



BRES

SPEERPUNTEN 2026



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Voorwoord	3
1. Speerpunten beleid	4
1.1 Beleid op lokaal niveau	4
1.1.1 Schimmelproblematiek (Mirko)	4
1.1.2 Collectief straffen (Mirko)	4
1.1.3 Servicekosten	5
1.1.4 Renovaties en verduurzaming	5
1.1.5 Urgentiecommissie	5
1.2 Beleid op landelijk niveau	6
1.2.1 Duurzaamheidspot	6
1.2.2 Hospiteerbeleid	6
1.2.3 Beschikbaarheid	7
1.2.4 Onzelfstandige woningen en common-rooms	7
1.2.5 Betaalbaarheid	7
1.2.6 Doorstroming	7
1.2.7 Kwetsbare groepen studenten	7
2. Speerpunten intern bestuur	9
2.1 Algemeen	9
2.1.1 Continuering bestuur	9
2.1.2 Werving nieuwe bestuursleden	9
2.1.3 Bewonerscommissies	9
2.1.4 RvA BRES	10
2.1.5 RvC DUWO	10
2.1.6 Informeren huurders over onze rol bij klachten	10
2.1.7 Klachtendocumentatie	10
2.1.8 Scholing	11
2.2 Samenwerkingsverbanden en partners	11
2.2.1 Gemeente	11
2.2.2 Studentenverenigingen	11
2.2.3 Universiteit	12
2.2.4 Overige partners	12
2.2.5 Prestatieafspraken	12
2.2.6 LOS en bredere samenwerking huurdersorganisaties	12
2.2.7 SHO Organisatie	13
3. Promotie en PR	14
3.1 Nieuwsbrief	14
3.2 Winacties	14



3.3 Social media	14
3.4 Borrels	15
3.5 Website	15
4. Financiën	15
4.1 Evaluatie en aanpassing van de begroting	15
4.2 Controle financiën en versterken kascommissie	16
4.3 Verantwoord inzetten van reserves	16
4.4 Betrekking bestuur bij financiën	16
4.5 Bestuursvergoeding	16
4.6 Doorontwikkeling penningmeester handboek	17
5. Afkortingen	18
4. Overzicht speerpunten 2026	19



Voorwoord

Waarde lezer,

Voor u ligt het speerpuntenplan van **Huurdersvereniging BRES** voor het jaar 2026. In 2026 zullen wij de lijn van de afgelopen jaren voortzetten en blijven wij vol inzetten op onze vier kernwaarden: **betrokkenheid, ondersteuning, invloed en rechtvaardigheid**, waarmee wij de belangen van onze ruim 7.000 huurders zo goed mogelijk zullen behartigen.

Sinds 2025 werkt BRES niet meer met een jaarlijks beleidsplan, maar met een meerjarenbeleidsplan waarin de grote lijnen en de langetermijnvisie worden uiteengezet. Daarnaast worden jaarlijks concrete speerpunten vastgesteld, gericht op de doelen van dat specifieke jaar en passend bij de langetermijnvisie uit het beleidsplan.

Dit jaar voltooien wij deze overgang door elk bestuurslid verantwoordelijk te maken voor een aantal speerpunten, in duo's bestaande uit een eigenaar en een mede-eigenaar. Op deze manier zetten wij de concretisering van langetermijndoelen naar haalbare en werkbare doelen verder voort. Daarbij staan wij stil bij wat goed is gegaan en wat in de toekomst beter kan.

Het belangrijkste doel voor 2026 is het continueren van de ingezette lijn en het overdragen van bestaande kennis aan toekomstige bestuursleden, terwijl wij de kwaliteit blijven waarborgen.

Namens het bestuur van **Huurdersvereniging BRES**,

Marnix Vorselman
Voorzitter

1. Speerpunten beleid

1.1 Beleid op lokaal niveau

1.1.1 Schimmelproblematiek

BRES krijgt doorgaans veel klachten binnen van huurders over schimmelproblematiek. Meestal zijn dit structurele klachten van hardnekkige schimmel waarbij een oplossing op lange termijn uitblijft. Vaak liggen hier ook oorzaken aan ten grondslag zoals een niet goed werkend ventilatiesysteem, een lekkend plafond of een slechte isolatie.

BRES houdt schimmelmeldingen goed in de gaten omdat juist de hardnekkige problemen, die lang duren voordat deze zijn opgelost, klachten zijn waarbij DUWO het meeste laat liggen.

DUWO heeft dan ook, gezien de vele schimmelmeldingen in 2025 een nieuwe aanpak tegen schimmel opgesteld en aan BRES gepresenteerd.

- Periodiek met DUWO bespreken hoe de nieuwe schimmelaanpak verloopt.
- Nauw betrokken blijven bij de campagnestrategie van DUWO omtrent schimmelproblematiek.
- Bij de jaarlijkse enquête onderzoeken hoeveel huurders last ervaren van schimmel en hoe de schimmelproblematiek wordt aangepakt.

1.1.2 Collectief straffen

In 2024 is BRES een groot dossier gestart omtrent 'collectief straffen'. Collectief straffen is een werkwijze die DUWO hanteert als zij niet kunnen achterhalen welke huurder(s) in een complex bijvoorbeeld schade en/of geluidsoverlast hebben veroorzaakt. Hierbij dreigt DUWO, om de kosten voor deze schade, overlast etc. te verhalen op alle huurders van dat complex. BRES ziet zowel in de schadeverhaling op alle huurders en over de communicatie hierover van DUWO richting haar huurders, dat dit zeer onwenselijk is, als ook juridisch niet toegestaan.

