

Huurdersvereniging

BRES



Jaarverslag Huurdersvereniging BRES 2015

Huurdersvereniging BRES

Hooigracht 12

2312 KS Leiden

info@huurdersverenigingbres.nl

Inhoud

Voorwoord	3
1. Algemeen.....	4
1.1 Het BRES-bestuur	4
1.2 Ondersteuning	4
1.3 Het BRES-kantoor.....	4
1.4 Bewonerscommissies	5
1.5 Huismeesterkosten.....	5
1.6 De RvC	6
2. Bestuurstaken	7
2.1 Vergaderingen en bijeenkomsten	7
2.2 Urgentiecommissie.....	7
2.3 Adviezen.....	7
3. Accommodate.....	8
4. Externe contacten	9
4.1 Taskforce	9
4.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO)	9
4.3 FHLO	9
4.4 LHS	10
5. PR	11
5.1 Algemeen.....	11
5.2 De OWL en de El-Cid week.....	11
5.3 De Facebookpagina	11
6. Duurzaamheid	12
6.1 Algemeen.....	12
6.2 De Q-ton.....	12

Voorwoord

Het voorwoord wordt uitgesproken door de voorzitter tijdens de ALV op 21 april 2016.

1. Algemeen

1.1 Het BRES-bestuur

Er hebben zich in 2015 een aantal mutaties in het bestuur voorgedaan. Een overzicht van alle wijzigingen staat hieronder weergegeven.

De eerste en de grootste wijziging in 2015 voor het bestuur was het aftreden van Egge Luining als voorzitter van BRES. Na twee jaar de voorzitter van BRES geweest te zijn is hij afgelopen december gestopt als voorzitter. Het bestuur zag het vertrek van Egge al langer aankomen en is daarom afgelopen zomer al begonnen met het zoeken van een opvolger, zodat deze goed ingewerkt kon worden als voorzitter. De beoogde opvolger van Egge is Raymond Hardij geworden en hij neemt de taken van Egge sinds diens vertrek waar.

In december is ook nog een ander bestuurslid vertrokken. Sophie van Oosterwijck heeft zich meer dan anderhalf jaar als PR-bestuurslid ingezet voor de promotie en de naamsbekendheid van BRES. Dit deed zij door regelmatig nieuwsbrieven te versturen en acties op de facebookpagina te posten. Zij heeft de lat voor de PR erg hoog gelegd. Voor haar functie is bij het schrijven van dit jaarverslag nog geen vervanger aangetrokken.

Tenslotte is in december ook Walter Cruccu als bestuurslid vertrokken. Hij heeft tijdens zijn vierjarige bestuursperiode meerdere functies in het BRES-bestuur vervuld. De laatste functie die hij in het BRES-bestuur bekleedde, was die van het bestuurslid Accommodate. Het aspirant-bestuurslid Jan Borman vervangt hem sinds januari 2016 als bestuurslid Accommodate.

Het bestuur van huurdersvereniging BRES wil het jaarverslag ook gebruiken om Egge, Sophie en Walter nogmaals te bedanken voor hun jarenlange inzet voor het BRES-bestuur.

Door de wijzigingen ziet het BRES-bestuur er nu als volgt uit:

Penningmeester: Floortje van Gameren

Secretaris: Simon Brenkman

Waarnemend voorzitter: Raymond Hardij

Kandidaat bestuurslid Accommodate: Jan Borman

Kandidaat algemeen bestuurslid: Jitse Brouwer

Pr Bestuurslid: -

1.2 Ondersteuning

Ook in 2015 heeft het BRES-bestuur weer gebruik gemaakt van de expertise van de heer H. Zegers, werkzaam bij ASW/Team Wonen. De extern adviseur van het BRES-bestuur is Max van der Tuin.

