

Beleidsplan Grobos 2016-2017



Bestuur 2016-2017

Hidde Mencke

Jeroen Brus

Daniil Jakovlev

Heleanne Prins

Daniël Kelderhuis

Margriet Mestemaker

Voorzitter

Penningmeester

Secretaris

Commissaris Intern

Algemeen bestuurslid

Algemeen bestuurslid

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Voorwoord	2
2. Functie- en taakverdeling.....	3
3. Missie	4
4. Organisatie	5
5. Speerpunten.....	7
5.1 Achterstallig onderhoud.....	7
5.2 Uitbreiden contacten met hoofdbewoners.....	7
5.3 Kennis binnen het Grobos	8
6. Financieel	10



1. Voorwoord

Voor u ligt het beleidsplan dat door het bestuur van Grobos is opgesteld voor het jaar 2016-2017. Met dit beleidsplan geven wij als bestuur aan welke punten komend beleidsjaar extra aandacht verdienen. De aandachtspunten zijn tot stand gekomen door signalen die wij vanuit huurders opvingen of het zijn zaken die wij als bestuur zelf van belang vinden om komend beleidsjaar op te pakken. Naast deze aandachtspunten blijven wij uiteraard ook het beleid dat de voorgaande jaren is opgezet zo goed mogelijk doorvoeren.

Met Lefier hebben wij op wijkniveau met ons contactpersoon ook dit jaar weer goed contact gehad. Gezamenlijk hebben wij er onder andere voor gezorgd dat er een nieuwsbrief is gekomen, de flyer in de huurdersmap is aangepast en de éénjaarseis, die gold bij voordracht van nieuwe huisgenoten, is komen te vervallen. Hoewel wij het afgelopen jaar goed hebben samengewerkt zien wij ook voor komend jaar weer een aantal punten van verbetering, deze punten zijn verderop in het beleidsplan uitgewerkt.

Op strategisch niveau heeft de nieuwe woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan, onze positie binnen Lefier versterkt. Zo hebben wij nu onder andere instemmingsrecht tijdens de prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken gaan voornamelijk over de investeringen die de gemeente en Lefier komend jaar doen op het gebied van leefbaarheid, woningbezit, duurzaamheid en onderhoud. Alle partijen, inclusief de huurdersorganisaties, zijn nog zoekende naar hoe zij het beste invulling kunnen geven aan de prestatieafspraken. Nu al zien wij wel verbetering in hoe de gemeente en wooncorporatie de huurdersorganisaties bij de prestatieafspraken betrekken. Tijdens de prestatieafspraken-cyclus van dit jaar worden wij bijvoorbeeld, in tegenstelling tot vorig jaar, als huurdersorganisatie beter gehoord door Lefier en neemt de gemeente het voortouw om wooncorporaties en huurdersorganisaties samen te brengen voor een gezamenlijk overleg.

Intern is er bij Grobos het afgelopen beleidsjaar qua samenstelling van het bestuur veel veranderd. Drie bestuursleden hebben ons verlaten en vier bestuursleden zijn bij het Grobos gekomen. Dit heeft ervoor gezorgd dat wij komend jaar meer onze aandacht willen leggen op het behouden van een zo hoog mogelijk kennisniveau, ook als de doorloop van bestuursleden groot is. Zo willen wij kennis van oud-bestuursleden behouden door een Raad van Advies op te richten en willen wij komend jaar nieuwe bestuursleden zo snel mogelijk naar een zo hoog mogelijk kennisniveau brengen door onze inwerkperiode te intensiveren.

Het Grobos ziet hoe dan ook voor het komende jaar veel kansen en uitdagingen. Met het beleid zoals hieronder beschreven denkt het huidige bestuur die kansen zo goed mogelijk in het voordeel van haar achterban te gebruiken en de uitdagingen het best aan te kunnen. We kijken weer uit naar het komende jaar en naar het hogere niveau waar we Grobos naartoe willen brengen!

Namens het gehele Grobos bestuur,

Hidde Mencke
Voorzitter

2. Functie- en taakverdeling

Voorzitter – Hidde Mencke

De voorzitter draagt zorg voor de volgende taken:

- het opstellen van de agenda en het leiden van alle (bestuurs-)vergaderingen
- het coördineren van het bestuursbeleid
- zorg dragen voor een goed verloop van de verenigingsactiviteiten
- het bewaken van de continuïteit van de vereniging
- eindverantwoordelijk voor het beleidsplan
- externe vertegenwoordiging, hierbij ondersteund door de rest van het bestuur

Penningmeester – Jeroen Brus

De penningmeester draagt zorg voor de volgende taken:

- het beheer, de invordering en uitbetaling van gelden van de vereniging en de boekhouding daarvan
- het verslag uitbrengen van de financiële positie van de vereniging
- het opstellen van de begroting voor het komende verenigingsjaar
- het meewerken aan een jaarlijkse verslaglegging van een door het bestuur aangewezen kascommissie.

De penningmeester woont net als de overige bestuursleden ook externe vergaderingen bij.