In 2025 zijn er met DUWO afspraken gemaakt over de communicatie en over een onderzoek naar de juridische haalbaarheid van hun beleid omtrent collectief straffen.

- Nauwlettend in de gaten houden of er nieuwe zaken ontstaan rondom collectief straffen en deze bespreken met DUWO.
- Het onderzoek over de juridische haalbaarheid afronden en hierover vervolgspraken maken met DUWO.

1.1.3 Servicekosten

Servicekosten vormen een groot deel van de maandelijkse lasten van huurders. De afgelopen jaren hebben wij veel klachten ontvangen over deze kosten. Tegelijkertijd zien wij dat er vooruitgang wordt geboekt: de afrekeningen worden steeds sneller en nauwkeuriger uitgevoerd. Ook staan wij positief tegenover het nieuwe systeem dat DUWO de komende jaren stapsgewijs in gebruik neemt.

- Klachten van huurders over de afrekening van servicekosten goed en tijdig blijven beantwoorden.
- Monitoren dat het nieuwe servicekosten systeem goed functioneert en eventuele knelpunten tijdig wordenesignaleerd.

1.1.4 Renovaties en verduurzaming

Veel woningen en complexen van DUWO zijn toe aan onderhoud. Zowel regulier gepland onderhoud als grootschalige renovaties staan op de planning. Daarnaast zien wij dat verduurzaming in 2026 in veel panden aan de orde zal zijn. Het door DUWO gepresenteerde sporenplan, bestaande uit drie sporen voor duurzaamheidsrenovaties, is in 2025 in volle gang gebracht. Wij blijven huurders ondersteunen, zowel vooraf als gedurende het proces, zodat renovaties en verduurzamingsopgaven tijdig, snel en zorgvuldig worden uitgevoerd.

- Vooraf monitoren of renovatie- en verduurzamingsoperaties goed zijn vormgegeven en knelpunten vroegtijdig signaleren.
- Klachten van huurders tijdens renovatie- en verduurzamingsoperaties goed en tijdig beantwoorden.

1.1.5 Urgentiecommissie

De urgentiecommissie is een orgaan waarin één BRES-lid (bestuurslid Lokaal), een werknemer van DUWO en één decaan van de Universiteit Leiden plaatsnemen. De commissie is er voor studenten in Leiden die urgent een (andere) woning nodig hebben. De commissie keurt aanvragen goed of af. Een aanvraag wordt alleen gehonoreerd wanneer alle commissieleden unaniem instemmen. Een student komt in aanmerking voor urgentie onder de volgende voorwaarden:

Urgentie wordt uitsluitend toegekend wanneer sprake is van een acute noodsituatie die direct verband houdt met de huidige woonsituatie. De reguliere DUWO-regels gelden eveneens: je moet ingeschreven staan bij ROOM.nl en een MBO-, HBO- of universitaire opleiding volgen in Leiden, Delft of Den Haag.

Er is sprake van een acute noodsituatie wanneer je niet meer in je huidige woning kunt blijven wonen door: aantoonbare lichamelijke klachten in relatie tot de woning; aantoonbare psychosociale klachten in relatie tot de woning. Er wordt géén urgentie verleend bij dakloosheid, huurschuld, zwangerschap, lange reistijd, echtscheiding of het verbreken van een duurzame relatie.

De urgentiecommissie is een belangrijk orgaan voor het welzijn van studenten in Leiden. Deze dient dan ook behouden te blijven. Ook de bovenstaande voorwaarden dienen gelijk te blijven.

- Het behouden van de urgentiecommissie en de bestaande voorwaarden.

1.2 Beleid op landelijk niveau

1.2.1 Duurzaamheidspot

De duurzaamheidspot is opgezet om de woningen van huurders van DUWO duurzamer te maken. Er wordt momenteel door een extern bedrijf gewerkt aan een concreet plan voor de besteding van deze middelen. Als huurdersvereniging BRES zullen wij dit plan zorgvuldig beoordelen en goedkeuren voordat uitvoering kan worden gegeven. Wij hopen dat er binnenkort een duidelijk voorstel ligt, zodat we snel kunnen beginnen met duurzame verbeteringen voor onze bewoners.

- Het tijdig beoordelen en goedkeuren van het bestedingsplan voor de duurzaamheidspot.

1.2.2 Hospiteerbeleid

In 2026 vervolgen wij samen met andere huurdersorganisaties en betrokken partijen in Leiden de



stakeholdergesprekken. Ons uitgangspunt hierbij is om op een constructieve manier het gesprek aan te gaan met DUWO en haar partners. Aan verschillende overlegtafels zoeken wij naar mogelijkheden om het hospiteerbeleid te verbeteren, met behoud van de autonomie van studentenhuizen.

Als BRES nemen wij in deze gesprekken drie kernwaarden als uitgangspunt: eerlijkheid, autonomie en transparantie. Vanuit deze basis zetten wij ons in voor oplossingen die het beleid versterken én de studentencultuur in Leiden duurzaam beschermen. Na deze gesprekken zal het formele adviestraject ingaan. Ook hier zullen wij met dezelfde uitgangspunten de belangen van zittende en toekomstige huurders vertegenwoordigen.

- Constructief deelnemen aan gesprekken met DUWO en partners om het hospiteerbeleid te verbeteren en bestaande structuren te behouden, met respect voor de autonomie van studentenhuizen.
- Waarborgen dat eerlijkheid, autonomie en transparantie centraal blijven staan in besluitvorming en beleidsontwikkeling rond hospiteren.

