreden.nl vervangt daarmee de Accommodate survey. Het dashboard tevreden.nl wordt voortaan gemonitord door de huurdersorganisaties om de tevredenheid onder Accommodate huurders in Leiden in de gaten te houden en waar nodig actie te kunnen ondernemen. Eens per jaar zullen de bijzonderheden worden besproken met DUWO.

2.2.3 BRES Enquête

In 2021 is door BRES opnieuw een BRES-enquête afgenomen onder de leden van BRES. De BRES-enquête is in de zomer van 2021 uitgezet onder de leden van BRES. Het is voor BRES relevant om door middel van de BRES-enquête te achterhalen waar onze achterban tevreden over is en waar deze nog verbeterpunten ziet voor zowel DUWO als BRES en ons eigen functioneren als bestuur. De BRES-enquête geeft voor BRES inzicht in de interactie met huurders, waar dit nog verbeterd kan worden en wat aandachtspunten zijn voor het bestuur. Om de enquête uit te zetten heeft BRES opnieuw de hulp van DUWO ingeschakeld voor het verspreiden van de enquête en cadeaukaarten verloot onder de respondenten om de reactiebereidheid te verhogen. Helaas waren er in 2021 wat problemen met het platform SurveyMonkey waarmee BRES de enquête uitzet naar haar leden. Voor 2022 wil BRES deze problemen oplossen zodat de enquête door meer mensen en probleemloos kan worden ingevuld.

2.2.4 Internationalisering

BRES heeft afgelopen jaar de groei van internationale studenten in de gaten gehouden en houden rekening voor de balans van deze met de Nederlandse student. Beide hebben recht op goede huisvesting, en laatste jaren is het ons opgevallen dat de nationale student snel buiten het oogveld valt bij dit onderwerp.

Het jongleren van deze twee doelgroepen van huurders is in 2021 relatief goed verlopen.

Het beter bereiken van de internationale student is dit jaar goed doorgezet volgens het beleidsplan. Niet alleen zijn zoals het jaar hiervoor zijn alle nieuwsbrieven ook in het Engels geschreven^{2.4.1}, maar ook deed BRES mee aan de OWL alvorens ieder semester.

2.2.5 Taskforce Studentenhuisvesting

In het beleidsplan voor dit jaar had BRES zich voorgenomen om die onderwerpen in het bijzonder: *vertegenwoordiging van de internationale student; gemeentelijke stop op verkamer- ing monitoren; naleving prestatieafspraken*.

Het eerste onderwerp had de grootste zorg, maar gelukkig is de positie van deze groep aanzienlijk verbeterd.^{2.2.4} Ten tweede, heeft de verkameringsstop dergelijke uitvoeringsver- traging dat de bestaande zorgen zijn afgevallen. Ten slotte, is de naleving van de prestatieaf- spraken een lopend proces en heeft voor dit jaar geen opmerkingen

2.2.6 Urgentiecommissie

Veerle Verver was in 2021 namens BRES lid van de urgentiecommissie van DUWO Leiden. De urgentiecommissie bestaat uit een medewerker van de corporatie, een medewerker van de Universiteit Leiden en een door BRES afgevaardigd persoon. De commissie beoordeelt de aanvragen van studenten om met voorrang in aanmerking te komen voor zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

2.3 Extern

2.3.1 Adviezen

Energie Belasting Teruggave In 2021 gaf DUWO aan dat zij een deel van haar oud huurders in 2015 en 2016 nog een teruggave van de energiebelasting was verschuldigd. DUWO heeft geprobeerd de betreffende personen te bereiken om vervolgens het verschuldigde bedrag over te maken. Echter is ze er niet in geslaagd om alle huurders te bereiken, waarschijnlijk omdat het voor een deel internationale studenten betreft die inmiddels niet meer in Nederland wonen. Dit geld leek dus over te blijven en samen met de SHO is er voor gekozen dit bedrag in een ‘duurzaamheidspotje’ te stoppen. Over de exacte invulling van dit bedrag zijn nog geen besluiten genomen. Daarom is er een werkgroep opgericht, waarin leden van de SHO samen met DUWO zich buigen over de invulling van het overgebleven bedrag.

