



BRES

JAARVERSLAG 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Voorwoord	2
2. Contact met achterban en naamsbekendheid	3
2.1 Nieuwsbrief	3
2.2 Bewonerscommissies	3
2.3 Winacties	3
2.4 Social media	4
2.5 Activiteiten	4
2.6 Website	5
3. Belangenbehartiging	5
3.1 Hospiteerbeleid	5
3.2 Ondersteuning huurders	6
3.3 Beleidsbeïnvloeding	6
4. Speerpunten intern	7
4.1 ALV	7
4.2 Statuten	7
4.3 RvA	7
4.4 Scholing	7
4.5 Duurzaamheidspot	8
5. Speerpunten extern	8
5.1 LOS	8
5.2 RvC	8
5.3 Ordening en beheer documenten	8
5.4 Betrokkenheid binnen SHO waarborgen	9
6. Speerpunten financiën	9
6.1 Evaluatie en aanpassing van de begroting	9
6.2 Verdere implementatie van e-boekhouden	9
6.3 Versterken van de kascommissie	9
6.4 Verantwoord inzetten van reserves	9
6.5 Doorontwikkelen penningmeester handboek	9
6.6 Herziening samenwerkingsovereenkomst (SOK) met DUWO	10
6. Financieel jaarverslag	10
7. Afkortingen	11



1. Voorwoord

Waarde lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van **Huurdersvereniging BRES** voor het jaar 2025. Dit is het eerste jaar dat wij niet met een beleidsplan maar met duidelijke en concrete speerpunten hebben gewerkt. Daarnaast hebben wij een vijfjarenbeleidsplan ontwikkeld waarin de grote lijnen en langetermijnvisie uiteen zijn gezet.

2025 was voor BRES een productief jaar. We hebben veel huurders kunnen helpen met klachten en vragen en tegelijkertijd hebben we samen met andere huurdersorganisaties binnen SHO veel adviesaanvragen behandeld omtrent grote en kleine beleidsvraagstukken binnen DUWO.

Intern hebben we ons vooral gefocust op het bijhouden van een betere administratie, het verbeteren van onze zichtbaarheid en het ontwikkelen van een nieuwe huisstijl en een nieuwe website. De continuering van het bestuur stond het afgelopen jaar ook centraal binnen BRES.

De voorgenomen wijziging van het hospiteerbeleid door DUWO heeft sinds de zomer een grote stempel gedrukt op de werkzaamheden van BRES. Als bestuur zijn wij trots op de manier waarop wij samen met onze achterban een open en constructief gesprek hebben gevoerd over het toekomstige beleid. De input die wij van onze leden hebben ontvangen, hebben wij verwerkt in ons position paper. Met deze inbreng zijn wij vervolgens aan de slag gegaan om te pleiten voor een beter en zorgvuldiger voorstel omtrent het hospiteerbeleid.

In dit verslag leest u verder hoe wij als bestuur terugkijken op de gestelde doelen. Dit alles hebben wij gedaan vanuit onze vier kernwaarden: **betrokkenheid**, **ondersteuning**, **invloed** en **rechtvaardigheid**, waarmee wij de belangen van onze ruim 7.000 huurders zo goed mogelijk hebben geprobeerd te behartigen.

Namens het bestuur van **Huurdersvereniging BRES**,

Marnix Vorselman
Voorzitter



2. Contact met achterban en naamsbekendheid

2.1 Nieuwsbrief

In 2025 zijn er drie nieuwsbrieven naar de leden verstuurd. Daarmee is de doelstelling van vier edities per jaar niet volledig behaald. Het bestuur heeft zich echter actief ingezet om de communicatie met de huurders op peil te houden. Hoewel er nog ruimte is voor verbetering, was er door de grote hoeveelheid communicatie rondom het hospiteerbeleid wel sprake van regelmatig contact met onze leden. Daarnaast was er ruimte om meer rubrieken en gebeurtenissen uit de afgelopen periode te belichten, zodat leden beter worden geïnformeerd over lopende ontwikkelingen en activiteiten.