1.3 Het BRES-kantoor

Op zondagmorgen 8 maart werd het BRES-bestuur door DUWO op de hoogte gesteld van het feit dat er een grote brand in de Pelikaanhof gewoed had. Deze brand was in de vroege morgen van zaterdag op zondag uitgebroken. De brandweer was op het automatische

brandalarm afgekomen en had uit voorzorg meteen de hele Pelikaanhof ontruimd. Hierdoor zijn er gelukkig bij deze brand geen doden of gewonden gevallen en was er alleen maar sprake van materiële schade. De kamer waarin de brand was begonnen was volledig uitgebrand en de aangrenzende kamers op de gang hadden door de brand en bluswerkzaamheden rook- en waterschade opgelopen. Ook het BRES-kantoor had schade geleden doordat het kantoor direct onder de kamer lag waar de brand gewoed had. Het gevolg van de bluswerkzaamheden was dat bluswater via het plafond het BRES-kantoor was ingelopen en er sprake was van waterschade. Ook stonk het kantoor naar rook.

Dezelfde ochtend zijn verschillende bestuursleden de schade gaan bekijken en moest er geconcludeerd worden dat ons kantoor tijdelijk onbruikbaar was, tenminste totdat het kantoor was opgeruimd en de schade aan de elektronica was geïnventariseerd. Toen het nieuws van de brand onze mede-huurdersorganisaties (HO's) in Leiden bereikte, werd ons meteen door verschillende huurdersorganisaties in Leiden een vergaderruimte aangeboden. Wij willen hen hiervoor graag nogmaals bedanken. De schade aan het kantoor viel uiteindelijk erg mee en door het bluswater en de rook is niets in het kantoor beschadigd. Door de brand zijn afgelopen jaar onze gesprekken met DUWO over de verhuizing naar een nieuw kantoor in een stroomversnelling gekomen. In juli werd het huurcontract voor het nieuwe BRES-kantoor getekend, en sinds 1 september 2015 is het BRES-kantoor gevestigd aan de Hooigracht 12. 2312 KS te Leiden.

1.4 Bewonerscommissies

Afgelopen jaar heeft BRES haar contacten met de bewonerscommissies uitgebreid. In 2015 is het BRES-bestuur helaas niet in staat geweest om alle studentbeheren/ bewonerscommissies te benaderen om een gesprek met hen te voeren. De bewonerscommissies waarmee BRES gesproken heeft, zijn positief over een verdere samenwerking tussen het BRES-bestuur en de betreffende commissie. Dit zagen wij ook terug in het feit dat bepaalde commissies na ons gesprek bij ons advies over bepaalde zaken kwamen inwinnen. BRES spreekt van een succes met deze gesprekken en is van plan om deze ingeslagen weg aankomende jaren voort te zetten.

1.5 Huismeesterkosten

Sinds de fusie met SLS Wonen wil DUWO het beleid voor alle vestigingen uniformeren. Een onderdeel van dat beleid zijn de servicekosten en dan met name de doorberekening van de huismeesterkosten. DUWO had daarover in 2012, dus nog voor de fusie, al advies gevraagd aan de toenmalige huurdersorganisaties. Voor het servicekostenbeleid geldt op basis van de Overlegwet instemmingsrecht en de huurdersorganisaties hebben indertijd hun instemming aan het doorberekenen van de huismeesterkosten onthouden, waarna DUWO het voorstel introk.

In 2014 vroeg DUWO opnieuw advies over hetzelfde onderwerp en tijdens het overleg bleek, ondanks de afwijzing uit 2012, de doorberekening van de huismeesterkosten in nieuw opgeleverde panden toch was ingevoerd. Bij het onthouden van toestemming had DUWO dit beleid dus niet mogen uitvoeren. Hiermee wordt in de ogen van de gezamenlijke

huurdersorganisaties de wet overtreden. Gezamenlijk besloten zij naar de Huurcommissie te stappen om dit geschil voor te leggen. Relevant hierbij is dat deze zaak in breder perspectief moet worden gezien. Aanleiding van de zaak is namelijk mede het verschil van mening inzake de (onderhandelings)positie van de huurdersorganisatie tegenover de verhuurder, en de daarbij horende rechten en vertegenwoordigende rol van een huurdersorganisatie. Henri Zegers heeft de verschillende huurdersorganisaties hierbij juridisch ondersteund en geholpen. De huurcommissie heeft helaas negatief geoordeeld over het door de huurdersorganisaties voorgelegde feitencomplex. In gezamenlijk overleg is besloten de zaak voor te leggen aan de rechter. De uitspraak wordt begin 2016 verwacht.

