



BRES
HUURDESVRENING



Jaarverslag 2018

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord.....	3
2.	Algemeen.....	4
2.1	Bestuursbezetting.....	4
2.2	Taken en verantwoordelijkheden	5
2.3	Professionele ondersteuning.....	5
3.	Intern beleid	6
3.1	Vergaderingen	6
3.1.1	Bestuursvergaderingen	6
3.1.2	Algemene Ledenvergadering.....	6
3.2	Archief	6
3.3	Werving en overdracht bestuursleden.....	6
3.4	Activiteiten	7
3.4.1	Accommodate Survey.....	7
3.4.2	Informatiemarkten	8
3.4.3	BRES Enquête 2018	8
3.5	Communicatie en promotie	8
3.5.1	Website.....	8
3.5.2	Algemene Privacy Verklaring.....	8
3.5.3	Nieuwsbrief	9
3.5.4	Lustrum.....	9
4.	Extern beleid.....	10
4.1	DUWO Groep.....	10
4.2	DUWO Leiden	10
4.3	Urgentiecommissie.....	12
4.4	Huurdersorganisaties van DUWO.....	12
4.5	Adviezen	12
4.6	Bewonerscommissies en studentbeheerders	13
4.7	Taskforce Studentenhuisvesting	13
5.	Financieel jaarverslag 2018	14

1. Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het Jaarverslag 2018 van Huurdersvereniging BRES met een uiteenzetting wat zij het afgelopen jaar heeft bereikt. Het jaar 2018 was een veelbewogen jaar voor de vereniging, waarin meerdere zeer gewaardeerde BRES-bestuursleden hun functie hebben neergelegd, maar waar wij ook weer een aantal nieuwe enthousiaste bestuursleden voor in de plek hebben mogen verwelkomen. Door de nieuwe aanvullingen in het bestuur heeft BRES opnieuw een divers en krachtig bestuur samengesteld.

Het jaar 2018 stond voor het bestuur vooral in het teken van de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met DUWO. Tevens lag de focus voor BRES op het onderhouden van goede relaties met andere (collega-)organisaties. Deze relaties zijn in de laatste helft van 2018 op extern niveau op de proef gesteld en vereisen ook in 2019 volledige aandacht. Op lokaal niveau heeft BRES flinke pogingen ondernomen om meer naamsbekendheid te verwerven. BRES heeft het afgelopen jaar zowel op de EL CID, als op de OWL infomarkt gestaan. Daarnaast zijn er een aantal PR-campagnes opgezet onder de leden. Ook heeft het bestuur in 2018 meer inzicht in haar leden gekregen. Door het uitzetten van de BRES-enquête heeft BRES een breed beeld van wie onze leden zijn en wat zij willen.

Het behartigen van de belangen van de Leidse huurders, zowel op lokaal, centraal als landelijk niveau, staat bij al onze werkzaamheden altijd prominent op nummer één, waarbij uiteraard ook niet de belangen van de internationale studenten worden vergeten. Een streven dat in 2018 tot zijn recht is gekomen. Een jaar om met trots op terug te kijken!

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Maaïke Veenstra
Voorzitter

2. Algemeen

2.1 Bestuursbezetting

Aan het begin van het jaar bestond het bestuur uit Kimber Miedema (voorzitter), Nikki Gommers (secretaris), Lars de Groot (penningmeester), Jitse Brouwer (bestuurslid Extern sr), Daan Musters (bestuurslid extern jr), Maaïke Veenstra (bestuurslid Lokaal) en Jeroen Markerink (bestuurslid Public Relations). De mutaties, die in 2018 hebben plaatsgevonden, zijn hieronder weergegeven.

Het bestuur is tot de zomervakantie redelijk stabiel gebleven. Bestuurslid Public Relations Jeroen Markerink kondigde als eerste aan zijn functie vanaf juli naast zich neer te leggen. Penningmeester Lars de Groot kondigde in mei aan zijn functie te moeten neerleggen in verband met een stage. Ook voorzitter Kimber Miedema besloot zich na de zomervakantie te richten op andere zaken. Daan Musters begon vanaf september met een drukke master die al zijn aandacht eiste. Zo was BRES binnen een paar maanden vier bestuursleden lichter. Het was voor het zittende bestuur vroeg duidelijk dat er een wisseling zou plaatsvinden dus de vacatures zijn tijdig uitgezet. Vanaf september zijn daarom drie nieuwe enthousiaste bestuursleden bij BRES begonnen, te weten Dieuwertje Roelse (penningmeester), Fleurke Exterkate (bestuurslid extern), Arnaud van Haaster (bestuurslid extern). Maaïke Veenstra is doorgeschoven naar de functie van voorzitter en Jitse Brouwer werd bestuurslid Public Relations.

In december moest secretaris Nikki Gommers het bestuur verlaten. En aangezien BRES al een halfjaar geen volledig bestuur had bezet, moest er ook een nieuw bestuurslid Lokaal worden aangenomen. In de laatste maand van het jaar zijn daarom Hester Luinenburg (secretaris) en Veerle Verver (bestuurslid Lokaal) begonnen. BRES staat vanaf januari 2019 dus met een volledig bestuur van zeven bestuursleden sterk.