Voor het komende jaar streven wij ernaar om minimaal vier nieuwsbrieven per jaar te versturen. Op deze manier willen wij de communicatie tussen het bestuur en de leden verder versterken en de betrokkenheid vergroten.

2.2 Bewonerscommissies

In 2025 waren er vijf actieve bewonerscommissies: Hildebrandpad, Rijn- en Schiekade, Leidse Schans, Pelikaanhof en Oude Vest. Daarnaast zijn er positieve signalen dat Flanorpad opnieuw een bewonerscommissie zal oprichten, maar dit laat opnieuw zien dat een BC pas ontstaat nadat bewoners geconfronteerd worden met problemen of onvrede richting DUWO. Idealiter willen we dat bewoners ook in rustigere tijden de meerwaarde van een BC zien en zich vanuit die motivatie willen organiseren.

Het contact met de bewonerscommissies is gedurende het jaar actief onderhouden. Na het vertrek van het bestuurslid intern is er direct contact opgenomen om de werkzaamheden en communicatie rondom de bewonerscommissies zorgvuldig over te dragen en voort te zetten.

BRES blijft zich inzetten voor het oprichten en ondersteunen van BC's, met als doel om in elk complex een actieve bewonerscommissie te hebben. Daarbij ligt de focus niet alleen op kwantiteit, maar juist ook op het versterken van de samenwerking en communicatie met bestaande commissies.

2.3 Winacties

In 2025 hadden wij als doel het engagement met onze achterban verder te vergroten. Daarom hebben wij een winactie gekoppeld aan de enquête voor het hospiteerbeleid. Deze actie bood niet alleen een laagdrempelige en aantrekkelijke manier om huurders te betrekken bij dit onderwerp, maar gaf hen ook de mogelijkheid om hun mening te delen en input te leveren voor onze werkzaamheden.

Het oorspronkelijke voornemen om twee winacties te organiseren is dit jaar niet behaald. Op basis van onze ervaringen en de behaalde betrokkenheid vonden wij dat een extra winactie geen toegevoegde waarde had en dus niet noodzakelijk was. Wij hebben de enquête die wij jaarlijks versturen uitgesteld, omdat dit te dicht op elkaar zou liggen en het aantal respondenten daarmee af zou nemen.



2.4 Social media

In 2025 wilden wij de zichtbaarheid en het bereik op social media verder vergroten, met als concreet doel om 500 volgers op Instagram te behalen. Dit doel is ruimschoots overtroffen: het huidige aantal volgers ligt rond de 650. Deze groei is mede te danken aan een nieuw bestuurslid PR, maar ook aan een rebrand, waarbij we onze Instagram volledig hebben vernieuwd en een consistente visuele stijl hebben geïntroduceerd.

Daarnaast wilden wij inzetten op het creëren van aantrekkelijke en herkenbare content die aansluit bij de leefwereld van onze huurders. Dit omvatte onder andere praktische huurtips, informatie over huurdersrechten, updates over relevante ontwikkelingen in het woningbeleid en interactieve formats zoals polls. In 2025 hebben wij dit onder meer vormgegeven via een gerichte klachten-campagne en door huurders actief en actueel te informeren over het hospiteerbeleid.

Tot slot streefden wij naar een vaste en consistente stroom aan berichten, om zichtbaar te blijven in de dagelijkse online omgeving van studenten. Ook dit doel is behaald: wij hebben bijna wekelijks posts geplaatst en regelmatig Instagram stories gedeeld om het bereik hoog te houden.

2.5 Activiteiten

Ook in 2025 heeft BRES zich actief ingezet om zichtbaar en toegankelijk te zijn voor haar huurders door middel van verschillende activiteiten en evenementen. Deze activiteiten hadden als doel huurders met elkaar in contact te brengen, hen te informeren over hun rechten en plichten als huurder en de bekendheid van BRES te vergroten.