Bij SLS Wonen werden de huismeesterkosten (beheer) overigens al bij de huurders in rekening gebracht. Gezien het principiële karakter van de zaak heeft BRES zich toch samen met de andere huurdersorganisaties partij gesteld.

1.6 De RvC

De raad van commissarissen van DUWO bestaat uit zeven leden, die elk verantwoordelijk zijn voor een portefeuille. BRES heeft samen met de andere huurdersorganisaties van DUWO de mogelijkheid om commissarissen voor te dragen. De raad van commissarissen van DUWO is in 2015 niet gewijzigd. De twee voorgedragen commissarissen zijn thans nog steeds Denise Kromwijk en Alexandra den Heijer. Het contact met de gehele RvC en met de twee voorgedragen commissarissen in het bijzonder is goed. Net als ieder jaar is er ook dit jaar weer een informele bijeenkomst met deze twee commissarissen geweest. Doel hiervan is het informeel uitwisselen van gedachten over de gang van zaken bij DUWO. Naast de reguliere RvC vergaderingen, waarin het jaarplan en jaarverslag werden besproken, is er dit jaar ook nog een strategiesessie met de Raad belegd. Doel van de bijeenkomst was het sparren en van gedachten wisselen over de door DUWO te volgen strategie voor de komende jaren.

2. Bestuurstaken

2.1 Vergaderingen en bijeenkomsten

Overleg	Aantal
Bestuursvergaderingen	24
BRES/DUWO Leiden	4
Overleggen met HO's* Zowel onderling als met DUWO	14
Overige Externe overleggen**	3
ALV	1

*Huurdersorganisaties

** Studentbeheren, leden, ect.

2.2 Urgentiecommissie

Max van der Tuin was dit jaar 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.

2.3 Adviezen

Welk advies?	Met de SHO?*	Overgenomen door DUWO?
Wassen en drogen	Ja	Ja.
Beperking openingstijden	Ja	Ja.
Duurzaamheid	Ja.	Ja, in co-producentschap met DUWO tot stand gekomen.
Huurbeleid 2015	-	Geen advies gegeven.
Werkplan/begroting 2015	Ja	Gedeeltelijk overgenomen.
Ongevraagd Advies welkomstgesprekken	Nee	Deels overgenomen.
Negatief advies huismeesterkosten	Ja	Besluitvorming opgeschort i.v.m rechtsgang

*Samenwerkende Huurdersorganisaties.

3. Accommodate

In de eerste twee weken van juni 2015 heeft Huurdersvereniging BRES de jaarlijkse Accommodate -enquête weer afgenomen. Voor de tweede maal is de Accommodate Survey in samenwerking met de andere huurdersorganisaties van DUWO (WijWonen uit Delft, Duwoners uit Amsterdam en VBU uit Amstelveen) opgezet. Het doel van de enquête is te peilen hoe de internationale huurders van Accommodate (de tak van DUWO die woonruimte voor internationale studenten en PhD's verzorgt) over de belangrijkste huuraspecten denken. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de prijs-kwaliteitverhouding van de woonruimten, de serviceverlening en eventuele problemen.

In Leiden is een response rate van 34% behaald, waardoor ten opzichte van de vorige enquête een beter, relevanter en vollediger beeld van de (on)tevredenheid van Leidse Accommodate huurders geschetst kon worden. De resultaten van de enquête zijn in een rapport uitgewerkt en als een ongevraagd advies aan het vestigingsbestuur van DUWO in Leiden en de directeur Accommodate van het DUWO-concern aangeboden. Het rapport is goed ontvangen zowel op lokaal- als concernniveau uitvoerig geëvalueerd. De belangrijke aanbevelingen uit het rapport zijn overgenomen en de resultaten worden door DUWO tevens met SEA Housing van de Universiteit Leiden besproken. BRES is DUWO erkentelijk voor de prettige samenwerking rondom de survey en is tevreden met de stappen die naar aanleiding van het rapport zijn ondernomen. Uit de resultaten van de Accommodate Survey 2016 zal moeten blijken hoe de genomen stappen door de Accommodate-huurders zijn ontvangen!

