

Huurdersvereniging BRES Algemene Ledenvergadering 23-03-2021

Notulen

Aanwezig namens bestuur:

Arnaud van Haaster
Veerle Verver
Hester Luinenburg (notulen)
Dieuwertje Roelse
Rick Oosterheert
Sjoerd Eppinga
Laurens Zur Muhlen

Aanwezige aspirant bestuursleden:

N.v.t.

Aanwezig namens kascommissie:

Daan Melis
Ruurd de Wit

Aanwezige leden:

Hein van Lieshout
Athanasios Agrafiotis

Aanwezige ex-leden:

Fleurke Exterkate

Afwezig:

Kay Rutten (adviseur)

1. Opening

De ALV wordt om 19:06 uur geopend door Arnaud van Haaster.

2. Vaststelling agenda

Vanuit de ALV worden geen agendapunten aangedragen. Agenda wordt goedgekeurd.

3. Mededelingen van het bestuur

De meeste punten die we willen bespreken zullen terugkomen bij punt vijf. Het bestuur stelt zich onder het punt mededelingen even voor. Verder wil het bestuur iedereen bedanken voor zijn of haar komst.

4. Goedkeuring notulen ALV d. d. 1 december 2020

Hein heeft een opmerking over punt 11 van de vorige vergadering. De vorige ALV was vier dagen van tevoren aangekondigd en dit gaat tegen de statuten in. Dit is niet goed aangegeven in de notulen van 1 december volgens Hein (Opmerking post-ALV: dit gaat inderdaad tegen

de statuten in). Verder zijn er geen vragen of opmerkingen over de notulen van de ALV van 1 december. De notulen worden daarom vastgesteld en zijn hierbij goedgekeurd door de ALV.

5. Lopende zaken

a. Hildebrandpad

DUWO gaat over tot actieve koeling. DUWO zal hiervoor betalen. Toekomstige huurders zullen hier servicekosten voor betalen en de extra stroom die de koeling zal kosten zullen ze ook zelf moeten betalen. Echter gaat het implementatieproces zeer langzaam en zijn we onzeker of het voor de zomer af zal zijn. BRES zal goed in gesprek blijven met DUWO en zal er voor zorgen dat het zo snel mogelijk gaat gebeuren.

b. Servicekosten

Dit is een ongevraagd advies. Vorig jaar hebben we veel vragen ontvangen over de servicekosten. DUWO moet deze kosten afrekenen en dan krijgen de huurders wat terug. De officiële deadline is 1 juli, maar DUWO haalt deze deadline vaak niet. We zijn in overleg gegaan met DUWO over waarom dit zo is. Het belangrijkste wat we hieruit hebben gehaald is dat DUWO slecht met zijn huurders communiceert over hoe het proces eraan toe gaat. BRES stelt de harde eis van het halen van de deadline en eist betere communicatie van DUWO.

c. Huurprijsbeleid

Dit gaat over het beleid van DUWO m.b.t vaststelling van huur en dan specifiek de leeftijdscategorieën. In Nederland is er huurtoeslag en de hoogte hiervan is afhankelijk van leeftijd. Wanneer een persoon zelfstandig woont en ouder is dan 23 jaar dan heeft die persoon recht op meer huurtoeslag in vergelijking met een zelfstandig wonende huurder jonger dan 23 jaar. DUWO heeft geobserveerd dat veel studenten ouder dan 23 jaar zijn. DUWO wil verder de huur zo hoog mogelijk hebben, want ze willen graag nieuwe gebouwen erbij bouwen en gebouwen verduurzamen. Iets wat relatief veel geld kost. Tegelijk moet het wel betaalbaar blijven. Wij willen voorkomen dat de beleidswijziging die DUWO voorstelt leidt tot significante huurstijging.

6. Ontslag Kascommissie 2020

De kascommissie van 2020, gevormd door Merel Pennings en Laura Gruijs, wordt uitgehamerd. Zij hebben de financiën vorig jaar gecontroleerd. Het bestuur bedankt hen voor de verleende diensten en ontslaat hen.

7. Installatie Kascommissie 2021

De kascommissie wordt dit jaar gevormd door Daan Melis en Ruurd de Wit. Beiden zijn bij deze formeel geïnstalleerd.

8. Goedkeuring Financieel Jaarverslag 2020

De kascommissie heeft de financiën gecontroleerd. Er waren wat onregelmatigheden met betrekking tot de kosten van een advocatenkantoor. De uitgaven waren wel te verantwoorden maar vanwege onoverzichtelijke declaraties was het verifiëren bemoeilijkt. Verder waren de rest van de uitgaven ook te verantwoorden. De kascommissie geeft aan vertrouwen te hebben

in de huidige penningmeester en adviseert de ALV om het financieel jaarverslag goed te keuren.

Er zijn vanuit de ALV geen opmerkingen over het financieel jaarverslag. Het financieel jaarverslag 2020 wordt officieel goedgekeurd.