Een belangrijk onderdeel hiervan waren de Meet Your Neighbour-borrels, die specifiek gericht zijn op internationale studenten. Deze bijeenkomsten bieden internationale huurders een laagdrempelige manier om medebewoners te leren kennen, vragen te stellen over huren in Nederland en meer te leren over de rol van BRES. Voor 2025 hadden wij ons ten doel gesteld om drie Meet Your Neighbour-borrels te organiseren. Dit doel is behaald. De bijeenkomsten hebben gezorgd voor meer contact tussen bewoners en hebben de zichtbaarheid en bekendheid van BRES onder internationale huurders vergroot.

Hoewel we niet verwachten dat deze activiteiten structureel leiden tot de oprichting van bewonerscommissies, mede door de vaak tijdelijke verblijfsduur van internationale studenten, zien we elke vorm van extra betrokkenheid als een positieve ontwikkeling. BRES blijft Meet Your Neighbours daarom inzetten als een laagdrempelige en effectieve manier om internationale huurders te bereiken, informeren en ondersteunen.

Naast deze borrels was BRES ook aanwezig op verschillende informatiemarkten en open dagen, waar wij studenten informeerden over hun rechten en plichten als huurder en over de ondersteuning die BRES kan bieden bij vragen of problemen met hun verhuurder. Deze momenten bieden een waardevolle gelegenheid om direct in contact te komen met (nieuwe) huurders en hen wegwijs te maken in de mogelijkheden van huurdersvertegenwoordiging.



Ook namen wij als BRES deel aan diverse evenementen in en buiten Leiden. In Leiden namen wij deel aan activiteiten zoals borrels van politieke partijen of de plaatselijke kamer van verenigingen, en thema dagen omtrent wonen georganiseerd door de gemeente. Door op deze momenten zichtbaar te zijn, kon BRES niet alleen haar naamsbekendheid vergroten, maar ook belangrijke signalen en ervaringen van huurders en signalen uit de stad ophalen. Deze signalen vormen een belangrijke basis voor de belangenbehartiging richting DUWO en andere betrokken partijen. Op landelijk niveau waren wij als BRES aanwezig bij het landelijk studenten congres over wonen. Dit was een inhoudelijk interessant evenement, en daarnaast erg goed voor ons netwerk en naamsbekendheid.

2.6 Website

De nieuwe website is in 2025 gelanceerd in onze vernieuwde huisstijl en vormt sindsdien een belangrijk communicatiemiddel voor BRES. Naast ALV-stukken, zoals notulen en agenda's, zijn hier ook onze adviezen aan DUWO gepubliceerd. Daarnaast hebben wij praktische documenten beschikbaar gesteld, waaronder een huurcommissie-toolkit, om huurders beter te ondersteunen bij vragen en procedures.

Met deze inhoud heeft de website zich ontwikkeld tot een centraal informatie- en contactpunt voor onze leden. De website draagt bij aan een betere toegankelijkheid van informatie.

3. Belangenbehartiging

3.1 Hospiteerbeleid

In 2025 was het voornemen van DUWO om het hospiteerbeleid te wijzigen een centraal thema in de belangenbehartiging voor BRES. Naar aanleiding van het voornemen van DUWO om het bestaande beleid ingrijpend te wijzigen, ontving BRES veel signalen van huurders die zich zorgen maakten over het behoud van keuzevrijheid.

Binnen studentenhuizen is momenteel sprake van een organisch proces: er vindt een natuurlijke doorstroom plaats van jonge bewoners, vaak aankomend eerstejaars, tot ouderejaars die bijvoorbeeld een master volgen. Dit proces steunt in grote mate op de autonomie van huizen om hun toekomstige huisgenoten zelf te selecteren. Door de selectieprocedure dusdanig overhoop te gooien, wordt dit organische proces volledig verstoord.