4. Externe contacten

4.1 Taskforce

In de Taskforce Studentenhuisvesting 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 2015 was het voornaamste onderwerp van discussie de uitbreidingen van wooneenheden die DUWO in Leiden op de planning heeft staan. De verwachte vraag naar studentenhuisvesting en het aanbod zal de komende jaren dicht bij elkaar in de buurt komen en de betrokken partijen overleggen inmiddels over de consequenties die dit moet hebben voor het te voeren beleid.

4.2 Samenwerkende Huurdersorganisaties (SHO)

Ook dit jaar heeft BRES intensief samengewerkt met haar zusterverenigingen uit andere steden. Het samenwerkingsverband tussen VBU (Amstelveen), WijWonen (Delft) en BRES loopt op volle toeren. Uiteraard is er ook goed contact met de zustervereniging uit Amsterdam (Duwoners). Ook de manier waarop gestalte wordt gegeven aan onze overleggen met DUWO wordt steeds verder uitgekristalliseerd. We streven naar een informele sfeer waarin wij als SHO al vroeg bij de vorming van beleid worden betrokken. Op die manier kunnen we al aan de tekentafel de stem van de huurder in het nieuwste beleid van DUWO proberen te incorporeren. Het samenwerkingsverband werd en wordt actief bijgestaan door het ASW Wonen, in de persoon van Henri Zegers.

De samenwerking met onze zusterverenigingen en de overleggen met DUWO op het niveau van de Holding blijven van groot belang voor BRES. Weliswaar is een goed contact met de vestiging Leiden onontbeerlijk, toch blijkt dat veel beleid al op Holding niveau gestalte krijgt. BRES heeft dit jaar vijf adviezen uitgebracht samen met haar zusterverenigingen in het kader van het samenwerkingsverband.

Er is besloten om alle adviesaanvragen en andere zaken die op holding niveau spelen te verdelen over twee bestuursleden. Eén bestuurslid heeft de zaken op holdingniveau als portefeuille. Dit bestuurslid is bij alle overleggen aanwezig en zorgt voor het algemene overzicht. Daarnaast wordt per adviesaanvraag of onderwerp een ander bestuurslid als portefeuillehouder aangewezen. Dit zorgt ervoor dat het gehele bestuur op de hoogte is van de overleggen op holding niveau en het zorgt ervoor dat bestuursleden zich op enkele onderwerpen kunnen specialiseren.

4.3 FHLO

In 2015 is de Federatie van Huurdersorganisaties Leiden en Omstreken (FHLO) ontbonden en officieel opgehouden met te bestaan. Hiermee is ook het lidmaatschap van BRES van de FHLO ten einde gekomen. Er is in 2015 gesproken over het oprichten van een nieuwe koepel, maar daar is nog niets concreets uit gekomen. Uiteraard neemt BRES graag weer zitting in een vervangend orgaan. Voor de financiële afhandeling van het lidmaatschap van de FHLO kunt u kijken in het financiële jaarverslag.

4.4 LHS

Afgelopen jaar is BRES lid geworden van de LHS of Landelijk Huurdersoverleg Studenthuisvesting. Floortje van Gameren is de secretaris van het LHS-bestuur en Raymond Hardij is afgelopen jaar lid geweest van de kascommissie van de LHS. Ondanks het feit dat dit een erg jonge organisatie is, heeft BRES afgelopen jaar veel aan de bijeenkomsten van de LHS gehad. De bijeenkomsten gingen onder andere over de Overlegwet en de communicatie naar huurders toe. BRES is vaak goed vertegenwoordigd aanwezig geweest op deze bijeenkomsten en heeft de kennis en ervaring die ze daar heeft opgedaan van andere Huurdersorganisaties toegepast op de problemen die in Leiden spelen. BRES hoopt dat de positieve ontwikkelingen in de LHS blijven doorzetten in 2016 en ziet uit naar de aankomende bijeenkomsten.