1.2.3 Beschikbaarheid

De druk op de studentenwoningmarkt blijft in 2026 onverminderd hoog. BRES zet zich daarom in voor meer beschikbaarheid van betaalbare studentenhuisvesting in Leiden en Oegstgeest. Wij blijven hierover in gesprek met de gemeente, DUWO en andere partners om structurele oplossingen te stimuleren, zoals uitbreiding van sociale studentenwoningen en efficiëntere benutting van bestaande capaciteit.

- Actief inzetten op het vergroten van de beschikbaarheid van studentenwoningen in Leiden.
- Structureel signalen verzamelen over wachtlijsten en beschikbaarheid en deze onder de aandacht brengen bij DUWO en de gemeente.

1.2.4 Onzelfstandige woningen en common-rooms

Gedeelde voorzieningen spelen een belangrijke rol in het studentenleven, maar bewoners ervaren hier regelmatig problemen in gebruik, beheer of onderhoud. In 2026 besteden wij extra aandacht aan de kwaliteit en bruikbaarheid van common-rooms en andere gedeelde ruimtes. Wij verzamelen signalen van bewoners, bespreken knelpunten met DUWO en stimuleren dat bewonerscommissies betrokken worden bij verbeteringen.

- Knelpunten rondom common rooms en gedeelde voorzieningen inventariseren en bespreken met DUWO.
- Bewonerscommissies ondersteunen bij het verbeteren van beheer en gebruik van gedeelde ruimtes.



1.2.5 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid blijft een van de grootste zorgen onder studenten. In 2026 blijven wij actief monitoren hoe huurprijzen zich ontwikkelen, welke groepen in de knel komen en wat de effecten zijn van huurverhogingen en streefhuren. Wij zetten ons in voor eerlijke huren, transparante communicatie over huurprijzen en het voorkomen van onnodige stijgingen.

- Monitoren van huurprijzen, streefhuren en huurverhogingen en deze waar nodig aankaarten bij DUWO.
- Bewoners actief informeren over hun rechten bij huurverhogingen en betaalbaarheidsregelingen.

1.2.6 Doorstroming

Een betere doorstroming is essentieel om de woningmarkt toegankelijk te houden. BRES volgt in 2026 nauwlettend de ontwikkelingen rondom Room.nl en de regionale inzet van Holland Rijnland op doorstroming. Wij brengen signalen in over knelpunten, zoals lange wachttijden en de beperkte beschikbaarheid van starterswoningen.

- Knelpunten rond doorstroming signaleren en onder de aandacht brengen bij Room.nl, DUWO en de gemeente.
- Inzetten op betere aansluiting tussen studentenhuysvesting en starterswoningen in de regio.

1.2.7 Kwetsbare groepen studenten

In het beleidsplan is opgenomen dat BRES extra aandacht wil besteden aan kwetsbare groepen, zoals internationale studenten, LHBTQIA+-studenten, studenten met een beperking of studenten met mentale gezondheidsproblemen. In 2026 zetten wij dit beleid voort door knelpunten actief te inventariseren en door samen te werken met partners zoals de gemeente en universiteit om passende ondersteuning te realiseren.

- Aandachtspunten van kwetsbare groepen actief verzamelen en structureel bespreken met DUWO en gemeentelijke partners.
- Zichtbaarheid van ondersteuning en doorverwijsmogelijkheden vergroten via de nieuwsbrief en website.

2. Speerpunten intern bestuur

2.1 Algemeen

2.1.1 Continuering bestuur

BRES kent, in tegenstelling tot andere studentenbesturen, geen vast bestuursjaar. Het voordeel hiervan is dat bestaande kennis goed gewaarborgd blijft. Tegelijkertijd zorgt deze structuur voor een voortdurende inwerkperiode van één of meer bestuursleden. In het aankomende jaar verwachten wij meerdere bestuurswisselingen. Daarom zetten wij sterk in op een soepele overdracht en een goede borging van de aanwezige kennis, zodat de continuïteit binnen de organisatie is gegarandeerd.

- Zorgen voor een heldere en toegankelijke overdracht, zodat bestaande kennis effectief wordt overgedragen aan nieuwe bestuursleden.

2.1.2 Werving nieuwe bestuursleden

We richten ons komend jaar actief op het aantrekken van meer vrouwelijke bestuursleden. Daarbij onderzoeken we welke wervingskanalen en communicatiestijlen het beste aansluiten om een meer diverse groep geïnteresseerden te bereiken. Ook reflecteren we op onze uitstraling en identiteit naar buiten toe, zodat we een inclusief en toegankelijk bestuur blijven voor alle potentiële bestuursleden.

- Het blijven streven naar een inclusief en toegankelijk bestuur voor alle potentiële bestuursleden.

2.1.3 Bewonerscommissies

Als huurdersvereniging BRES blijven wij het in 2026 belangrijk vinden dat elke bewoner een stem heeft in het wooncomfort en welzijn binnen zijn of haar gebouw. Bewonerscommissies (BC's) spelen hierin een cruciale rol: zij kennen de dagelijkse uitdagingen en behoeften van bewoners als geen ander.

Wij willen meer bewoners enthousiasmeren om deel te nemen aan een BC. In panden waar nog geen commissie actief is, gaan we actief werven via posters, onze nieuwsbrief en sociale media. Bij bestaande BC's onderhouden we de banden door regelmatig persoonlijk contact te hebben — niet alleen digitaal, maar ook fysiek om samen aan tafel te gaan.