Als BRES hebben wij in 2025 een position paper opgesteld met drie kernwaarden als uitgangspunt: eerlijkheid, autonomie en transparantie. Wij zijn ervan overtuigd dat een goed hospiteersysteem deze waarden met elkaar moet verbinden. Enerzijds moet het systeem eerlijk en toegankelijk zijn voor woningzoekenden, anderzijds moet het ruimte laten voor de autonomie van bewoners om zelf te bepalen met wie zij hun woonruimte delen.

BRES is wél voor het centraliseren van alle hospiteerberichten op één platform. Wij geloven dat veel van de doelen die DUWO met het nieuwe beleid wil bereiken, al grotendeels haalbaar zijn door deze eerste stap richting transparantie te zetten. Transparantie in het proces kan daarbij bijdragen aan meer gelijke kansen, zonder dat de sociale dynamiek binnen huizen verloren gaat.



In de zomer organiseerden wij een drukbezochte informatiebijeenkomst. Ook startten wij een petitie die binnen korte tijd duizenden ondertekeningen opleverde. Daarnaast organiseerden wij een briefencampagne, waarbij tientallen huizen hun persoonlijke ervaringen deelden.

De vele signalen van huurders en de publieke aandacht voor het onderwerp hebben uiteindelijk geleid tot multistakeholdergesprekken over de toekomst van het hospiteerbeleid. In deze gesprekken werd samengewerkt met verschillende partners in de stad, waaronder de gemeente Leiden, de universiteit en de PKvV in Leiden. Ook is er verdere politieke en maatschappelijke aandacht voor het onderwerp geweest: in Leiden zijn in samenwerking met verschillende politieke partijen moties aangenomen in de gemeenteraad, en naar aanleiding van de petitie van BRES zijn er zelfs Kamervragen gesteld over het voornemen om het hospiteerbeleid te wijzigen.

Eind 2025 zijn de multistakeholdergesprekken van start gegaan. Als BRES hebben wij ons standpunt en onze inzichten actief ingebracht in de gesprekken met DUWO en andere betrokken partijen. Daarbij hebben wij ons opgesteld als een kritische maar constructieve gesprekspartner, die enerzijds de belangen van de huidige huurders verdedigt en anderzijds bereid is mee te denken over verbeteringen in het systeem.

BRES blijft zich ook na 2025 inzetten voor een hospiteerbeleid waarin eerlijkheid, autonomie en transparantie centraal staan.

3.2 Ondersteuning huurders

BRES heeft in 2025 meer dan 50 huurders ondersteund met klachten en vragen. De klachten variëren van schimmelproblematiek tot problemen met de servicekostenafrekening. Vooral de servicekostenafrekening van 2024 zorgde voor veel klachten en vragen doordat veel huurders plotseling een relatief hoog bedrag moesten betalen.

3.3 Beleidsbeïnvloeding

BRES is in 2025 betrokken geweest bij het opstellen van de prestatieafspraken van zowel gemeente Leiden als gemeente Oegstgeest.

In de gemeente Leiden betroffen dit de prestatieafspraken 2025–2030. Vanwege de plannen voor een mogelijke huurbefrozing heeft het proces rond de prestatieafspraken vanaf mei 2025 enige tijd stilgelegen. Daarna zijn de onderhandelingen weer opgepakt en zijn grote stappen gezet op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In 2026 zullen de onderhandelingen worden voortgezet en zullen de nieuwe afspraken worden ondertekend.

In maart 2025 heeft Bres samen met de andere volkshuisvestingspartners en gemeente Oegstgeest de meerjarige prestatieafspraken Oegstgeest 2025 t/m 2028 ondertekend. In deze prestatieafspraken zijn onder meer afspraken gemaakt over betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast is BRES betrokken geweest bij de jaarlijkse prestatieafspraken van 2025 waar onder meer jaarafspraken voor 2025 en 2026 zijn behandeld.



