



Speerpunten 2025

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	2
2. Speerpunten naamsbekendheid	3
2.1 Nieuwsbrief	3
2.2 Bewonerscommissies	3
2.3 Winacties	3
2.4 Social media	3
2.5 Borrels	4
2.6 Website	4
3. Speerpunten intern	4
3.1 Statuten	4
3.2 RvA	4
3.3 Scholing	5
3.4 Duurzaamheidspot	5
4. Speerpunten financiën	5
4.1. Evaluatie en aanpassing van de begroting	5
4.2. Verdere implementatie e-boekhouden	5
4.3. Versterken van de kascommissie	6
4.4. Verantwoord inzetten van reserves	6
4.5. Doorontwikkeling penningmeesterhandboek	6
4.6. Herziening samenwerkingsovereenkomst (SOK) met DUWO	6
4.7. Boekhouding	6
5. Speerpunten extern	7
5.1. LOS	7
5.2. RvC	7
5.3. Ordening en beheer documenten	7
5.4. Betrokkenheid binnen SHO waarborgen	7
6. Afkortingen	8

1. Voorwoord

Waarde lezer,

Tot nu toe heeft BRES elk jaar gewerkt aan een beleidsplan. Vanaf heden kiezen wij voor een nieuwe aanpak. Voortaan stellen wij jaarlijks concrete speerpunten op, gericht op de doelen van dat specifieke jaar. Daarnaast ontwikkelen wij een vijfjarenbeleidsplan waarin de grote lijnen en langetermijnvisie worden uitgezet.

De speerpunten van BRES moeten concreet en haalbaar zijn. Aan het einde van elk jaar evalueren wij wat er is bereikt. Daarbij staan we stil bij wat goed is gegaan en wat in de toekomst beter kan.

In dit plan worden de speerpunten puntsgewijs behandeld. Zo is voor iedereen duidelijk wat er moet gebeuren en kunnen wij onze doelen gericht realiseren. Met dit speerpuntenplan werken wij efficiënter en doelgerichter aan het waarmaken van onze ambities.

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Sander Diepenbroek
Voorzitter

2 Speerpunten naamsbekendheid

2.1 Nieuwsbrief

Wij willen dat de nieuwsbrief in 2025 vier keer per jaar zal verschijnen. Door meer regelmaat zullen wij, naast het informeren, meer laten zien en uitleggen wat wij doen. Tevens zal er de kans zijn om meer engagement te creëren met onze achterban. Op deze manier zullen wij het contact met onze leden zo goed mogelijk behouden en verbeteren.

2.2 Bewonerscommissies

Als huurdersvereniging BRES zullen wij het ook in 2025 belangrijk blijven vinden dat elke bewoner een stem heeft in het wooncomfort en welzijn binnen zijn of haar gebouw. Bewonerscommissies (BC's) zullen hierin een cruciale rol blijven spelen, omdat zij de dagelijkse uitdagingen en behoeften van bewoners het best begrijpen. Wij willen meer bewoners enthousiasmeren om deel uit te maken van een BC. In panden waar nog geen BC actief is, zullen wij posters ophangen om bewoners uit te nodigen een commissie op te richten. Daarnaast zullen wij het contact met bestaande BC's goed blijven aanhouden.

2.3 Winacties

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

2.4 Social media

Wij zullen in 2025 de zichtbaarheid en het bereik op social media verder versterken, met als concreet doel om 500 volgers op Instagram te behalen. Social media zal een essentieel kanaal vormen om onze boodschap effectief te verspreiden, studentenhuurders te betrekken bij onze activiteiten en hen beter te informeren over hun rechten en mogelijkheden als huurder.

Wij zullen inzetten op het creëren van aantrekkelijke en herkenbare content die inspeelt op de leefwereld van onze huurders. Denk hierbij aan praktische huurtips en informatie over huurdersrechten voor studenten, updates over relevante ontwikkelingen in het woningbeleid en interactieve formats, zoals polls, om de betrokkenheid te vergroten.

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

2.5 Borrels

Bij BRES organiseren we in 2025 regelmatig borrels voor onze leden. Deze bijeenkomsten zijn niet alleen bedoeld om gezellig samen te komen, maar ook om de sociale cohesie binnen onze woongebouwen te versterken. Tijdens de borrels krijgen bewoners de kans om elkaar beter te leren kennen, ervaringen uit te wisselen en samen te werken aan een prettige woonomgeving.

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

Deze borrels - tenminste drie per jaar - blijven in 2025 een vast onderdeel van onze activiteiten, omdat we geloven dat een sterke, goed geïnformeerde en verbonden gemeenschap de basis vormt voor een betere woonervaring voor iedereen.