Daarnaast willen we het budget voor BC's gericht onder de aandacht brengen en stimuleren dat dit effectief wordt ingezet. Een crisis of urgente situatie kan soms ook een moment zijn om bewoners te activeren en gezamenlijk naar oplossingen te zoeken.

Het afgelopen jaar hebben we geleerd dat motivatie een belangrijke factor is. Daarom willen we komend jaar bewoners beter ondersteunen en aanmoedigen om hun stem te laten horen en actief bij te dragen aan hun woonomgeving.

- Actief werven van nieuwe bewonerscommissies via posters, sociale media en de nieuwsbrief.
- De relatie met bestaande BC's goed onderhouden door regelmatig persoonlijk contact.
- Het budget voor BC's beter onder de aandacht brengen en stimuleren dat dit effectief wordt ingezet.
- Bewoners beter ondersteunen en aanmoedigen om hun stem te laten horen en actief bij te dragen aan hun woonomgeving.



2.1.4 RvA BRES

De Raad van Advies (RvA) bestaat uit een aantal oud-bestuursleden van BRES. Het is belangrijk om jaarlijks de afspraken met de RvA opnieuw vast te leggen, zodat de samenwerking helder en effectief blijft. Gedurende het jaar vinden er vaste overlegmomenten plaats tussen de BRES-bestuursleden en de RvA om de voortgang te bespreken en advies uit te wisselen. Daarnaast is het voor komend jaar wenselijk om een duidelijke vergaderagenda op te stellen en eventueel een gezamenlijk uitje te organiseren. Dit draagt bij aan het versterken van de onderlinge band en het bevorderen van een constructieve samenwerking. Wij streven naar continuïteit binnen de RvA en zetten ons in voor een stabiele, toekomstbestendige structuur waarin kennis en ervaring duurzaam geborgd blijven.

- Het jaarlijks vastleggen van duidelijke overlegmomenten met de RvA, zodat samenwerking en voortgang helder en consistent blijven.

2.1.5 RvC DUWO

Het is belangrijk om de Raad van Commissarissen (RvC) meer te betrekken bij onze werkzaamheden en standpunten. Het bestuur woont gezamenlijk een openbare vergadering van de RvC bij. Dit biedt de mogelijkheid om beter inzicht te krijgen in hun werkwijze, actuele thema's te volgen en onze betrokkenheid als huurdersorganisatie te laten zien. Bovendien kan dit bijdragen aan een sterkere relatie en een beter wederzijds begrip tussen BRES en de RvC.

- Het onderhouden van een constructieve relatie door structureel aanwezig te zijn bij vergaderingen van de RvC.

2.1.6 Informeren huurders over onze rol bij klachten

Het aantal klachten dat BRES binnenkrijgt, neemt de afgelopen jaren af. Dat klinkt als een positieve ontwikkeling. Het BRES-bestuur is echter van mening dat dit niet betekent dat alles opeens soepel loopt bij DUWO.

Daarom zet BRES in 2026 sterker in op een campagne die studenten actief informeert over het feit dat wij bereikbaar zijn om te assisteren bij klachten. Dit gebeurt in samenspraak met het bestuurslid PR.

- Het opzetten van een campagne om studenten beter te informeren over het melden van klachten en vragen.

2.1.7 Scholing

Het is belangrijk om op papier vast te leggen welke scholing en trainingen we jaarlijks willen volgen. Zo krijgen we inzicht in wat we elk jaar kunnen organiseren en welke ontwikkelbehoeften er binnen het bestuur leven. Het is goed om scholing structureel te betrekken bij alle functies, zodat elk bestuurslid hiervan profijt heeft. Denk hierbij aan cursussen over de Overlegwet, prestatieafspraken, effectief vergaderen en andere relevante thema's. Op deze manier bouwen we aan een gevarieerd en duurzaam scholingsplan voor de komende jaren.

Blijven investeren in deskundigheid, omdat voortdurende ontwikkeling essentieel is voor een professioneel functionerend bestuur.

2.1.8 Klachtendocumentatie

Vanaf 2026 zal het bestuurslid Lokaal een overzichtelijk document opstellen waarin elke klacht en/of vraag die per mail of telefoon wordt ingediend, wordt opgenomen. Per klacht wordt het volgende kort toegelicht:

1. locatie van de klacht;
2. beschrijving van de klacht;
3. (eventuele) reactie van DUWO of de vastgoedsservice na contact door de huurder;
4. reactie van DUWO na contact door BRES;
5. oplossing van DUWO na contact door BRES;
6. (eventuele) compensatie na afhandeling van de klacht.

De documentatie van deze klachten kan na het eerste halfjaar en vervolgens aan het einde van het jaar worden gebruikt om aan DUWO voor te leggen. Zo kan duidelijk worden welke typen klachten het meest voorkomen en of structurele oplossingen mogelijk zijn. Daarnaast is het document nuttig voor de continuïteit van BRES, en specifiek voor het bestuurslid Lokaal. Bij nieuwe klachten kan namelijk worden nagegaan of een vergelijkbare casus eerder heeft gespeeld: gaat het om een structureel probleem bij DUWO, en wordt dit telkens op dezelfde manier opgelost? Of moeten hier nieuwe afspraken over worden gemaakt?

- Het systematisch documenteren van klachten en vragen.