4. Speerpunten intern

4.1 ALV

In 2025 hebben wij als BRES meerdere ALV's georganiseerd waarin wij als bestuur verantwoording af hebben gelegd aan onze leden over het gevoerde beleid, de financiële situatie van BRES en de voortgang van onze werkzaamheden. In 2025 waren onder andere de begroting, statutaire wijzigingen en nieuwe bestuursleden ingestemd. Een belangrijk moment was de instemming van de leden met de aangepaste statuten van de vereniging, waarmee BRES in lijn is gebracht met de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR). Ook is tijdens een van de ALV's de Raad van Advies ingesteld, waarmee oud-bestuursleden op structurele basis hun kennis en ervaring kunnen inzetten om het bestuur te ondersteunen.

4.2 Statuten

Vanwege de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR) moesten de statuten vóór 1 juli 2026 worden aangepast. Dit proces is in 2024 in gang gezet in samenwerking met een notariskantoor in Leiden. De conceptstatuten zijn eind 2024 ter instemming voorgelegd aan en goedgekeurd door de ALV. Begin 2025 is de notariële akte gepasseerd, waarmee de statuten officieel zijn gewijzigd. Sindsdien zijn de nieuwe statuten van kracht.

4.3 RvA

Door de bestuurswisselingen ging in het verleden waardevolle kennis en kunde verloren. Begin 2025 tijdens de ALV een Raad van Advies (RvA) ingesteld, waarin oud-bestuursleden minimaal één keer per jaar bijeenkomen. Daarnaast is afgesproken dat er, met wederzijdse instemming, vaker vergaderd kan worden wanneer daar behoefte aan is. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar bekwame oud-bestuursleden die deze functie konden vervullen.

De RvA biedt advies en ondersteuning aan het bestuur, met name door ervaringen met het behartigen van huurdersbelangen en inzichten van oud-bestuursleden in te brengen. In 2025 is een voltallige RvA ingestemd en is het bijbehorende reglement vastgesteld tijdens de eerste ALV van het afgelopen jaar.

4.4 Scholing

Het bestuur erkent de meerwaarde van scholing door middel van cursussen. Nieuwe bestuursleden hebben een cursus gevolgd over de Overlegwet. Naast deze cursus is in 2025 onderzocht welke aanvullende scholingen van toegevoegde waarde kunnen zijn voor het bestuur, met als doel de kennis en professionaliteit binnen de vereniging verder te versterken.



4.5 Duurzaamheidspot

In 2025 is er na veel tegenslagen weer voortgang geboekt in de besteding van het geld in de duurzaamheidspot. Er is een nieuwe samenwerkingspartner aangetrokken; Energiestudent. In samenwerking met de SHO is hiervoor een commissie opgericht, waarin elke huurdersorganisatie wordt vertegenwoordigd door één bestuurslid.

Deze commissie is inmiddels actief van start gegaan en heeft meerdere overleggen gevoerd met zowel Energiestudent als DUWO. Hiermee is een belangrijke stap gezet richting een zorgvuldige inzet van de beschikbare middelen.

5. Speerpunten extern

5.1 LOS

Het LOS vertegenwoordigt elf (studenten)huurdersorganisaties verspreid over het land, waarmee zij de schakel kan vormen tussen lokaal en landelijk niveau. Het LOS heeft afgelopen jaar bij verschillende landelijke overleggen aan tafel gezeten. Zo heeft het LOS onder andere een plek aan tafel aan het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS). Daarnaast maakt zij deel uit van de Landelijke Jongerencoalitie Wonen (LJW). De LJW is een samenwerkingsverband tussen verschillende jongerenorganisaties die betrokken zijn bij studentenhuisvesting. Het LJW voert onder andere een jaarlijks overleg met de minister. Verder is er in november 2025 een nieuw bestuur aangetreden. Het nieuwe bestuur zal zich focussen op verdere formalisatie van het LOS, het blijven vertegenwoordigen van de ho's op landelijk niveau en het verbeteren van de communicatie met haar achterban. 2026 zal het jaar moeten worden waarin het LOS echt van de grond komt.