Toen de SHO om inzage vroeg over deze betalingen aan de oud huurders, gaf DUWO aan enkel een periodieke verslaglegging te kunnen geven. Om het zekere voor het onzekere te nemen heeft de SHO daarom besloten een accountantsverklaring op te stellen om hiermee te transacties na te kunnen gaan.

Aanpassing hoogte service abonnement Over deze adviesaanvraag, die op 13 september 2021 binnenkwam, heeft BRES nooit een echt advies over uitgebracht. Deze vraag kwam namelijk gelijktijdig binnen de aanvraag ‘Wijziging datum voorschot servicekosten’, waardoor een volledig advies erbij in is geschoten.

De kwestie is echter besproken op tijdens het bestuurlijk overleg. Uit dit gesprek kwam dat DUWO een inflatiecorrectie zou toepassen op de servicekosten. Over verdere verhoging van de servicekosten is afgesproken dit stapsgewijs aan te pakken, maar een precieze invulling hiervan in een volgend overleg aan bod zou komen.

Uitgebrachte Adviezen

Onderwerp	Advies	Uitkomst
Huurprijsverhoging 2020	Positief	Aangenomen
Ongevraagd Structureel Gebrek	Nieuwe Compensatieregeling	Vervolgtraject
Datum Voorschot Servicekosten	Negatief	Verder overleg
Ondernemingsplan	Voorwaardelijk	Kanttekeningen meegenomen
Werkplan 2022	Uiteindelijk Positief	Aangenomen

Huurprijsverhoging Op 3 februari kreeg BRES de adviesvraag binnen betreffende de huurverhoging. Hier is na overleg, door de SHO positief op geadviseerd. Het advies was kort en bondig. De SHO is van mening dat DUWO haar schappelijk opstelde naar de huurders. In het jaar 2021 was er namelijk sprake van een huurbefriezing die door de overheid opgelegd was. DUWO had dit jaar voor kunnen kiezen om een inhaalslag te maken, maar besloot dit niet door te voeren. De SHO waardeert dit en heeft daarom een positief advies uitgebracht.

Ongevraagd Structureel Gebrek Op 1 oktober 2021 hebben de SHO onder leiding van BRES een ongevraagd advies uitgebracht aangaande de bestaande compensatieregeling voor gebreken. Dit ongevraagde advies kwam tot stand omdat een casus zich aandienende die reden gaf tot het schrijven van het ongevraagde advies.

In de casus was sprake van het wegvallen van warm water. Dit probleem werd elke keer door DUWO tijdelijk verholpen maar het probleem bleef steeds na korte tijd weer terugkeren. Ondanks dat het probleem dus niet definitief werd opgelost, konden de bewoners van het betreffend pand geen aanspraak maken op compensatie, omdat volgens DUWO elke keer adequaat en binnen 24 uur gehandeld was om de storing op te lossen.

Alhoewel dit inderdaad klopt conform de compensatieregeling, heeft het de SHO wel doen inzien dat het wellicht tijd was voor een evaluatie van de compensatieregeling. In het ongevraagde advies hebben de SHO dan ook gevraagd om samen met DUWO in gesprek te gaan om te kijken of het mogelijk is de compensatieregeling zo aan te passen dat deze ook voor bovengenoemde gevallen en soortgelijke gevallen dekkend is.

Naar aanleiding van het ongevraagde advies zijn de SHO door DUWO uitgenodigd om op gesprek te komen om te spreken over een wenselijke vorm van de compensatieregeling.