2.2 Samenwerkingsverbanden en partners

2.2.1 Gemeente

In 2026 vinden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Dit betekent dat er een nieuw coalitieakkoord zal worden gesloten tussen de formerende partijen. Als BRES zetten wij ons ervoor in om onze leden zo goed mogelijk te informeren over de standpunten van politieke partijen rondom sociale studentenhuisvesting. Na de verkiezingen zullen wij actief onder de aandacht brengen welke doelen voor ons centraal staan: meer sociale woningbouw, verbetering van de bestaande voorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Daarnaast blijven wij investeren in een goede relatie met de gemeente en politieke partijen, zowel binnen de taskforce studentenhuisvesting als in andere formele en informele overleggen. Daarmee bouwen wij voort op de basis die in de afgelopen jaren is gelegd.

- Leden helder informeren over partijstandpunten rondom sociale studentenhuisvesting.
- Na de verkiezingen de prioriteiten van BRES duidelijk neerleggen bij de formerende partijen en de relatie met de gemeente versterken.

2.2.2 Studentenverenigingen

Studentenverenigingen vormen een directe toegang tot grote groepen studenten en zijn daarom belangrijke partners in onze communicatie en signaleringsfunctie. In 2026 willen wij intensiever contact onderhouden met studieverenigingen, gezelligheidsverenigingen en internationale verenigingen. Door samen te werken aan informatievoorziening, vergroten we zowel de bekendheid van BRES als de betrokkenheid van studenten bij hun woonrechten. Daarnaast helpen studentenverenigingen ons bij het signaleren van knelpunten in huisvesting die anders onzichtbaar blijven.

- Het uitbreiden van de samenwerking met studentenverenigingen om de zichtbaarheid van BRES te vergroten en signalen uit de studentenpopulatie beter op te vangen.

2.2.3 Universiteit

De universiteit is een belangrijke strategische partner in het bevorderen van goede en betaalbare studentenhuishouding. In 2026 willen wij de onderlinge samenwerking verder versterken door regelmatig met universitaire vertegenwoordigers in gesprek te gaan over ontwikkelingen die studenten raken. Denk aan groei van studentenaantallen, huisvestingsdruk, welzijnssignaleringen en de rol die de universiteit kan spelen in preventie en vroegtijdige signalering van huisvestingsproblemen. Door informatie beter te delen en gezamenlijke doelen te formuleren, kunnen wij huurders nog effectiever ondersteunen en beleidsbeïnvloeding versterken.

- Het versterken van de samenwerking met de universiteit door structureel overleg en het delen van signalen over studentenhuishouding en welzijn.

2.2.4 Overige partners

Naast onderwijs- en studentenorganisaties werkt BRES samen met diverse maatschappelijke partners, zoals gemeentelijke instanties, belangenorganisaties, welzijnspartijen en regionale overlegtafels. Deze partners spelen vaak een belangrijke rol bij onderwerpen als betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en ondersteuning van kwetsbare groepen. In 2026 blijven wij gericht samenwerken met deze partijen, zodat signalen tijdig worden gedeeld en gezamenlijke oplossingen kunnen worden ontwikkeld. Door aanwezigheid in stedelijke netwerken versterken wij onze positie als gesprekspartner en belangenbehartiger.

- Het actief onderhouden en versterken van samenwerkingen met maatschappelijke en stedelijke partners om gezamenlijke oplossingen voor huisvestingsvraagstukken te bevorderen.

2.2.5 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in Oegstgeest zijn afgerond. Het aankomende jaar zullen wij blijven monitoren of de gemaakte afspraken worden nageleefd. In Leiden bevinden de onderhandelingen zich in een afrondende fase. Wij zijn tevreden met de behaalde resultaten en zodra de afspraken definitief zijn, zullen wij ook hier actief inzetten op zorgvuldige monitoring.

- Monitoren of de prestatieafspraken in Oegstgeest worden nageleefd en tijdig signaleren wanneer actie nodig is.
- Toezien op een zorgvuldige implementatie en naleving van de nieuwe prestatieafspraken in Leiden zodra deze definitief zijn vastgesteld.

2.2.6 LOS en bredere samenwerking huurdersorganisaties

BRES gelooft sterk in de toegevoegde waarde van het Landelijk Overleg Studentenhuisvesting (LOS), maar erkent dat de organisatie zich momenteel in een belangrijke ontwikkelfase bevindt. Het LOS moet formeel worden opgericht en staat voor de taak zich intern te versterken en extern duidelijker te positioneren. Wij hebben vertrouwen in het nieuwe bestuur en zien kansen om de samenwerking te verbeteren, mits er duidelijke stappen worden gezet.

Voor BRES staan hierbij twee kernpunten centraal. Allereerst moet het LOS actief bijdragen aan een betere interne afstemming tussen huurdersorganisaties. Dit houdt in dat er regelmatige overlegmomenten worden georganiseerd, dat organisaties inzicht krijgen in elkaars werkzaamheden en dat signalen over knelpunten worden verzameld, zodat huurdersorganisaties met vergelijkbare vraagstukken aan elkaar kunnen worden gekoppeld.

Daarnaast is het essentieel dat het LOS transparant communiceert over haar activiteiten, werkzaamheden en behaalde resultaten. Hoewel het LOS de afgelopen periode een sterke lobby heeft gevoerd en goede ingangen heeft gevonden, moet voor alle aangesloten huurdersorganisaties helder zijn waar en hoe hun belangen worden behartigd.

Wanneer het LOS op termijn niet aan deze twee voorwaarden voldoet, zal BRES kritisch moeten heroverwegen of deelname aan het overleg nog wenselijk is.

- Zorgen voor transparante communicatie van het LOS richting aangesloten organisaties over activiteiten, resultaten en belangenbehartiging.
- Versterken van de interne samenwerking tussen huurdersorganisaties binnen het LOS door regelmatige afstemming, gedeelde inzichten en actieve koppeling van vergelijkbare vraagstukken.