9. Jaarverslag 2020

- BRES is verhuisd van de Hooigracht 12 naar het Rapenburg 31. BRES is hiermee de buurman van DUWO Leiden geworden.
- Verder wordt er gewoonlijk elk jaar een accommodate enquête uitgegeven. Maar recent heeft DUWO een platform (tevreden.nl) hiervoor gemaakt. Dit omvat al onze enquête vragen en de informatie die hieruit voortkomt wordt op dit moment geanalyseerd in samenwerking met DUWO en onze zusterverenigingen.
- Verder hebben we ook een BRES enquête, voor de huurders die langer bij DUWO huren dan de accommodate huurders. Deze enquête gaan we nog wel uitzenden, omdat het andere vragen omvat specifiek gericht op dit soort studenten. In de lente zal deze worden uitgestuurd.
- Daarnaast hebben we in 2020 een nieuwe adviseur gekregen: Kay Rutten heeft Henri Zegers vervangen. De transitie is goed verlopen en Henri steunt ons nog op een indirecte manier door samenwerking met Kay.
- Ook is in 2020 de koelkastenactie afgerond. 68 koelkasten zijn geleverd aan studentenhuizen. Er is ook een artikel hierover geschreven in het Leids Dagblad. BRES heeft in 2020 ook geparticipeerd in de online EL CID en OWL Week. Ook heeft BRES in 2020 een Instagram-account opgericht, naast onze al bestaande Facebook-pagina.
- Op dit moment zijn er ook drie bewonerscommissies in Leiden. Deze spelen een grote rol met betrekking tot problemen in panden. Ze zijn het eerste aanspreekpunt voor de huurders binnen de betreffende panden. De bewonerscommissie van het Hildebrandpad is een goed voorbeeld van hoe een BC een ondersteunende rol kan spelen in communicatie met DUWO. BRES stimuleert dan ook de oprichting van meer BCs. In 2020 is er een BC bijgekomen op de Klikspaanweg.
- Op extern gebied is dus het voorheen besproken huurbeleid een lopende zaak geweest. Hier was een afweging tussen de noodzaak voor het vrijkomen van meer geld voor DUWO terwijl we tegelijk wilden voorkomen dat de huurders meer moesten gaan betalen. Uiteindelijk hebben we kunnen voorkomen dat huurders veel meer gaan betalen en we zijn tevreden met de uitkomst.
- Met de corona omstandigheden hebben we gevraagd de huurprijsverhoging van 2020 niet door te voeren, maar DUWO heeft hier geen gehoor aangegeven. De Tweede Kamer heeft de huurprijsverhoging echter wel afgeschaft over 2021. Verder zijn de huurvoorwaarden gemoderniseerd.
- Verder werkt BRES samen met andere huurdersverenigingen van DUWO en deze samenwerking is zeer goed verlopen in 2020. Binnen het verband van de SOK hebben wij gekeken naar de energiebelastingteruggave. Hierbij komt het erop neer dat DUWO energiebelasting bij huurders heeft ingehouden en dit weer teruggekregen heeft van de

fiscus en dit ook weer naar de student heeft teruggestort, maar hier 10% kosten van heeft ingehouden. Rechterlijke uitspraak in ons voordeel, maar het afronden zal in 2021 plaatsvinden.

- In de SOK zijn we ook op zoek gegaan naar een koepeladviseur, om te zorgen dat de SOK als geheel kan profiteren van een gezamenlijk advies.
- Daarnaast is er nog het landelijke overleg studentenhuurders. Een overlegstructuur die opgezet is om met de studentenhuurdersorganisaties over het hele land samen te komen om informatie en kennis uit te wisselen onderling. Dit is aan het einde van 2020 ontstaan dus in 2021 zullen we hier meer over te weten komen.
- Ten slotte nog over de financiering van de koelkastenactie. Wij worden gefinancierd door zowel DUWO als onze leden (via ledencontributie). De koelkastenactie is gefinancierd uit geld dat wij hebben opgespaard over de jaren heen.

Hein: de post van koelkastenactie was origineel begroot op 2500 euro en niet de 30.000 die uiteindelijk is uitgegeven.

Arnaud: een deel van de reserves is wel van DUWO. Want de terugbetalingsregel van DUWO is recent en terugbetaling gaat tot een grens.

Het is niet verplicht om lid te zijn bij BRES.

Verder is het een mogelijkheid dat de koelkastenactie dit jaar ook zal worden doorgezet. Dit staat in het beleidsplan. Hein stelt voor om dat alvast op de begroting te zetten. Juist omdat het zo'n groot bedrag is, is het goed dat je met een concreet voorstel naar de ALV komt en om dat dan al goed te laten keuren. Hein is op zich niet tegen de koelkastenactie. Het probleem is meer dat je zo'n grote kostenpost zo vaag laat, dan wel laat goedkeuren en dan achteraf besluit wat je precies gaat doen. Het is nu nog onzeker over hoe de koelkastenactie 2.0 eruit gaat zien.

Hein: is er overwogen om de contributie te verlagen? Er lijkt namelijk consequent een begrotingsoverschot te zijn. Dieuwertje geeft aan dat het al is verlaagd en dat we de resultaten pas gaan zien in 2021. We hebben in overleg met DUWO besloten het niet nóg verder te verlagen in verband met praktische redenen. Dit jaar gaan we observeren wat het effect is van de afgelopen verlaging en daarna gaan we weer evalueren of een verdere verlaging nodig is.

Het koelkastenplan was door de ALV goedgekeurd, maar de begroting was op dat moment nog niet expliciet. We zullen het advies van Hein meenemen bij de volgende koelkastenactie en het afgesproken budget dan wel voorleggen aan de ALV.

10. Toekomstige Vacatures

BRES wil graag de ALV erop attenderen dat drie bestuursleden na de zomer zullen vertrekken. Dit zijn de penningmeester en beide extern bestuursleden. Er zal in mei promotie worden gemaakt om sollicitanten te trekken.

11. Rondvraag

Hein: het starten van Instagram account was een goed idee. Goed dat er meer interactie en duidelijkheid is naar de leden. Verder staat er in de mail dat je je belasting ook kunt terug

krijgen. Ik loop hierbij tegen een probleem aan: BSN nummer wordt niet herkend. Wellicht is dit een probleem dat bij meer mensen speelt? Mocht iemand dit probleem ook ervaren dan raad BRES aan contact op te nemen met de gemeente.

12. Sluiting

De vergadering wordt gesloten om 20:11 uur.