2.6 Website

De nieuwe website wordt in 2025 gelanceerd. Naast ALV-stukken zoals notulen en agenda's willen wij hier ook onze adviezen aan DUWO publiceren. Daarnaast plaatsen we handige documenten, zoals een huurcommissie-toolkit. De website krijgt daarmee een brede functie als informatie- en contactpunt voor onze leden, en wordt actief ingezet zodra deze live is.

3. Speerpunten intern

3.1 Statuten

Vanwege de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen dienen wij vóór 1 juli 2026 onze statuten aan te passen. Dit proces is in 2024 in gang gezet in samenwerking met een notariskantoor in Leiden. De conceptstatuten zijn eind 2024 ter goedkeuring voorgelegd aan de ALV. Begin 2025 wordt de akte gepasseerd en zijn de nieuwe statuten officieel van kracht.

3.2 RvA

Door bestuurswisselingen gaat waardevolle kennis en ervaring verloren. Daarom zal begin 2025 een Raad van Advies (RvA) worden ingesteld tijdens de ALV. Deze raad zal bestaan uit gekozen oud-bestuursleden en (oud-)leden die minimaal één keer per jaar bijeenkomen. Er zal zorgvuldig worden gekeken naar bewaarde kandidaten die deze functie kunnen vervullen. De leden van de RvA worden benoemd voor een termijn van één jaar, met de mogelijkheid tot verlenging.

Het voornemen is dat de RvA in ieder geval één keer in 2025 het recht krijgt om het voltallige bestuur bijeen te roepen. Hiermee streven wij naar versterkte continuïteit en kennisoverdracht binnen de huurdersvereniging. De RvA biedt advies en ondersteuning aan het bestuur, onder meer door ervaringen in het behartigen van huurdersbelangen en inzichten vanuit oud-bestuursleden en betrokken leden in te brengen.

In overleg kan de RvA vaker vergaderen, indien daar van beide kanten behoefte aan is. In 2025 is het doel om een voltallige RvA te benoemen. Daarnaast zal het reglement ter instemming worden voorgelegd tijdens de eerste ALV van 2025

3.3 Scholing

Net als bij de instelling van een RvA erkennen wij de meerwaarde van scholing via cursussen. Om op meer gelijke voet met DUWO te kunnen opereren, is het noodzakelijk dat wij ons – naast de Overlegwet – ook verdiepen in het huurrecht. Nieuwe bestuursleden zullen jaarlijks een cursus volgen over zowel de Overlegwet als het huurrecht.

In 2025 volgt het bestuur daarnaast een cursus over servicekosten. Naast deze vaste onderdelen zullen wij in 2025 ook onderzoek doen naar aanvullende, relevante cursussen die onze kennis en positie verder versterken.

3.4 Duurzaamheidspot

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

In eerste instantie werd een extern bedrijf ingeschakeld om een concreet plan op te stellen voor de besteding van deze middelen. Dit traject kwam echter lange tijd stil te liggen door personele wisselingen binnen het bedrijf. Hierdoor bleef voortgang uit. Begin 2025 zal BRES het traject nieuw leven inblazen. Er heeft inmiddels een constructief gesprek plaatsgevonden met de commercieel directeur van het betrokken bedrijf, waarin gemaakte fouten zijn erkend. Op basis daarvan zullen wij ons vertrouwen in de samenwerking hernieuwen.

We verwachten begin 2025 een nieuwe offerte te ontvangen, grotendeels gebaseerd op het eerdere voorstel maar aangepast aan de huidige situatie en eisen. Zodra deze is goedgekeurd, starten wij met de uitvoering van duurzame maatregelen. BRES zal het voorstel zorgvuldig beoordelen vóór er tot uitvoering wordt overgegaan. We streven ernaar om op korte termijn te beginnen met verbeteringen die direct bijdragen aan wooncomfort en energiebesparing voor onze achterban.

4. Speerpunten financiën

4.1. Evaluatie en aanpassing van de begroting

In 2025 zullen wij de begroting opnieuw evalueren, met als doel het beschikbare geld zo effectief mogelijk in te zetten en onnodige opbouw van reserves te voorkomen. We brengen daarbij duidelijker in beeld welke kosten incidenteel van aard zijn, zoals juridische ondersteuning, om een vertekend positief resultaat te voorkomen. In overleg met DUWO onderzoeken we of dergelijke posten als reserve kunnen worden opgenomen of op een andere manier beter zichtbaar gemaakt kunnen worden in de realisatie.

4.2. Verdere implementatie e-boekhouden

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

4.3. Versterken van de kascommissie

Binnen BRES was de norm dat er elk jaar een nieuwe kascommissie werd samengesteld, bestaande uit twee personen. In 2025 streven wij ernaar de kascommissie uit te breiden naar drie leden en twee vergaderingen per jaar te organiseren. Daarnaast willen wij van de kascommissie een doorlopende commissie maken, wat betekent dat leden langer dan één jaar actief blijven.