Wijziging datum voorschot servicekosten Op 13 september 2021 kwam bij BRES en haar zusterverenigingen een adviesaanvraag binnen betreffende een voorstel om de datum waarop de servicekosten worden gewijzigd, aan te passen van 1 juli naar 1 januari. De reden voor deze adviesaanvraag was dat DUWO graag de hoeveelheid arbeid in de toch al drukke maand juli wilde verminderen. Daarnaast had DUWO een nieuw systeem voor het verrekenen van de servicekosten aangeschaft. Bij dit systeem zou het technisch

niet mogelijk zijn om de datum op 1 juli te laten staan. Omdat de huurdersorganisaties instemrecht hebben als het gaat om een wijziging van het servicekostenbeleid, is het voor DUWO niet mogelijk de voorgestelde wijziging door te voeren zonder akkoord van de huurdersorganisaties.

Zoals gebruikelijk is binnen de SHO nam één van de huurdersverenigingen het voortouw bij het schrijven van het advies. Voor dit advies was dat BRES. Na overleg tussen de huurdersorganisaties werd er besloten om een negatief advies uit te brengen. Dit werd besloten omdat de huurdersverenigingen het wijzigen van de datum niet in het belang van de huurder achtte. Dit werd voornamelijk ingegeven door het feit dat veel huurders niet op de hoogte zijn van het verschil tussen de servicekosten en de kale huur. Omdat beide verhogingen op 1 juli liggen, ziet de huurder enkel een verhoging van het totale bedrag dat wordt betaald aan DUWO.

De belangrijkste zorg voor de huurdersorganisaties was dat als de datum werd verplaatst naar 1 januari, dit veel onduidelijkheid zou geven bij de huurder. Het totaal te betalen bedrag wordt in dat geval immers twee keer per jaar verhoogd. Deze verwachte onduidelijkheid was volgens de huurdersorganisaties niet in lijn met het veel gebruikte slogan van DUWO: de student in al ons handelen centraal stellen.

Na het negatieve advies kregen de huurdersorganisaties de vraag vanuit DUWO of het advies heroverwogen kon worden. Om aan de zorgen van de huurdersorganisaties tegemoet te komen zou DUWO een stuk schrijven waarin nader werd ingegaan op de verwachte implicaties voor de huurders.

Ondanks dat DUWO de zorgen van de huurdersorganisaties in overweging had genomen vonden de huurdersorganisaties dat niet voldoende om een positief advies te kunnen geven. Daarom werd ook in de heroverweging van het advies, negatief geadviseerd.

Nadat ook in de heroverweging van het advies negatief was geadviseerd, wilde DUWO graag met ons hierover in gesprek. Tijdens het gesprek gaf DUWO de huurdersorganisaties te kennen dat bij een negatief advies, DUWO grote operationele problemen zou onder vinden. Het was namelijk simpelweg niet mogelijk om in deze fase de datum op 1 juli te laten staan. Dit zou technisch gezien niet haalbaar zijn voor het nieuw aangekochte systeem.

Uiteindelijk zijn DUWO en de huurdersorganisaties tot het compromis gekomen dat de datum verplaatst wordt naar 1 januari voor de komende 2 jaar. Na deze periode volgt er een evaluatie. Als uit deze evaluatie blijkt dat de wijziging niet goed bevalt, wordt de datum teruggezet naar 1 juli. DUWO zorgt dat dat tegen die tijd dan technisch mogelijk is.

Ondernemingsplan Op 4 oktober bracht de SHO een gevraagd advies uit over het ondernemingsplan van DUWO. Bij dit advies had WijWonen de leiding. Het advies dat is uitgebracht was onder voorwaarde positief. Deze voorwaarden hielden in dat de punten van kritiek en het advies als geheel door DUWO gebruikt zouden worden om het ondernemingsplan te verbeteren.

Een van deze kritiekpunten was bijvoorbeeld dat de SHO het taalgebruik in het ondernemingsplan te onduidelijk en te wollig vond. Een ander kritiekpunt betrof de opzet en structuur van het ondernemingsplan. De SHO vonden dat hier enkele verbeteringen doorgevoerd konden worden.