Het bestuur van Huurdersvereniging BRES wil het jaarverslag gebruiken om Kimber, Lars, Daan, Nikki en Jeroen nogmaals te bedanken voor hun inzet voor het BRES-bestuur.

Door de wijzigingen is het BRES-bestuur per 1 januari 2019 als volgt samengesteld:

Voorzitter:	Maaïke Veenstra
Secretaris:	Hester Luinenburg
Penningmeester:	Dieuwertje Roelse
Bestuurslid Extern:	Fleurke Exterkate
Bestuurslid Extern:	Arnaud van Haaster
Bestuurslid Lokaal:	Veerle Verver
Bestuurslid Public Relations:	Jitse Brouwer

2.2 Taken en verantwoordelijkheden

Het bestuur is in de eerste helft van 2018 volledig bezet, met een goede invulling van alle zeven bestuursfuncties. Het was al vroeg duidelijk dat meerdere bestuursleden het bestuur gingen verlaten rond de zomerperiode. Hierdoor was het belang van goede overdrachten evident. Door aanvullingen in de BRES-doctrine, het draaiboek voor nieuwe bestuursleden, konden de nieuwe bestuursleden zich snel inwerken op de nieuwe functies. In het verleden zijn functieoverdrachten niet altijd even goed verlopen. Door daar in het afgelopen jaar flink op in te zetten, is dit in 2018 voor het grootste deel voorkomen. Deze cultuur wordt ook aan onze nieuwe bestuursleden doorgegeven zodat er in de toekomst geen problemen meer worden ervaren met de overdrachten.

Naast de focus op het belang van goede overdrachten, is er in 2018 ook de nadruk gelegd op het verbeteren van de onderlinge verhoudingen binnen het bestuur. De samenstelling van het bestuur is in het afgelopen jaar flink veranderd en er zijn dan ook momenten ingelast om elkaar beter te leren kennen. Denk hierbij aan kamerkroegentochten, bestuursuitjes en samen eten voorafgaand aan de bestuursvergaderingen. Afzwaaiende bestuursleden voelden daardoor ook meer noodzaak om hun functie goed achter te laten.

2.3 Professionele ondersteuning

In het jaar 2018 werd BRES wederom professioneel ondersteund door Henri Zegers, adviseur volkshuisvesting bij !WOON. Henri heeft ondersteuning geboden bij zowel de dossiers, die betrekking hadden op lokaal niveau als op het overkoepelende niveau, waarin BRES deelneemt aan het samenwerkingsverband van de Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO) van DUWO.¹

¹ De SHO is een samenwerkingsverband tussen Huurdersvereniging BRES (Leiden) Vereniging Bewoners Uilenstede (Amstelveen) en WijWonen (Delft).

3. Intern beleid

3.1 Vergaderingen

3.1.1 Bestuursvergaderingen

Er is maar liefst twintig keer met het bestuur vergaderd in 2018. Het streven was om elke twee weken een vergadering te houden en dat is in het afgelopen jaar gelukt. De vergaderingen vonden plaats in het BRES-kantoor aan de Hooigracht. De bestuursvergaderingen stonden tot mei 2018 onder leiding van Kimber Miedema, de toenmalige voorzitter. Vanaf mei 2018 is het voorzitterschap overgenomen door Maaïke Veenstra.

3.1.2 Algemene Ledenvergadering

Op 4 april 2018 werd de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering gehouden. Belangrijk onderdeel van deze vergadering was het officieel uithameren van Iris Mutis, Jan Borman en Frank Heikamp. Daarbij werden de nieuwe bestuursleden met goedkeuring van de ledenvergadering geïnstalleerd: Nikki Gommers, Daan Musters, Maaïke Veenstra en Jeroen Markerink.

3.2 Archief

In het afgelopen jaar zijn er verschillende pogingen ondernomen om zowel het papieren als het digitale archief verder op te ruimen. Dit is tot op zekere hoogte gelukt, maar vereist ook in het komende jaar de aandacht van het bestuur. In 2018 is Sync (een alternatief op Dropbox) gebruikt naar aanleiding van het opmaken van een gedeelde map met de CHO en DUWO. Tot dusver is Sync positief ervaren en zal het bestuur deze opslagdienst ook het aankomende jaar blijven gebruiken. Er is gepoogd in zowel het papieren als het digitale archief een efficiënt systeem aan te brengen, zodat nieuwe (en aankomende) bestuursleden gemakkelijk toegang hebben tot (nuttige) informatie uit het verleden. Deze opruimwerkzaamheden hebben in het gehele jaar plaatsgevonden en zullen doorlopen in het nieuwe jaar.

3.3 Werving en overdracht bestuursleden

In tegenstelling tot andere jaren, ziet BRES dat het werven van bestuursleden steeds beter gaat. Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van de sollicitanten in 2018 veel beter. Hoogstwaarschijnlijk komt deze verandering door het nieuwe promotiebeleid.