2.2.7 SHO Organisatie

De komende periode worden oriënterende gesprekken gevoerd met Duwoners over mogelijke toetreding tot de Samenwerkende HuurdersOrganisaties (SHO). Hoewel zij vooralsnog niet toetreden tot de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), wordt onderzocht of zij op termijn kunnen aansluiten, eventueel met een proefperiode als tussenstap. Ondertussen werken wij binnen de SHO aan verdere professionalisering en een betere borging van kennis en processen. Ook zullen wij inzetten op een betere afstemming tussen het BRES bestuur en de koepel overleggen.

- Verdere stappen zetten in de institutionalisering van de SHO.
- Het opzetten van een goed ingerichte SHO-drive voor betere kennisborging.
- Bestuursleden buiten de functie extern sluiten vaker aan bij koepelvergaderingen.

3. Promotie en PR

3.1 Nieuwsbrief

Wij willen dat de nieuwsbrief in 2026 vier keer per jaar verschijnt. Door meer regelmaat zullen wij, naast informeren, beter laten zien en uitleggen wat wij doen. Daarnaast ontstaat er meer ruimte om engagement met onze achterban te vergroten. Op deze manier kunnen wij het contact met onze leden zo goed mogelijk behouden en verbeteren. De invulling van de nieuwsbrief zal per editie verschillen: in de ene nieuwsbrief stellen wij vragen aan onze leden, terwijl we in een andere editie meer vertellen over wat wij hebben gedaan.

- Het viermaal per jaar uitbrengen van de nieuwsbrief om leden beter te informeren en de betrokkenheid van de achterban te vergroten.

3.2 Winacties

In 2026 zullen wij het engagement met onze achterban verder versterken. Daarom koppelen wij een winactie aan onze jaarlijkse enquête. Deze actie is niet alleen een leuke manier om huurders te betrekken, maar biedt ook een extra kans om hun stem te laten horen en hun ideeën te delen.

- Een winactie koppelen aan de jaarlijkse enquête.

3.3 Social media

In 2026 zullen we de zichtbaarheid en het bereik op sociale media verder versterken, met als concreet doel om 750 volgers op Instagram te behalen. Sociale media blijven een essentieel kanaal om onze boodschap effectief te verspreiden, studenten huurders te betrekken bij onze activiteiten en hen beter te informeren over hun rechten en mogelijkheden als huurder.

We zetten in op het maken van aantrekkelijke en herkenbare content die aansluit bij de leefwereld van onze doelgroep. Denk aan praktische huurtips, informatie over huurdersrechten, updates rondom het woningbeleid en interactieve formats zoals polls.

Om consistentie en herkenbaarheid te garanderen, gaan we werken met een vaste contentkalender. Hierin plannen we berichten rondom belangrijke thema's zoals ALV's, borrels, sollicitaties en huurfeitjes. Deze structuur helpt ons om zichtbaar te blijven in de dagelijkse online omgeving van studenten en om stap voor stap te bouwen aan een betrokken, geïnformeerde en actieve huurdersgemeenschap.

Daarnaast willen we onze activiteit op LinkedIn verhogen. Dit platform biedt de mogelijkheid om een breder en professioneler publiek te bereiken dat niet actief is op Instagram.

- Streven naar het behalen van 750 volgers op Instagram.
- Het hanteren van een contentkalender om consistent zichtbaar te zijn op sociale media.
- Het verbeteren van onze aanwezigheid en zichtbaarheid op LinkedIn.



3.4

Borrels

Bij BRES organiseren we in 2026 regelmatig borrels, ook wel Meet Your Neighbour (MYN), voor onze leden die in zelfstandige kamers wonen. Dit zijn vaak internationals die hier voor een kortere periode verblijven en daardoor moeite kunnen ervaren met het ontmoeten van nieuwe mensen. Daar willen wij graag bij helpen. 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 borrels als een belangrijk moment om betrokkenheid te vergroten en bewoners te stimuleren zich actief in te zetten voor hun gebouw.

Deze borrels (ten minste drie per jaar) blijven in 2026 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.

- Ten minste drie borrels organiseren voor bewoners in zelfstandige woningen.
- Bewoners tijdens borrels informeren over huurdersrechten en het oprichten van bewonerscommissies.

3.5

Website

De nieuwe website van BRES is sinds 2025 live en wordt in 2026 actief ingezet als centraal informatie- en contactpunt voor onze leden. Via de website delen we onder andere ALV-stukken zoals notulen en agenda's, maar ook onze adviezen aan DUWO en praktische documenten zoals de huurcommissie-toolkit.

We blijven de website dit jaar verder ontwikkelen en actualiseren, zodat huurders snel en gemakkelijk de informatie kunnen vinden die voor hen relevant is.

- De website gedurende het jaar onderhouden en actualiseren, zodat huurders goed geïnformeerd blijven.
- De aansluiting met onze achterban vergroten.
- Onze achterban informeren over de werkzaamheden en resultaten die we in de afgelopen periode hebben gerealiseerd.

4. Financiën

4.1 Evaluatie en aanpassing van de begroting

In 2026 zullen wij de begroting opnieuw grondig evalueren. Ons doel is om de beschikbare middelen zo effectief mogelijk in te zetten en de reserves op een gecontroleerde manier af te bouwen. Daarnaast beoordelen wij of het huidige boekhoudprogramma e-Boekhouden nog steeds naar tevredenheid functioneert. Ook zijn wij voornemens enkele begrotingsposten aan te passen die in de praktijk niet worden gebruikt. Deze aanpassingen kunnen uitsluitend worden gedaan in overleg met DUWO en de samenwerkende huurdersorganisaties, een traject dat eind 2025 wordt afgerond.