Het belangrijkste punt van kritiek betrof het ontbreken van de huurdersorganisaties in het ondernemingsplan. DUWO geeft in meerdere stukken aan dat het veel betekenis ziet in, en waarde hecht aan, het samenwerken met andere partijen. Bij een verhuurder als DUWO zou je verwachten dat een van de belangrijkste partijen om mee samen te werken de huurders zijn. Dit zijn de mensen met wie DUWO het meest in contact zou moeten staan en wiens bijdrage het zwaarste zou moeten wegen. Toch worden de huurdersorganisaties welgeteld één keer genoemd in het stuk. De SHO heeft dan ook dringend geadviseerd om per paragraaf te kijken wat dit betekent voor de huurder en op welke manier de huurder betrokken kan worden bij het proces.

Werkplan 2022 Op 5 november kregen de huurdersorganisaties een advies aanvraag binnen betreffende het concept werkplan 2022 van DUWO. Op 29 bracht de SHO hier advies over uit. Bij het schrijven van dit advies had VBU⁵ het voortouw.

De SHO was overwegend positief over het werkplan 2022. Wel waar enkele op- en aanmerkingen te plaatsen bij het werkplan 2022. De SHO heeft daarom onder voorwaarde positief geadviseerd. Om een definitief positief advies te kunnen geven moesten alle op- en aanmerkingen door DUWO worden meegenomen naar de definitieve versie van het werkplan. De belangrijkste kritiekpuntjes betroffen de energiekosten, het legionellabeleid en de klantgerichtheid.

Na het onder voorwaarde positieve advies, heeft er een constructief gesprek tussen de SHO en DUWO plaatsgevonden. Na dit gesprek heeft de SHO besloten definitief over te gaan tot een positief advies.

2.3.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties

Aan het einde van 2020 is een werving gestart voor het aanemen van een nieuwe adviseur voor op Extern. Uit deze sollicitatieprocedure is Marlies Bodewus door de SHO^{1,2} aangenomen.

De samenwerking binnen de SHO is goed verlopen volgens het eerder opgestelde visiedocument. Echter, er is niet altijd gehouden aan de vaste roulering van initiatiefnemer gehouden, maar heeft niet geleid tot enige verontregeling van het proces of de samenwerking.

Bij het jaareinde is opgemerkt dat de gefactureerde uren van de gezamenlijke adviseur^{1,2} significant onvolledig zijn gebruikt. Voor ons is dit een indicatie dat we de expertise van Marlies nog niet genoeg benutten.

2.3.3 Landelijk Overleg Studentenhuurders

Begin 2021 is de aftrap van LOS⁵ geweest met regelmatige vergaderingen en een succesvolle mediacampagne.

LOS vertegenwoordigt met haar 10 lidorganisaties ±67.000 studentenhuurders over het hele land en geniet ook van de aanwezigheid van de Woonbond bij haar plenaire vergaderingen. Met dit aanzienlijke aandeel van het totaal aan uitwonende studenten heeft LOS met succes de gesprekken geopend met vergelijkende organisaties op hetzelfde niveau die al in dit gebied opereren, zoals Kences⁵ en BZK⁵, en gezamenlijk beleid maken die de studentenhuurder raakt. Een hoofddoel is om bij het LPS⁵ een vaste zetel te krijgen om zo de representatie van studentenhuurders sterk uit te breiden.

BRES heeft zich actief bezig gehouden in de plenaire vergaderingen om de vorming van de koepelorganisatie in goede banen te leiden. Er is gemerkt dat de initiële opzet van LOS te veel op de naam leek. Er was hierop besloten om een *kernteam* vormen van vrijwillige bestuurders van verschillende HO's. BRES is hier een voorstander van, maar koos ervoor om niet aan dit kersverse *kernteam* mee te doen, om overmacht door de SHO te voorkomen binnen dit team.