Dit promotiebeleid heeft zich in 2018 ontwikkeld onder de naam: "Problemen met DUWO? Mail BRES!". Vanuit deze slogan heeft BRES een aantal concrete stappen ondernomen om de mogelijke voordelen (ervaring, vergoeding en maatschappelijk relevant werk) onder de aandacht van de huurders te brengen. Onder deze stappen vallen bijvoorbeeld het significant reduceren van de promotieteksten en het promoten van een vacature op sociale media.

Naast de mooie resultaten van de wervingsprocedure, ziet BRES ook dat de continuïteit van het bestuur steeds beter gewaarborgd wordt. Het bestuur dat zich in 2018 heeft ontwikkeld is geselecteerd met een oog op de toekomst. Het voltallige bestuur zal nog ver tot in 2019 blijven zitten, en zal ervoor zorgen dat er een ruime overlap is tussen de nieuwe en oude bestuursleden.

Vanwege het succesvolle overdrachtsbeleid dat in 2017 is ingesteld, heeft BRES in 2018 hetzelfde beleid behouden. Het nieuwe lid maakt in de twee-maanden-durende proefperiode kennis met de vereniging door onder meer een introductiegesprek met de voorzitter, waar in het reilen en zeilen van de vereniging wordt uitgelegd. De nieuwe bestuursleden ervoeren de twee maandenregel als fijn, omdat je al sneller het gevoel hebt er echt bij te horen. Wanneer mogelijk wordt het lid nog enige tijd ondersteund door het vertrekkende bestuurslid. Daarnaast zijn de overdrachtsdocumenten in 2018 geüpdatet en geïmplementeerd in de in 2017 opgestelde 'BRES Doctrine', die als inwerk- en koersdocument dient.

3.4 Activiteiten

3.4.1 Accommodate Survey

In 2018 heeft BRES in samenwerking met DUWO en de andere huurdersorganisaties voor de vijfde keer op rij de jaarlijkse Accommodate Enquête afgenomen onder internationale studenten en PhD-studenten die bij DUWO een kamer huren. In samenwerking met andere huurdersorganisaties is de enquête in 2018 ten opzichte van 2017 enigszins aangepast. Het doel van deze enquête was om te peilen hoe zij denken over de belangrijkste huuraspecten en op basis hiervan aanbevelingen te formuleren voor DUWO. Met 84 volledig beantwoorde enquêtes ligt de *reponse rate* dit jaar lager dan vorig jaar. Dit is voornamelijk het resultaat van het ontbreken van een mailing vanuit DUWO door de nieuwe privacywetgeving. Er zijn afspraken gemaakt om te zorgen dat de *reponse rate* volgend jaar terug op het oude niveau komt te liggen.

BRES heeft dit jaar opnieuw de aanbeveling gedaan om meer beeldmateriaal van de te huren kamers beschikbaar te stellen voor de internationale studenten. Zo wordt het voor hen overzichtelijker wat zij kunnen verwachten wanneer zij een kamer huren. Ook met betrekking tot de overzichtelijkheid van het contract is nog verbetering te halen. Ook is de schoonmaak nog steeds een heikel punt. De waardering hiervan is enigszins verbeterd sinds vorig jaar, maar verdient nog steeds aandacht van DUWO. De klachtenafhandeling van DUWO is positiever beoordeeld dan vorig jaar, maar BRES raadt aan de verbetering hiervan nog steeds mee te nemen naar volgend jaar. Ditzelfde geldt voor de prijs-kwaliteitverhouding van de kamers. Dit jaar gaven meer huurders dan vorig jaar aan geluidsoverlast te ervaren in hun kamer. Ook missen veel internationale studenten een magnetron in hun kamer.

De naamsbekendheid van BRES onder internationale studenten is enigszins gestegen ten opzichte van vorig jaar, maar is nog steeds niet voldoende. Dit is voor zowel DUWO als BRES een actiepunt. BRES zal dit bereik onder andere proberen te verhogen door aanwezig te zijn op de OWL informatiemarkt.

3.4.2 Informatiemarkten

Afgelopen jaar heeft BRES opnieuw met veel plezier op de EL CID (Enige Leidse Commissie Introductie Dagen, de algemene introductieweek voor alle aankomende studenten van Leiden) gestaan. Opnieuw vielen de mokken in de nieuwe huisstijl met als inhoud een flyer, spatel, pen en chocolaatje goed in de smaak. De aanwezige bestuursleden hebben tijdens de EL CID veel mensen gesproken en dit heeft dus zeker bijgedragen aan onze naamsbekendheid onder de Leidse studenten. Ook heeft BRES in 2018 de OWL (Orientation Week Leiden, de introductieweek van de buitenlandse studenten) bezocht. Deze informatiemarkt was een goed moment om onze (nieuwe) leden te spreken en hen over de taken van BRES voor te lichten, en zo ook onze naamsbekendheid onder internationale studenten te vergroten. BRES kan namelijk ook voor hen een grote rol spelen wanneer zij problemen ervaren tijdens hun kamerhuur.