- De begroting en het boekhoudsysteem monitoren en evalueren.

4.2 Controle financiën en versterken kascommissie

Het blijft belangrijk om blijvende aandacht te hebben voor de kascommissie. Dat is zowel statutair als wettelijk verplicht. Omdat het een doorlopende commissie betreft, is het van belang goed na te denken over het moment van in- en uitstroom van leden, zodat waardevolle kennis behouden blijft. Zo kunnen kascommissieleden elkaar opleiden en de penningmeester adviseren. Het streven is dat de kascommissie en de penningmeester elk kwartaal een afspraak hebben. Daarnaast wordt er geld gereserveerd voor de werving van kascommissieleden en mogelijke cursussen, zodat er drie kascommissieleden actief zijn en voldoende kennis aanwezig is.

Ook de versterking van de financiële controle is nodig. In 2026 onderzoeken wij welke mogelijkheden er zijn om de spaarrekening beter te beveiligen, bijvoorbeeld door te vereisen dat twee bestuursleden akkoord moeten geven om geld over te boeken van de spaarrekening naar de betaalrekening.

- De kascommissie verder professionaliseren door vaker overleg te voeren en leden langer te behouden.
- Onderzoeken of en hoe de spaarrekening beter kan worden beveiligd.

4.3 Verantwoord inzetten van reserves

BRES heeft als doel een reserve aan te houden ter hoogte van de jaaromzet, bestaande uit de ledenbijdrage en de vergoedingen vanuit DUWO. Dit is afgesproken met de samenwerkende huurdersorganisaties en DUWO; dit streefbedrag bedraagt ongeveer €60.000. Op dit moment zitten we hier ongeveer €20.000 boven. Het doel is om het eigen vermogen gecontroleerd te laten dalen. Dat betekent dat wij in 2026 €4.000 van de reserves gebruiken en in 2030 op het streefbedrag uitkomen.

- De reserves op een gecontroleerde manier afbouwen tot het niveau van de jaaromzet.

4.4 Betrekking bestuur bij financiën

Sinds 2024 worden de uitgaven en ontvangsten besproken tijdens de bestuursvergadering. In 2026 zal de penningmeester vaker een overzicht geven van de tussenstand van de realisatie van de begroting. Het doel hiervan is om de bestuursleden meer te betrekken bij de financiën.

- Het bestuur vaker op de hoogte houden van de actuele stand van de financiën.



4.5 Bestuursvergoeding

In 2025 bedraagt de bestuursvergoeding €262,04 voor BRES-bestuursleden. Dit wordt betaald uit een bijdrage van DUWO en uit de contributie van BRES-leden. De opbouw in 2025 is als volgt:

- de bijdrage van DUWO bedraagt €189,14 voor tien maanden;
- de bijdrage vanuit de contributie bedraagt €72,90;
- daarnaast betaalt BRES uit de contributie ook de bestuursvergoeding voor twee zomermaanden (juli en augustus) van €262,04.

Gezien de bestuurswerkzaamheden in 2025 flink zijn toegenomen en inmiddels meer omvatten dan acht uur per week, is het voorstel om de bestuursvergoeding in 2026 te verhogen naar €300,00 per maand. Dit zal naar verwachting deels worden bekostigd door DUWO en deels uit de contributie.

- Het aanpassen van de bestuursvergoeding naar €300,00 per maand vanaf 2026.

4.6 Doorontwikkeling penningmeester handboek

In 2026 wordt het handboek voor de penningmeester verder geoptimaliseerd en actief bijgehouden. Hiermee blijven wij de financiële continuïteit van de vereniging waarborgen, ook bij bestuurswisselingen.

- Het penningmeesterhandboek bijwerken en actualiseren, zodat de overgang tussen penningmeesters soepel verloopt.

5. Afkortingen

BC=	Bewonerscommissie
BO=	Bestuurlijk overleg
HO=	Huurdersorganisatie
KV=	Koepelvergadering
KKG=	Kwaliteitskortingsgrens
LAG=	Lage aftopingsgrens
LOS=	Landelijk Overleg Studentenhuurders
OWL=	Orientation week Leiden
RvC=	Raad van Commissarissen
RvA=	Raad van Advies
SHO=	Samenwerkende Huurdersorganisaties
SOK=	Samenwerkingsovereenkomst
VBU=	Vereniging Bewoners Uilenstede
VGS=	Vastgoedservice
LPS=	Landelijk Platform Studentenhuisvesting

4. Overzicht speerpunten 2026

Speerpunten beleid

Lokaal beleid

Schimmelproblematiek

- Periodiek met DUWO bespreken hoe de nieuwe schimmelaanpak verloopt.
- Nauw betrokken blijven bij de campagnestrategie van DUWO omtrent schimmelproblematiek.
- Bij de jaarlijkse enquête onderzoeken hoeveel huurders last ervaren van schimmel en hoe dit wordt aangepakt.

Collectief straffen

- Nauwlettend monitoren of nieuwe zaken ontstaan rondom collectief straffen en deze bespreken met DUWO.
- Het onderzoek naar de juridische haalbaarheid afronden en vervolgstappen met DUWO afspreken.

Servicekosten

- Klachten van huurders over servicekosten tijdig blijven beantwoorden.
- Monitoren of het nieuwe servicekostensysteem goed functioneert en knelpunten signaleren.