Met deze wijzigingen hopen wij de continuïteit en kennis binnen de kascommissie te versterken en het onderlinge contact te intensiveren. Zo kunnen kascommissieleden elkaar opleiden en daarnaast de penningmeester van advies voorzien.

4.4. Verantwoord inzetten van reserves

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

4.5. Doorontwikkeling penningmeesterhandboek

In 2025 wordt het handboek voor de penningmeester uitgebreid en geoptimaliseerd. Hiermee borgen wij de financiële continuïteit van de vereniging, ook bij bestuurswisselingen.

4.6. Herziening samenwerkingsovereenkomst (SOK) met DUWO

BRES zal zich in 2025 inzetten om het gesprek met DUWO te starten over herziening van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2022. De focus ligt daarbij op:

- het opnieuw verdelen van kostenposten tussen DUWO en de vereniging;
- het mogelijk maken van meerjarige afschrijvingen van kosten.

4.7. Boekhouding

Sinds dit boekjaar (2024) zijn we overgestapt van Excel overgestapt naar e-Boekhouden. Zo wordt de digitalisering en professionalisering van de boekhouding doorgezet. De hoop is hiermee om de werklust van de penningmeester en de kascommissie te verlichten en een beter inzicht te geven in de financiële staat van de vereniging. Doordat e-Boekhouden is gekoppeld aan de rekening worden er namelijk geen reken- of typefouten meer gemaakt en heeft de kascommissie via een eigen account altijd inzicht in de financiële administratie. Als dit boekjaar voorbij is en succesvol gebruik is gemaakt van e-boekhouden dient de interne handleiding hierop aangepast te worden.

5. Speerpunten extern

5.1. LOS

Zoals beschreven in het beleidsplan voor de komende jaren, staat het LOS op een kritiek punt. Na meerdere onsuccesvolle pogingen zal er in 2025 een knoop moeten worden doorgehakt. BRES is bereid om nog één poging te ondernemen, maar dit vereist wel verdere institutionalisering van het platform. Alleen dan wordt het mogelijk om externe bestuursleden aan te stellen die zich uitsluitend inzetten voor het LOS, en niet gelijktijdig actief zijn binnen een huurdersorganisatie.

Mocht het niet lukken om het LOS daadwerkelijk op te bouwen, dan zal de pijnlijke conclusie getrokken moeten worden dat er onvoldoende animo is voor een platform als dit. In dat geval besluiten wij om er geen extra tijd en inzet meer aan te besteden.

5.2. RvC

Samen met de koepelorganisatie willen wij in 2025 de banden met de Raad van Commissarissen (RvC) versterken. De huurdersorganisaties van DUWO hebben directe invloed op de benoeming van twee van de zes leden van de RvC - een waardevolle mogelijkheid tot inspraak in het bestuur van DUWO, die tot nu toe onvoldoende wordt benut.

Door eerst het proces rond de voordracht van de kandidaat van dit jaar te evalueren, hopen wij een open dialoog met de RvC te starten over deze procedure. Daarnaast willen wij de onderlinge samenwerking verbeteren, onder meer door ook buiten de formele RvC-vergaderingen regelmatig met elkaar in gesprek te blijven. Wij zijn ervan overtuigd dat dit beide partijen zal helpen om elkaar beter te ondersteunen.

5.3. Ordening en beheer documenten

In 2025 zetten wij het documentbeheer voort in Google Drive, waarmee we volledig afscheid nemen van het oude systeem (Sync). De nieuwe Drive-omgeving is sinds april 2024 actief. Alle bestaande documenten zijn zorgvuldig overgezet naar het nieuwe account, dat vanaf nu actueel gehouden zal worden met alle relevante nieuwe bestanden.

Wij vragen hierbij nadrukkelijk aandacht van alle huurdersorganisaties om alert te blijven en dit proces actief te borgen, zodat de documentatie toegankelijk, volledig en up-to-date blijft.

5.4. Betrokkenheid binnen SHO waarborgen

Binnen de SHO werken wij samen met vier verschillende huurdersorganisaties en een wisselende groep studentbestuursleden, gemiddeld bestaande uit vijf à zes personen. Door regelmatige bestuurswisselingen en verschillen in betrokkenheid is het soms onduidelijk wie op dat moment beschikbaar is of als aanspreekpunt fungeert.

In 2025 willen wij daarom duidelijke afspraken maken over wederzijdse verwachtingen rondom betrokkenheid en communicatie. Op die manier versterken wij de samenwerking en zorgen wij ervoor dat de SHO beter functioneert als een goed georganiseerde koepel.

6. Afkortingen

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