3.4.3 BRES Enquête 2018

In 2018 is voor het eerst de BRES Enquête uitgezet onder circa 4.500 leden van BRES. Het doel was om hiermee meer inzicht te krijgen in de tevredenheid van onze leden. Een belangrijke factor voor het succes van de enquête was de extra promotie vanuit DUWO. Hier wil het bestuur DUWO nogmaals voor bedanken, gezien het responsepercentage daarna nog met zo'n 20% steeg. De belangrijkste resultaten uit de enquête zijn terug te lezen in het volledige rapport. Door de positieve reacties vanuit DUWO en onze leden zal de BRES enquête ook in 2019 opnieuw worden uitgezet.

3.5 Communicatie en promotie

In 2018 was een van de grootste uitdagingen van BRES om de communicatie en promotie van het bestuur significant te verbeteren. Door het aanstellen van een bestuurslid Public Relations, bleek in 2018 deze uitdaging tot een succes te komen. Dit succes is voornamelijk afkomstig vanuit de verandering in BRES haar houding naar haar leden. Door een actieve houding aan te nemen en leden steeds vaker te benaderen, hebben we een toename van vragen, een toename van positieve feedback (vooral omtrent de uitingen van BRES) en een toename van de sollicitanten gezien.

3.5.1 Website

De stijl van de website is in 2016 volledig aangepast. Met een oog op wat huurders daadwerkelijk zoeken bij een huurdersvereniging, is besloten om de website simpeler en toegankelijker te maken. Zo is de voorpagina van de website nu voornamelijk bedoeld om huurders zo snel mogelijk informatie te doen in het geval zij contact op willen nemen met BRES.

3.5.2 Algemene Privacy Verklaring

Door de aangescherpte privacy wetgeving heeft BRES in 2018 meer aandacht besteed aan het beschermen van de persoonsgegevens van onze leden. Dit houdt in dat er onder andere een AVG is opgesteld, naar goed voorbeeld van onze zustervereniging in Delft. De AVG van huurdersvereniging BRES is in te zien op de website.

Daarnaast heeft het BRES bestuur, naar aanleiding van de nieuwe AVG, besloten om het archief maximaal 3 jaar terug te laten gaan. Dit was voornamelijk op verzoek van een oud bestuurslid. Op

deze manier blijft de transparantie gewaarborgd, maar komt ook de privacy van oud bestuursleden niet in het geding. Een andere belangrijke verbetering is het verstrekken van de ledenlijst van BRES via DUWO. Het bestuur is van mening dat de nieuwe methode om de lijst te verstrekken via SharePoint veilig is en we zetten deze lijn graag voort in het komende jaar.

3.5.3 Nieuwsbrief

Naast de website heeft ook de (digitale) nieuwsbrief, die naar de leden wordt verstuurd, een belangrijke informatievoorzieningen functie. Deze achten wij daarom van groot belang voor de vereniging. In 2018 is gestreefd naar het versturen van twee nieuwsbrieven op jaarbasis, zodat de huurder informatie ontvangt. In 2017 diende de nieuwsbrief voornamelijk voor het informeren van huurders over de resultaten van BRES. In 2018 is dit format aangepast, door een gezonde lading promotie toe te voegen die de huurder uitnodigt om de brief daadwerkelijk te openen (Gratis promotiemateriaal, nieuwe bestuursfuncties en 'leuke' informatie).

3.5.4 Lustrum

In 2018 zijn de voorbereiding voor het lustrum begonnen. In 2019 bestaat BRES twintig jaar en dat moet uiteraard gevierd worden. Er is een dag geprikt waarop het lustrum wordt gevierd met een borrel voor de leden. Verder is er nagedacht over uitgebreide promotie van het lustrum en over eventuele lustrumactiviteiten. Het bestuur is van mening dat het lustrum zowel ons belang als maatschappelijke organisatie moet onderstrepen, als het gezellig vieren van het 20-jarig bestaan samen met de leden. Het lustrumplan wordt in de komende periode verder uitgewerkt en uitgedacht om het tot een succes te maken.

4. Extern beleid

4.1 DUWO Groep

Het jaar 2018 werd gekenmerkt door vele bestuurswisselingen binnen de SHO, vrijwel elke huurdersorganisatie is gewisseld van externe bestuursleden. Daarbovenop trad een nieuwe huurdersorganisatie aan uit Den Haag: De Eerste Kamer. Dit brengt als gevolg met zich mee dat een nieuwe wind deels is gaan waaien met betrekking tot de gedachte van de samenwerkingsovereenkomst. In 2018 heeft BRES zich ingezet om in de lijn met de samenwerkingsovereenkomst haar taken te vervullen.