Later in het jaar heeft BRES wel een nieuw bestuurslid aangeleverd voor het *kernteam* bij wisselingen hierin. Het bestuur ziet meerwaarde in verdere institutionalisering van de organisatie.



2.4 Communicatie en promotie

2.4.1 Nieuwsbrief

BRES heeft afgelopen jaar 3 nieuwsbrieven naar de leden gestuurd in maart, september, en december. Deze is zoals beoogd zowel in het Nederlands als in het Engels geschreven voor de maximalisatie van de leesbaarheid van al onze leden.

Wederom zijn de emails middels MailChimp verzonden.

2.4.2 Website

De gezette doelen voor de website zijn dit jaar niet gehaald.

Er is besloten om nieuwe doelen te stellen en de hele website opnieuw te bouwen in het nieuwe jaar zoals beschreven in het BRES beleidsplan 2022.

2.4.3 Sociale Media

Voor dit jaar had BRES erg ambitieuze plannen gemaakt voor het leven in de sociale media blazen. Deels zijn onze doelen behaald, maar ook zijn ongezette doelen bereikt. Bijvoorbeeld heeft de algehele huisstijl van de vereniging een upgrade gekregen in het kleurgebruik en vormgeving van onze content.

Er is zoals voorgenomen een Instagram-account gelanceerd welke gekoppeld is met het al bestaande Facebook-account van BRES. Op die manier worden gemaakte posts op de een gedeeld met de ander wat voor automatisch groter bereik zorgt. Er zijn via het nieuwe account verschillende winacties georganiseerd door het jaar heen. Een voorbeeld hiervan is een verloting van douche warmtewisselaars^{2.5.2}.

Door persoonlijke omstandigheden en overmacht is het niet gelukt om het momentum te behouden voor het hele jaar en is het teruggevallen naar sporadische updates.

2.4.4 Informatiemarkten

Zoals voorspeld kon inderdaad de informatiemarkt van de EL-CID weer fysiek plaatsvinden. Alhoewel dit nog wel verliep met de nu bekend 'testen voor toegang' QR-methoden.

Naast het fysiek aanwezig zijn op de informatiemarkt is het gebruik van de appomgeving ook doorgezet uit 2020 en heeft BRES hier ook weer gebruik van gemaakt.

2.5 Duurzaamheid

2.5.1 Koelkastenactie

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 in het volgende boekjaar 2022.

2.5.2 Pilots

Afgelopen jaar is uit de verkende verduurzaamingsmogelijkheden een gekozen om uit te proberen in enkele panden: het verkozen produkt is een douche warmtewisselaar, ook al genoemd in het beleidsplan voor dit jaar.

Deze pilot is opgesplitst in twee onderzoeksonderwerpen, namelijk de kostenbesparing en de gebruikerservaring.

Voor de kostenbesparing is gekozen voor enkele groepen identieke onzelfstandige woningen met een controlegroep om over een tijdspanne van een jaar de verschillen te kunnen waarnemen.

De toebedeling voor het andere segment voor de gebruikerservaring is georganiseerd door BRES met een loting van vrijwilligers wonend in idealiter grote huizen (10+). Met het hogere gebruikersgehalte bij zulke grote huizen is het interessant of deze technologie dit ook kan en of het draagbaar is voor de bewoners in het onderhoud.

Eind 2021 was de uitvoering van het plaatsen van alle warmtewisselaars nog niet afgerond.



3 Financieel Jaarverslag

Beste lezer,

In dit gedeelte van het jaarverslag worden de financiën van Huurdersvereniging BRES van het jaar 2021 toegelicht. De financiën worden uiteengezet in de realisatie, hierin staan de begroting en de daadwerkelijk uitgegeven bedragen naast elkaar ter vergelijking. Daarnaast is een balans toegevoegd voor het totaaloverzicht. Na de uiteenzetting van de financiën volgt een toelichting op de afwijkende posten. Een post wordt als afwijkend bestempeld indien er sprake is van meer dan 10% afwijking met het begrote bedrag (zowel negatief als positief). Indien in de realisatie een min voor het getal staat betekent dit dat er meer is uitgegeven dan begroot. In 2021 zijn mede door de COVID-19 crisis zeer veel posten afwijkend.