Renovaties en verduurzaming

- Vooraf monitoren of renovatie- en verduurzamingstrajecten goed zijn vormgegeven en knelpunten vroeg signaleren.
- Klachten van huurders tijdens renovaties tijdig blijven beantwoorden.

Urgentiecommissie

- Het behouden van de urgentiecommissie en de bestaande voorwaarden.



Landelijk beleid

Duurzaamheidspot

- Tijdig beoordelen en goedkeuren van het bestedingsplan voor de duurzaamheidspot.

Hospiteerbeleid

- Constructief deelnemen aan gesprekken om het hospiteerbeleid te verbeteren en structuren te behouden.
- Waarborgen dat eerlijkheid, autonomie en transparantie centraal blijven staan in beleid en besluitvorming.

Beschikbaarheid

- Actief inzetten op het vergroten van de beschikbaarheid van studentenwoningen in Leiden.
- Structureel signalen verzamelen over wachtlijsten en beschikbaarheid en deze bespreken met DUWO en gemeente.

Onzelfstandige woningen & common rooms

- Knelpunten inventariseren en bespreken met DUWO.
- Bewonerscommissies ondersteunen bij het verbeteren van beheer en gebruik.

Betaalbaarheid

- Monitoren van huurprijzen, streefhuren en huurverhogingen en dit aankaarten bij DUWO.
- Bewoners informeren over hun rechten bij huurverhogingen.

Doorstroming

- Knelpunten rond doorstroming signaleren en bespreken met Room.nl, DUWO en gemeente.
- Inzetten op betere aansluiting tussen studentenhuisvesting en starterswoningen.

Kwetsbare groepen studenten

- Aandachtspunten van kwetsbare groepen actief verzamelen en bespreken met DUWO en partners.
- Zichtbaarheid van ondersteuning en doorverwijsmogelijkheden vergroten via nieuwsbrief en website.

Speerpunten intern bestuur

Algemeen

Continuering bestuur

- Zorgen voor een heldere en toegankelijke overdracht van kennis aan nieuwe bestuursleden.
- Werving nieuwe bestuursleden
- Blijven streven naar een inclusief en toegankelijk bestuur voor alle potentiële bestuursleden.

Bewonerscommissies (BC's)

- Actief werven van nieuwe BC's via posters, sociale media en de nieuwsbrief.
- Relaties met bestaande BC's onderhouden via persoonlijk contact.
- Budget voor BC's actiever onder de aandacht brengen en effectief gebruik stimuleren.
- Bewoners beter ondersteunen en aanmoedigen om hun stem te laten horen.



RvA BRES

- Jaarlijks duidelijke overlegmomenten vastleggen met de RvA.

RvC DUWO

- Constructieve relatie onderhouden door structurele aanwezigheid bij vergaderingen.
- Informeren huurders over onze rol bij klachten
- Het opzetten van een campagne om studenten beter te informeren over het melden van klachten.

Klachtendocumentatie

- Systematisch documenteren van alle klachten en vragen.

Scholing

- Blijven investeren in deskundigheidsbevordering via scholing en trainingen.

Samenwerkingsverbanden en partners

Gemeente

- Leden informeren over partijstandpunten rond sociale studentenhuisvesting.
- Na verkiezingen BRES-prioriteiten onder de aandacht brengen bij formerende partijen.

Studentenverenigingen

- Samenwerking uitbreiden om zichtbaarheid te vergroten en signalen beter op te vangen.

Universiteit

- Samenwerking versterken door structureel overleg en delen van signalen over studentenhuisvesting.

Overige partners

- Actief onderhouden en versterken van samenwerkingen met maatschappelijke partners.

Prestatieafspraken

- Monitoren of afspraken in Oegstgeest worden nageleefd.
- Toezien op implementatie en naleving van nieuwe afspraken in Leiden.

LOS en bredere samenwerking huurdersorganisaties

- Zorgen voor transparante communicatie van het LOS richting aangesloten organisaties.
- Interne samenwerking versterken door regelmatige afstemming en gedeelde inzichten.

SHO Organisatie

- Verdere stappen zetten in institutionalisering van de SHO.
- Het inrichten van een goed georganiseerde SHO-drive voor kennisborging.
- Bestuursleden vaker laten aansluiten bij koepelvergaderingen.



Promotie en PR

Nieuwsbrief

- Viermaal per jaar een nieuwsbrief uitbrengen en de betrokkenheid vergroten.

Winacties

- Een winactie koppelen aan de jaarlijkse enquête.

Social media

- Streven naar 750 Instagram-volgers.
- Werken met een contentkalender.
- Zichtbaarheid op LinkedIn verbeteren.

Borrels (Meet Your Neighbour)

- Minimaal drie MYN-borrels organiseren.
- Bewoners informeren over rechten en het oprichten van BC's.

Website

- De website onderhouden en actualiseren.
- Betere aansluiting met en informatievoorziening naar de achterban.

Financiën

Evaluatie en aanpassing van de begroting

- Begroting en boekhoudsysteem monitoren en evalueren.

Controle financiën & kascommissie

- Kascommissie verder professionaliseren en leden langer behouden.
- Onderzoeken hoe de spaarrekening beter kan worden beveiligd.

Verantwoord inzetten van reserves

- Reserves gecontroleerd afbouwen tot het niveau van de jaaromzet.

Betrokkenheid bestuur bij financiën

- Het bestuur vaker op de hoogte houden van de actuele financiële stand.

Bestuursvergoeding

- Aanpassen van de bestuursvergoeding naar €300 per maand vanaf 2026.

Doorontwikkeling penningmeesterhandboek

- Handboek bijwerken en actualiseren voor soepele overdrachten.