In 2018 zijn de eerste stappen gezet richting de oprichting van de coöperatieve vereniging ROOM. ROOM verzorgt het aanbod van vrije woningen van de aangesloten huisvesters aan haar ingeschreven klanten. Over de implicaties van zo'n een coöpererend verenigingsorgaan op de inbreng van huurdersorganisaties heeft BRES zich kritisch over gebogen en uiteindelijk positief ingestemd. Wij zijn van mening dat samenwerking met andere studentenhuusvesters bijdraagt aan een goed online werkend platform voor het aanbieden van kamers. Daarnaast hoeft op deze manier een student zich maar op één platform in te schrijven als hij of zij op zoek is naar een studentenkamer in Nederland. Wij zien de voortgang van de ontwikkeling met belangstelling tegemoet komen.

Verduurzaming van DUWO's studentenwoningen is een belangrijk onderwerp geweest voor zowel DUWO als BRES in 2018 en zal dit ook blijven gezien de investeringsplannen en strengere eisen vanuit de overheid omtrent het onderwerp. Voorbeelden van initiatieven op dit gebied is bijvoorbeeld de Student Energy Race, of het initiatief om panden te voorzien van zonnepanelen.

4.2 DUWO Leiden

In het overleg met vestiging DUWO Leiden bespreekt BRES over het algemeen lokale aangelegenheden en (uitvoerings-)beleid dat specifiek op Leiden is gericht. In samenspraak met de vestigingsdirecteur, te weten Hans Pluim, en één van zijn functionarissen, wordt de overlegagenda opgesteld, waarbij onderstaand voorstel het uitgangspunt vormt. In de samenwerkingsovereenkomst hebben de CHO de wens uitgesproken de overlegcultuur op centraal niveau ook te implementeren op lokaal niveau. Hierbij is onder meer gekeken naar de al aanwezige overlegcultuur van BRES met DUWO Leiden (en voorheen SLS). Voor de structuur op lokaal niveau zal er voor BRES dus niet veel veranderen, enkel dat elk vestigingsoverleg in het teken zal staan van één (of een combinatie van meerdere) uitgelicht onderwerp. BRES tracht met deze aanpak meer diepgang te creëren.

<i>Maand</i>	<i>Agenda-onderwerp</i>
Februari 2018	Jaarrekening en jaarverslag BRES Resultaten BRES enquête Leefbaarheid panden en complexen Onderhoudsbeleid
Mei 2018	Input BRES werkplan DUWO Leiden Duurzaamheidsbeleid en -initiatieven
September 2018	Werkplan DUWO Leiden Lokale projecten (Student Energy Race, Student in de Wijk) Lokale uitwerking van de woonruimteverdeling
December 2018	Werkplan en begroting BRES Portefeuilleplan Leiden - Meerjarenplan voor elk complex Sloop, renovatie en onderhoud

Als hierboven aangegeven heeft BRES vier vestigingsoverleggen gehad met de lokale afdeling van DUWO Leiden, net zoals voorheen ondersteund door Henri Zegers. Vaste agendapunten bij ieder vestigingsoverleg zijn lopende projecten, lokale problemen, en persoonswisselingen van beide kanten. In 2018 werd door middel van een feestelijke opening de locatie Meelfabriek een feit.

Ook in 2018 voert BRES naast het (lokale) bestuurlijk overleg ook regelmatig overleg op praktisch niveau met de Sociaal Beheerders. Hier wordt gesproken over allerhande klachten, die BRES ontvangt van haar leden. Door de klachten en vragen met de Sociaal Beheerders te bespreken, kan er meteen gewerkt worden naar een passende oplossing. De overleggen worden telkens een week voor het vestigingsoverleg gepland, opdat BRES klachten en vragen, die van toepassing zijn op een grote groep huurders of meerdere panden, of meer van beleidsmatige aard zijn, de week erop meteen mee kan nemen naar de vestigingsdirecteur.

4.3 Urgentiecommissie

Lars de Groot en Maaike Veenstra waren in 2018 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.

4.4 Huurdersorganisaties van DUWO

De afgelopen jaren heeft de goede verstandhouding tussen onze collega-verenigingen in Amstelveen (VBU) en Delft (WijWonen) positieve effecten gehad. Een goed voorbeeld is de eerdergenoemde samenwerkingsovereenkomst met DUWO, waarvan VBU en WijWonen medeauteurs en -ondertekenaars zijn. Op dit moment valt ons samenwerkingsverband – de SHO – praktisch gezien samen met het samenwerkingsverband tussen ons en DUWO – de CHO – en heeft deze voor nu geen toegevoegde waarde. Het contact met de collega-verenigingen is het afgelopen jaar goed verlopen. BRES ziet dat met de vele onderlinge bestuurswisselingen het af en toe lastig is deze contacten warm te houden en de lijnen kort. Hierin valt nog veel te behalen en er is zeker een belangrijke rol voor BRES weggelegd op dit vlak.

In 2018 is De Eerste Kamer te Den Haag officieel een onafhankelijke huurdersorganisatie geworden na een succesvol traject van ondersteuning vanuit BRES. Hiermee zijn de gezette doelstellingen in 2017 volledig behaald, waarmee wij met trots op terug kunnen kijken.