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

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

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Lotte Vissers
Penningmeester

	<i>Posten</i>	<i>Begroting 2021</i>	<i>Realisatie 2021</i>	<i>Verschil</i>	<i>Begroting 2020</i>	<i>Realisatie 2020</i>
	Baten					
	<i>Contributies en bijdragen</i>					
710	Contributies leden	€21.600,00	€26.754,91	+€5154,91	€21.600,00	€33.397,57
711	Bijdrage DUWO	€27.500,00	€13.750,00	-€13.750,00	€28.650,00	€28.650,00
	<i>Overige baten</i>					
720	Rentebaten				€0,00	€0,00
721	Acquisitie					
722	Afrondingsverschillen					
	<i>Resultaten</i>					
910	Incidentele resultaten					
911	Neg. Mut. EV					
	Totaal	€ 49.100,00	€ 40.504,91	€ -8.595,09	€ 50.250,00	€ 62.047,00
	Kosten					
	<i>Bestuur</i>					
510	Bestuursvergoedingen	€19.320,00	€ 19.780,00	-€460,00	€19.320,00	€18.890,00
511	Commissie- en RvC-vergoedingen					
512	Bestuursonkosten	€1.100,00	€ 1.107,14	-€7,14	€1.100,00	€938,54
513	Representatie	€80,00	€ 87,95	-€7,95	€80,00	€96,84
514	Werving bestuursleden	€100,00	€ 30,00	+€70,00	€150,00	€95,72

	Kantoor					
520	Huur ruimten	€3970,00	€3.969,60	+€0,40	€3970,00	€3.969,60
521	Kantoorartikelen	€250,00	€75,61	+€174,39	€250,00	€305,07
522	Automatisering	€600,00	€1.198,02	-€598,02	€500,00	€719,98
523	Inventaris	€100,00	€ 160,94	-€60,94	€100,00	€1.016,95
524	Nestorenvergoeding					
525	Schoonmaak				€580,00	€387,20
	Contact achterban					
530	Communicatiestrategie	€250,00	€ 462,40	-€212,40	€250,00	€0,00
531	Consumpties vergaderingen	€1.000,00	€ 719,71	+€280,29	€1.350,00	€453,91
532	Promotie en PR	€2.500,00	€ 2.126,01	+€373,99	€2.500,00	€38.711,47
533	Ondersteuning BC's	€500,00	€ 261,76	+€238,24	€500,00	€299,04
534	Ondersteuning complexen					
	Koepel					
540	Onkostenvergoedingen	€250,00	€ 253,53	-€3,53	€250,00	€47,02
541	Extern advies koepel	€3.000,00	€ 825,20	+€2.174,80	€3.000,00	€3.091,35
542	Ondersteuningsorganisaties koepel	€3.000,00	€ 2.382,00	+€618,00	€3.000,00	€215,00
	Advies en educatie					
550	Cursussen	€250,00	€0,00	+€250,00	€500,00	€0,00
551	Extern advies lokaal	€1.500,00	€0,00	+€1.500	€1.500,00	€0,00
552	Ondersteuningsorganisaties lokaal	€6.000,00	€ 9.604,50	-€3.604,50	€8.000,00	€7.555,00

	Beheerskosten					
560	Bankkosten	€300,00	€ 189,62	€110,38	€250,00	€347,42
561	Verzekeringen	€330,00	€ 194,41	€135,59	€330,00	€313,35
562	Boekhouding					
	Mutaties reserveringen					
610	Mut. Algemene reserve				€2.800,00	€0,00
	Onvoorzien					
810	Onvoorziene kosten	€4.700,00	€ 202,35	€4.497,65	€50,00	€117,19
	Totaal	€ 49.100,00	€ 43.630,75	€ 5.469,25	€ 50.250,00	€ 77.570,65