5.2 RvC

De raad van commissarissen is een orgaan dat op koepelniveau het bestuur van DUWO controleert. In dit orgaan zitten twee zogenaamde huurderscommissarissen, commissarissen die de belangen van de huurders mee dienen te nemen in hun overwegingen.

5.3 Ordening en beheer documenten

In 2025 heeft BRES stappen gezet om de ordening en het beheer van documenten binnen de SHO verder te professionaliseren. Een belangrijk onderdeel hiervan was het initiatief om te werken aan een gezamenlijke drive met de SHO. Begin 2025 zijn hiervoor de eerste concrete stappen gezet richting het opzetten van een gezamenlijke drive, gedurende het jaar is dit traject echter vertraagd door de intensieve beleidsdossiers en verschillende bestuurswisselingen binnen zowel BRES als andere huurdersorganisaties. In 2026 zal dit traject verder worden opgepakt.



5.4 Betrokkenheid binnen SHO waarborgen

Ook in 2025 heeft BRES zich actief ingezet binnen de Samenwerkende Huurders Organisaties (SHO). Een belangrijke ontwikkeling in 2025 was de eerste stap richting de toetreding van DUWONERS tot de SHO. In de hernieuwde Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is expliciet benoemd dat de SHO een verkenning zou aangaan naar samenwerking met DUWONERS. Deze stap betekent een verbreding van de vertegenwoordiging binnen de koepel en versterkt de gezamenlijke stem van huurders richting DUWO. 2025 stond daarnaast in het teken van bestuurlijke vernieuwing. Binnen BRES zijn twee nieuwe bestuursleden als extern gestart, en ook bij andere huurdersorganisaties vonden bestuurswisselingen plaats. Dit betekende dat binnen de SHO opnieuw is geïnvesteerd in onderlinge kennismaking en samenwerking.

6. Speerpunten financiën

6.1 Evaluatie en aanpassing van de begroting

We zijn slimmer omgegaan met de posten op de begroting. Door het geld anders te verdelen, is er meer balans ontstaan tussen de verschillende posten en sluit de begroting beter aan bij wat we willen bereiken.

6.2 Verdere implementatie van e-boekhouden

In 2025 is de implementatie en overgang naar E-boekhouden afgerond. De volledige boekhouding draait nu in dit programma en de administratie verloopt niet langer op papier.

6.3 Versterken van de kascommissie

De kascommissie is dit jaar uitgebreid naar drie leden. Door wisselingen zijn er momenteel echter twee actieve leden. Er zijn drie vergaderingen georganiseerd en gedurende het jaar is de kascommissie betrokken gehouden bij lopende financiële zaken. Daarmee is de continuïteit gedurende het hele jaar gewaarborgd.

6.4 Verantwoord inzetten van reserves

In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de reserves worden afgebouwd tot maximaal de hoogte van één jaarbegroting. Dit jaar zijn de reserves niet ingezet voor grootschalige projecten. Wel zijn er, na toestemming van de ALV, kosten gemaakt rondom het hospiteerbeleid die uit de reserves zijn gefinancierd.

6.5 Doorontwikkelen penningmeester handboek

In 2025 is het handboek voor de penningmeester uitgebreid en geoptimaliseerd. Wij blijven dit doorlopend doen in de aankomende jaren zodat actuele kennis kan worden toegevoegd en de continuïteit gewaarborgd blijft.



6.6 Herziening samenwerkingsovereenkomst (SOK) met DUWO

Samen met DUWO en de andere HO's hebben we de samenwerkingsovereenkomst herzien voor de komende vier jaar. Dit heeft geleid tot een goed gebalanceerd en toekomstbestendig document. Op financieel vlak is afgesproken dat de kosten voor de boekhouding voortaan door DUWO worden gedragen, in plaats van uit de ledenbijdrage, omdat dit de afgelopen jaren een essentieel onderdeel is geworden van het functioneren van de huurdersorganisatie.

6. Financieel jaarverslag

Later toevoegen vanuit realisatie document



7. 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