4.5 Adviezen

Welk advies?	Met de SHO/CHO?	Status
Werkplan – begroting 2018	Ja	Deels positief, deels overgenomen.
Actualisatie verkoopbeleid	Ja	Positief, deels overgenomen.
Aanpassing Accommodatecontract	Ja	Negatief, niet overgenomen.
Cameratoezicht	Ja	Positief, overgenomen.
Contract kenniswerkers	Ja	Deels positief, deels overgenomen.
Verbinding coöperatieve vereniging ROOM	Ja	Positief.
Ongevraagd advies verhuurkosten	Ja	Niet afgerond in 2018.

Opnemen levering zonne-energie in de servicekosten	Ja	Niet afgerond in 2018.
Werkplan DUWO Centraal 2019	Ja	Deels positief, deels overgenomen.
Warmtepompen Rijnsburgersingel	Nee	Positief.
Werkplan Vestiging 2019	Nee	Positief, overgenomen.

4.6 Bewonerscommissies en studentbeheerders

Het aanhalen en bevorderen van de samenwerking tussen het BRES-bestuur en de verscheidene bewonerscommissies en studentbeheren stond voor 2018 opnieuw hoog op de agenda. BRES betreurt dan ook het feit dat, ondanks de pogingen deze te stimuleren, het gewenste resultaat niet geboekt is.

Er is een korte tijd sprake geweest van oprichting van een bewonerscommissie op de Leidse Schans. Dit is echter niet doorgezet door gebrek aan tijd bij de initiatiefnemers. Desalniettemin zijn er verscheidene pogingen ondernemen de oprichting van Bewonerscommissies te stimuleren, waaronder de publicatie van het 'BC-boekje' vol handige tips over de rechten en plichten van een bewonerscommissie. Daarnaast is er ook een BC-interesseborrel georganiseerd en gepromoot om geïnteresseerden een hart onder de riem te steken. Om toch op de hoogte te blijven van wat er in de panden van onze leden speelt, heeft BRES in 2018 actiever in gezet op sociale media zoals Facebook. Bestuursleden Lokaal zijn lid van de Facebookgroepen die er per pand bestaan en blijven daardoor goed op de hoogte van eventuele problemen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat het spijtig is dat het ook in 2018 niet is gelukt nieuwe bewonerscommissies op te richten. BRES blijft ook in het komende jaar te allen tijde openstaan voor een nadere samenwerking.

4.7 Taskforce Studenthuisvesting

In de Taskforce Studenthuisvesting spreekt BRES met de gemeente Leiden, DUWO en de Leidse instellingen voor universitair en hoger onderwijs over de woonsituatie van studenten in Leiden. Door deel te nemen aan de Taskforce kan BRES direct vanaf de tekentafel haar stempel drukken op de algemene woonvisie in Leiden. In 2017 was het voornaamste onderwerp van discussie de internationalisering en het kamertekort in de stad Leiden. Daarnaast reageerden de onderwijsinstellingen positief op de resultaten van de Accommodate Enquête 2018. Tijdens de bespreking met de universiteit en DUWO zijn handige tips uitgewisseld om de enquête in 2019 ook weer succesvol te kunnen afsluiten. De Taskforce is afgelopen jaar erg nuttig en informatief geweest. Wij zien dit orgaan dan ook graag gehandhaafd blijven.

5. Financieel jaarverslag 2018

Beste lezer,

In dit gedeelte van het jaarverslag worden de financiën van Huurdersvereniging BRES van het jaar 2018 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. Ook geeft het document 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, deze getallen zijn ook in rood uitgedrukt. Uit het totaaloverzicht is af te lezen dat BRES in 2018 meer heeft ontvangen dan uitgegeven.

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

Namens het bestuur van Huurdersvereniging BRES,

Dieuwertje Roelse
Penningmeester

<i>Posten</i>	<i>Begroting 2018 Inkomsten</i>	<i>Realisatie 2018 Uitgaven</i>	<i>Verschil</i>	<i>Begroting 2017 Inkomsten</i>	<i>Realisatie 2017 Uitgaven</i>	
Baten						
<i>Contributies en bijdragen</i>						
710	Contributies leden	€ 31.680,00	€ 0,00	€ 31.680,00	€ 27.720,00	€ 29.007,38
711	Bijdrage DUWO	€ 37.304,00	€ 37.304,00	€ 0,00	€ 24.142,98	€ 26.782,66
<i>Overige baten</i>						
720	Rentebaten	€ 45,00	€ 27,54	€ 17,46	€ 0,00	€ 0,00
721	Acquisitie	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
722	Afrondingsverschillen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<i>Resultaten</i>						
910	Incidentele resultaten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
911	Neg. Mut. EV	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totaal	€ 69.029,00	€ 37.331,54	€ 31.697,46	€ 51.862,98	€ 55.790,04