Balans

01-01-2021			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 15.481,00	Eigen vermogen	€ 51.941,53
Spaarrekening	€ 44.155,02	Crediteur WOON	€ 2.764,50 ¹
Debiteuren	€ 0,00	Crediteur DUWO	€ 4.929,99 ²
Vooruitbetaald	€ 0,00		
Totaal	€ 59.636,02	Totaal	€ 59.636,02
31-12-2021			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 13.503,30	Eigen vermogen	€ 49.313,32
Spaarrekening	€ 39.155,02	Crediteur WOON	€ 2.280,00 ³
Debiteuren	€ 13.750,00 ⁴	Crediteur DUWO	€ 2.568,82 ⁵
Vooruitbetaald	€ 0,00	Vooruit ontvangen	€ 14.815,00 ⁶
Totaal	€ 66.408,32	Totaal	€ 66.408,32

¹ Dit is een schatting van het bedrag dat BRES nog moet betalen aan !WOON. De facturen voor de werkzaamheden van onze extern adviseur voor de tweede helft van 2020 worden pas aan het begin van het nieuwe boekjaar opgestuurd en betaald.

² Met DUWO is afgesproken dat het overschot van de DUWO bijdrage terug wordt gestort. Dit is het overschot van de begroting van 2020.

³ Dit is een schatting van het bedrag dat BRES nog moet betalen aan !WOON. De facturen voor de werkzaamheden van onze extern adviseur voor de tweede helft van 2021 worden pas aan het begin van het nieuwe boekjaar opgestuurd en betaald.

⁴ Dit is de helft van de DUWO bijdrage van 2021. Dit bedrag heeft BRES nog niet ontvangen op 31-12-2021.

⁵ Met DUWO is afgesproken dat het overschot van de DUWO bijdrage terug wordt gestort. Dit is het overschot van de begroting van 2021.

⁶ Dit is het voorschot van de DUWO bijdrage voor het boekjaar 2022.

4 Toelichting op afwijkende posten

4.1 Baten

Contributies leden De contributies van de leden worden door BRES in het volgende kalenderjaar ontvangen, dus de contributies van 2020 ontvangen wij in 2021. Voor 2020 was rekening gehouden met 6000 betalende leden, maar dit aantal bleek flink meer te zijn (ongeveer 7400), waardoor het bedrag hoger is uitgevallen.

Bijdrage DUWO In het jaar 2021 heeft DUWO slechts de helft van de bijdrage aan-geleverd. Dit is aangekaart en het overige bedrag is overgeboekt, maar pas na het sluiten van het boekjaar. Hierdoor staat bij de begroting slechts de helft en is de andere helft terug bij de balans. Hier is DUWO aangeduid als crediteur.

4.2 Kosten

Werving van bestuursleden Om de vacature van juni voor de werving van nieuwe bestuursleden te promoten zijn posters gemaakt en opgehangen. Hieruit volgde genoeg interesse, waardoor verdere promotiekosten niet zijn gemaakt.

Kantoorartikelen Vanwege de COVID pandemie is er in het jaar 2021 minder op kan-toor gewerkt. Daarom zijn er ook minder kosten uitgegaan naar kantoorartikelen, zoals cartridges en papier.

Automatisering Deze post omvat zowel de kosten voor onze mailadressen als de kosten voor internet. Daarnaast vallen vanaf dit jaar de kosten voor het ZOOM account onder automatisering. Dit viel voorheen onder bankkosten, omdat ze vanuit de creditcard betaald werden. Echter hebben we besloten dat het beter onder deze post valt. Verder is er een betaald canva account afgesloten.

Inventaris BRES is in het najaar van 2019 verhuisd. Voor het nieuwe kantoor misten nog enkele benodigdheden, zoals een stofzuiger en een deurbel. De verwachting is dat er komend jaar minder grote uitgaven gedaan hoeven te worden.