5. PR

5.1 Algemeen

BRES werd in het verleden nog wel eens verward met het klachtenloket van DUWO. Het BRES-bestuur dacht dat dit zou komen door de slogan, die enigszins verwarrend kon zijn en besloot om in 2015 een einde aan de verwarring te maken. Aan de PR was het in 2015 de taak om onze leden voor te lichten over wat BRES doet en de onduidelijkheden hierover weg te nemen. De voorlichting en een kleine maar subtiele wijziging in de slogan van BRES zijn succesvol gebleken; in 2015 is er slechts 1 vraag bij BRES binnengekomen die voor de klantenservice van DUWO bedoeld was.

5.2 De OWL en de El-Cid week

Afgelopen jaar heeft BRES met veel plezier op de informatiemarkten van zowel de El-Cid als de OWL (Orientation Week Leiden, de introductieweek van de buitenlandse studenten.) gestaan. Deze markten vormen een goed moment om onze (nieuwe) leden te spreken en hen over de taken van BRES voor te lichten. Deze markten zijn sinds de invoering van het automatisch lidmaatschap erg belangrijk geworden voor de naamsbekendheid van BRES. Bij zowel de OWL als bij de El-Cid was de BRES kraam goed bezocht, waardoor het bestuur in staat was om veel mensen te spreken. Het succes van de markten liet zich ook zien in een significante stijging in het aantal 'likes' wat de facebookpagina van BRES in de weken van de El-Cid en de OWL.

5.3 De Facebookpagina

Afgelopen jaar heeft BRES de facebookpagina regelmatig gebruikt voor het informeren van huurders over huur-gerelateerde zaken. Ook is de facebookpagina gebruikt om duurzaamheid te promoten, hoewel dit in 2015 nog slechts een klein gedeelte van de berichten van de BRES-pagina heeft uitgemaakt. Via de facebookpagina zijn verschillende duurzaamheidspakketten met besparingsgadgets verloot. Het BRES-bestuur heeft ook enkele van deze pakketten naar de deelnemers van de Energy race gebracht, om zo de deelnemers een hart onder de riem te steken en te laten zien dat BRES zich om duurzaamheid in studentenhuisen bekommerd. De reacties op de duurzaamheid-posts en de pakketten waren erg positief en deze acties zullen een vervolg krijgen.

6. Duurzaamheid

6.1 Algemeen

In 2015 is BRES verder gegaan met het promoten van duurzaamheid onder haar leden. BRES heeft meerdere besparingstips op de Facebookpagina gedeeld en met enkele acties energiezuinige gadgets verloot. Deze acties waren vanwege het grote aantal deelnemers een groot succes. Ook heeft BRES een bezoekje gebracht aan de Leidse deelnemers van de Energyrace. De Energyrace is een door DUWO georganiseerde wedstrijd tussen geselecteerde studentenhuizen in Leiden, Den Haag en Delft om te zien wie het meeste energie kan besparen met als doel de student bewust te laten worden van het energiegebruik. De deelnemers van de Leidse huizen hebben allemaal een pakket met energiebesparende gadgets gekregen om hen te helpen deze wedstrijd voor Leiden te winnen!

6.2 De Q-ton

Afgelopen jaar is na intensief contact tussen BRES en DUWO begonnen met een pilot voor het plaatsen van een extreem energiezuinige ketel in een studentencomplex. De beide ketelinstallaties op de Vrijheidslaan waren aan vervanging toe en dit bood de ideale gelegenheid om een nieuwe energiezuinige installatie uitgebreid te testen en het verbruik te vergelijken met een moderne conventionele installatie. Deze nieuwe energiezuinige installatie is een speciale warmtepomp genaamd de Q-ton. In een van de twee gebouwen is tijdens het onderhoud een 'normale' moderne installatie geplaatst en in de andere de Q-ton. Beide installaties werken momenteel goed en er worden gegevens verzameld over het gebruik van beide installaties. De eerste resultaten over de extra besparingen van de Q-ton zijn positief, hoewel het wel wat vroeg is om in dit stadium al van een succes te spreken. In 2016 zal dit experiment en de Q-ton uitgebreid met DUWO geëvalueerd worden. BRES hoopt dat dit experiment navolging gaat krijgen.