Kosten

<i>Bestuur</i>						
510	Bestuursvergoedingen	€ 18.480,00	€ 10.770,00	€ 7.710,00	€ 15.750,00	€ 13.595,00
511	Bestuursonkosten	€ 2.700,00	€ 886,29	€ 1.813,71	n.v.t.	n.v.t.
512	Representatie	€ 1.000,00	€ 846,43	€ 153,57	€ 1.200,00	€ 1.138,50
513	Werving bestuursleden	€ 300,00	€ 249,19	€ 50,81	n.v.t.	n.v.t.
514	Onkosten vrijwilligers	€ 300,00	€ 519,20	-€ 219,20	€ 100	€ 0,00
<i>Kantoor</i>						
520	Huur ruimten	€ 3.924,00	€ 3.924,00	€ 0,00	€ 3925,92	€ 3924,00
521	Kantoorartikelen	€ 200,00	€ 73,70	€ 126,30	€ 100,00	€ 255,87

522	Automatisering	€ 1.250,00	€ 380,49	€ 869,51	€ 800,00	€ 254,10
523	Inventaris	€ 750,00	€ 731,12	€ 18,88	€ 150,00	€ 197,16

Contact achterban

530	Consumpties vergaderingen	€ 1.300,00	€ 1.224,44	€ 75,56	€ 150,00	€ 111,58
531	Promotie en PR	€ 3.000,00	€ 4.095,24	-€ 1.095,24	€ 4.500,00	€ 4.284,59
532	Ondersteuning BC's	€ 500,00	€ 417,66	€ 82,34	€ 0,00	€ 0,00
533	Ondersteuning complexen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Koepel

540	Onkostenvergoedingen	€ 450,00	€ 316,56	€ 133,44	€ 150,00	€ 154,98
541	Extern advies	€ 3.000,00	€ 2.958,37	€ 41,63	€ 3.000,00	€ 0,00
542	Ondersteuningsorganisaties	€ 2.000,00	€ 2.089,00	-€ 89,00	€ 5.500,00	€ 1.801,33

Kennis en educatie

550	Cursussen	€ 2.500,00	€ 985,83	€ 1.514,17	€ 100,00	€ 0,00
551	Extern advies	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 0,00
552	Ondersteuningsorganisaties	€ 10.080,00	€ 7.317,00	€ 2.763,00	€ 11.200,00	€ 9.156,00

Beheerskosten

560	Bankkosten	€ 200,00	€ 258,50	-€ 58,50	€ 300,00	€ 382,33
561	Verzekeringen	€ 330,00	€ 330,49	-€ 0,49	€ 330,00	€ 300,90
562	Boekhouding	€ 360,00	€ 83,49	€ 276,51	n.v.t.	n.v.t.

Mutaties reserveringen

610	Mut. Algemene reserve	€ 1.260,00	€ 0,00	€ 1.260,00	n.v.t.	n.v.t.
611	Mut. Reserve 2018	€ 12.775,00	€ 0,00	€ 12.775,00	n.v.t.	n.v.t.

Onvoorzien

810	Onvoorziene kosten	€ 1.000,00	€ 285,00	€ 715,00	€ 1.000,00	€ 687,68
Resultaten						
910	Onvoorziene resultaten	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal		€ 69.159,00	€ 40.574,00	€ 28.585,00	€ 48.935,92	€ 36.711,47

Toelichting op afwijkende posten

Baten

Contributie leden

Door een technische fout is de contributie van de leden van BRES nog niet overgemaakt. Wij verwachten dit bedrag in het eerste kwartaal van 2019 te ontvangen.

Rentebaten

De ontvangen rente over het spaargeld is in 2018 lager dan verwacht. De verklaring hiervoor is het lagere rentepercentage dat door ING wordt gehanteerd.

Kosten

Bestuursvergoedingen

BRES heeft het afgelopen jaar minder geld aan bestuursvergoedingen uitgekeerd dan begroot. De reden hiervoor is dat in de begroting is gerekend op zeven zittende bestuursleden, in de realiteit waren dit echter zes bestuursleden. Dit kwam omdat er een grote wisseling in het bestuur is geweest en er langere tijd geen bestuurder voor de functie lokaal was.

Bestuursonkosten

In 2018 heeft BRES afscheid genomen van zes bestuursleden, het is gebruikelijk om hen te bedanken met een diner en cadeau. Dit diner is echter pas in februari 2019 gepland waardoor een overschot in deze post is ontstaan. Daarnaast worden bestuursuitjes uit deze post betaald, in plaats van de twee geplande uitjes heeft het bestuur van BRES dit jaar slechts een uitje gemaakt.

Representatie

BRES heeft in deze post budget gereserveerd voor de aanschaf van bestuurskleding om te dragen tijdens officiële gelegenheden. Deze kleding is aangeschaft maar was minder duur dan vooraf gedacht.

Werving bestuursleden

Om de twee vacatures in 2018 voor de werving van nieuwe bestuursleden te promoten zijn posters gemaakt en is een gesponsorde advertentie via Facebook verspreid. De kosten van de posters waren echter minder hoog dan verwacht.

Onkosten vrijwilligers

In 2018 heeft BRES meer geld uitgegeven binnen deze post dan was begroot. Dit komt omdat in juni een nieuw schoonmaakbedrijf is gecontracteerd voor de schoonmaak van het kantoor. Er was nog geen eigen post voor de schoonmaak opgenomen in de begroting dus werden de kosten onder deze post gedeclareerd.