Communicatiestrategie Dit jaar diende er nieuw tegoed te worden gekocht voor de nieuwsbrieven. Helaas zijn de kosten voor het versturen van nieuwsbrieven bij het huidige programma Mailchimp flink gestegen, waardoor de kosten hoger zijn uitgevallen. Voor 2022 zullen wij kijken of er een alternatief programma beschikbaar is met lagere kosten.

Consumpties vergaderingen Naast consumpties voorafgaand aan onze eigen vergaderingen wordt uit deze post ook een borrel betaald die na de ALV wordt georganiseerd. Deze borrel kon door COVID-19 logischerwijs niet plaatsvinden.

Promotie en PR Door de COVID-19 pandemie hebben minder evenementen fysiek plaatsgevonden. Hierdoor waren in 2022 de kosten van de OWL week lager en was er minder noodzaak om nieuwe merchandise te kopen, gezien de voorraad nog vol genoeg is. In 2022 verwachten we weer meer fysieke activiteiten, waardoor de uitgaven weer omhoog zullen gaan.

Ondersteuning BC's Bewonerscommissies kunnen bij BRES een vergoeding aanvragen voor activiteiten binnen hun complex. Door de COVID-19 pandemie konden fysieke activiteiten niet doorgaan. Er is wel door de BC van de Leidse Schans een online pubquiz georganiseerd en bewoners zijn in contact gebracht via Discord. Zeker voor de studenten in studio's zijn dit hele waardevolle initiatieven.

Onkostenvergoedingen Onder de post onkostenvergoedingen vallen reiskosten die door bestuursleden gemaakt worden als zij naar een andere stad reizen voor overleggen. Door corona konden deze overleggen niet fysiek doorgaan waardoor de uitgaven in deze post lager zijn dan begroot.

Extern advies koepel Dit bedrag is een reserve voor mogelijke (incidentiele) juridische kosten. In 2021 is de laatste betaling gedaan van de advocaatkosten van de EBT zaak, die plaatsgevonden heeft in 2020.

Ondersteuningsorganisatie koepel Door de COVID-19 pandemie is onze extern adviseur minder betrokken geweest bij alle vergaderingen. In 2022 zullen wij streven dit contact weer op te pakken en volop gebruikt te maken van alle adviesmomenten.

Cursussen Met name de cursus Overlegwet is van belang voor de (nieuw) bestuursleden. Aan het eind van 2021 zijn vier nieuwe bestuursleden aangesteld. Er wordt erop aangestuurd dat deze in 2022 de cursus Overlegwet zullen volgen.

Extern advies lokaal Op lokaal niveau wordt ook een bedrag gereserveerd voor (incidentiele) juridische uitgaven. Dit bedrag is in 2021 niet gebruikt.

Ondersteuningsorganisatie lokaal Er is besloten om de extern adviseur te laten aansluiten bij de bestuursvergaderingen, hierdoor zijn er hogere kosten uitgevallen. Voor 2022 is hierop begroot.



Bankkosten De kosten van ZOOM zijn verplaatst naar automatisering, waardoor de bankkosten lager zijn uitgevallen.

Onvoorziene kosten In het najaar van 2020 is BRES van kantoor verhuisd. Hierbij is gekozen om het oude archief professioneel te laten vernietigen. Verder zijn er kosten uitgegeven voor een COVID-19 test, die verplicht was.

5 Afkortingen

BC	Bewonerscommissie
HO	Huurdersorganisatie
LOS	Landelijk Overleg Studentenhuurders
RvC	Raad van Commissarissen
SHO	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK	Samenwerkingsovereenkomst
VBU	Vereniging Bewoners Uilenstede
VGS	Vastgoedservice
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Kences	Kenniscentrum Studentenhuisvesting
LPS	Landelijk Platform Studentenhuisvesting