Kantoorartikelen

Dit jaar zijn minder kosten gemaakt binnen de post kantoorartikelen. De verklaring hiervoor is dat er een ruim bedrag is gereserveerd en er geen grote aankopen zijn gedaan. Daarnaast was de voorraad kantoorartikelen voldoende om lange tijd mee vooruit te kunnen.

Automatisering

Het internet werd tot eind 2017 gedeeld met onze adviseur, in 2018 heeft BRES haar eigen internetabonnement en router aangeschaft. De kosten hiervoor vielen mee. Daarnaast is in de begroting rekening gehouden met het regelmatig verzenden van een nieuwsbrief naar de leden. In realiteit is er in 2018 tweemaal een nieuwsbrief verzonden. Gevolg hiervan is dat deze post een flink overschot bevat.

Promotie en PR

Voor promotie en pr was veel minder begroot dan in het voorgaande jaar. De gedacht hierachter was dat BRES in 2017 veel kosten had gemaakt door een nieuwe huisstijl te laten maken. Daarnaast werd verondersteld dat 2018 niet veel kosten gemaakt zouden worden. Dit bleek echter een onjuiste gedachte. Er is weliswaar minder uitgegeven dan in 2017 maar alsnog was het bedrag niet voldoende om de naamsbekendheid van BRES te promoten.

Ondersteuning BC's

Bewonerscommissies kunnen bij BRES een vergoeding aanvragen voor activiteiten binnen hun complex. Het bedrag in de begroting is opgesteld aan de hand van gemaakte kosten in 2017. In 2018 zijn echter minder bewonerscommissies gevormd en deze hebben minder vergoeding aangevraagd dan verwacht.

Onkostenvergoedingen

Onder de post onkostenvergoedingen vallen met name reiskosten die door bestuursleden gemaakt worden als zij naar een andere stad reizen voor overleggen. De kosten voor deze reizen vielen lager uit dan verwacht, dit komt voornamelijk door het gratis of met korting reizen door het studentenreisproduct.

Cursussen

In 2018 zijn minder cursussen door bestuursleden gevolgd dan verwacht. De verklaring hiervoor is dat er een grote bestuurswissel is geweest in september, de nieuwe bestuursleden konden dus allemaal tegelijk deelnemen aan dezelfde cursus. Daarnaast is de kennisoverdracht tussen oude en nieuwe bestuursleden geïntensiveerd waardoor geen extra cursussen over bijvoorbeeld boekhouden gevolgd hoeven te worden.

Extern advies

In 2018 heeft BRES geen gebruik hoeven maken van extern adviseurs omdat zij geen juridische processen is gestart. Wel heeft de koepel extern advies ingeroepen, er is een proces gestart naar aanleiding van energiekosten. De gemaakte kosten bestaan uit advocaatkosten.

Ondersteuningsorganisaties

Over het jaar 2018 hebben wij minder uren ondersteuning gehad van onze extern adviseur dan vooraf was ingecalculleerd naar aanleiding van zijn gewerkte uren in 2017.

Bankkosten

De bankkosten vielen in 2018 wat hoger uit dan verwacht. Dit komt omdat een nieuwe creditcard aangevraagd moest worden omdat er van penningmeester, en dus van pashouder, is gewisseld.

Boekhouding

Bij het opstellen van de begroting van 2018 is rekening gehouden met de aanschaf van een boekhoudprogramma. Pas in oktober is een programma uitgekozen, Exact Boekhouden, en de eerste maand was het gebruik kostenloos.

Mutaties reserveringen

De mutaties reserveringen zijn dit jaar niet aangesproken dus wordt het volledige bedrag als overschot bijgeschreven op de spaarrekening.

Onvoorziene kosten

Er is slechts beperkt gebruik gemaakt van de incidentele kosten omdat bijna alle kosten vallen onder een van de posten.

Balans

1-1-2018			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 10.092,74	Eigen vermogen	€ 56.268,74
Spaarrekening	€ 28.479,76	Crediteuren	€ 47,47
Debiteuren	€ 17.743,71		
Vooruitbetaald	€ 0,00		
Totaal	€ 56.316,21	Totaal	€ 56.316,21
31-12-2018			
Activa		Passiva	
Betaalrekening	€ 1.506,44	Eigen vermogen	€ 72.817,05
Spaarrekening	€ 39.516,43	Crediteuren	€ 0,00
Debiteuren	€ 31.680,00		
Vooruitbetaald	€ 114,18 ² € 729,00 ³		
Totaal	€ 72.817,05	Totaal	€ 72.817,05

² Dit bedrag krijgt BRES terug van Universiteit Leiden. Het bedrag zijn de kosten van cadeaukaarten die na het invullen van de *Accomodate Enquête* werden verloot.

³ Dit bedrag krijgt BRES terug van !WOON. Er is een te groot voorschot betaald, niet alle uren zijn daadwerkelijk door onze adviseur gerealiseerd.