Secretaris – Daniil Jakovlev

De secretaris is belast met onder andere de volgende taken:

- de administratie en correspondentie
- het voorbereiden en beleggen van de (bestuurs)vergaderingen
- het notuleren van alle vergaderingen
- het beheer van de eigendommen, behalve de geldmiddelen

De secretaris woont net als de overige bestuursleden ook externe vergaderingen bij.

Sarah draagt naast haar reguliere taken zorg voor ons speerpunt wat betreft het hoofdbewonerschap.

Commissaris intern – Heleanne Prins

De commissaris intern is belast met de volgende taken:

- het contact met hoofdbewoners
- het beheren van de Facebookpagina
- het beheren van de website
- het leggen van contact met nieuwe hoofdbewoners.

De commissaris intern zet zich volledig in voor de communicatie van Grobos. Om ervoor te zorgen dat de commissaris intern zich hier volledig op kan toeleunen en gezien de zwaarte van de functie woont de commissaris intern minder externe vergaderingen bij.

Algemeen bestuurslid – Daniël Kelderhuis en Margriet Mestemaker

Het algemeen bestuurslid heeft geen expliciete verantwoordelijkheden. Hij/zij heeft een gelijkwaardige positie in de besluitvorming. Verder neemt het algemeen bestuurslid actief deel mee in de (bestuurs)vergaderingen en woont hij/zij net als de andere bestuursleden, ook externe vergaderingen bij.

3. Missie

De missie van Grobos is om ervoor te zorgen dat de belangen van jongeren binnen de woningcorporatie goed vertegenwoordigd worden, juist omdat de ‘jongere’ binnen een woningcorporatie nogal eens een vreemde eend in de bijt kan zijn.

Grobos houdt als belangenvertegenwoordiger van jongeren de organisatieverandering bij Lefier goed in de gaten. Zo streeft Grobos ernaar om, ongeacht de nog onbekende plek binnen (het nieuwe) Lefier, een zo sterk mogelijke positie te krijgen en deze te behouden. Waar nodig zal Grobos niet schuwen om naast het (huidige) wijkniveau ook op beleidsniveau mee te praten, indien blijkt dat dit voor betere resultaten voor de jongerenhuurders zorgt.

Daarnaast doet Grobos er te allen tijde haar best voor om in nauw contact te komen en blijven met de achterban. Waar dit contact er niet is, doet Grobos haar best dit alsnog op te starten. Waar dit er wel is, wordt dit contact optimaal benut. Dit betekent de uitwisseling van kennis tussen hoofdbewoners onderling bevorderen, maar ook de kennisuitwisseling tussen Grobos en haar hoofdbewoners. Waar nodig staat Grobos haar hoofdbewoners bij of neemt hiertoe zelf het initiatief indien de (hoofd)bewoners daarbij gebaat zijn.



4. Organisatie

NOL (Noorderlijk Overleg Lefier)

Na de fusering van In uit Groningen, Volksbelang uit Hoogezand en Wooncom uit Emmen tot Lefier is er een overleg opgezet waarin alle belangenorganisaties van Lefier zitting hebben genaamd het NOL. Er worden standaard vier vergaderingen georganiseerd waarin het NOL onderling vergadert. Daarnaast worden er vier vergaderingen georganiseerd waarin het NOL in overleg gaat met de bestuurder van Lefier, Lex de Boer. Het komt regelmatig voor dat er extra vergaderingen worden ingepland vanwege bijvoorbeeld de reorganisatie van Lefier. Deze vergaderingen zijn heel belangrijk voor het Grobos, omdat we hier veel invloed kunnen uitoefenen op het beleid van Lefier.

KAR (Klanten Advies Raad)

De KAR is op initiatief van Lefier opgezet om de huurders uit Groningen te vertegenwoordigen op beleidsniveau. Samen met Grobos vertegenwoordigt de KAR alle huurders van Lefier in Groningen waarbij de KAR de gebiedsteams van de stad Groningen, met uitzondering van het gebiedsteam Jongeren en Studenten, vertegenwoordigt. Grobos en de KAR komen vaak in contact wanneer beleidsstukken op het niveau van de stad Groningen besproken moeten worden, zoals bij de prestatieafspraken.

JHV (Werkgroep Jongerenhuisvesting)

De Werkgroep Jongerenhuisvesting is een denktank van de gemeente Groningen waarin het Grobos deelneemt. Samen met vertegenwoordigers van andere Groninger woningcorporaties (Nijestee, De Huismeesters), onderwijsinstellingen (RUG, Hanzehogeschool) en de gemeente Groningen worden er diverse vergadering per jaar georganiseerd. Tijdens deze vergaderingen komen o.a. ideeën, beleidsplannen en wensen inzake jongerenhuisvesting aan bod.

LHS (Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting)

Het LHS is op 19 december 2013 als landelijke koepel opgericht, bestaande uit huurdersorganisaties die studenthuurders vertegenwoordigen. Het is voortgekomen uit het Losh (Landelijk Overleg Studentenhuisvesting). Het belangrijkste doel is uitwisseling van kennis en het op de hoogte zijn van actuele thema's op het gebied van studenthuisvesting.

Contactpersoon Lefier

Grobos staat voortdurend in contact met medewerkers van Lefier. Zaken die onze huurders direct aangaan bespreken we met de bewonersparticipant of de gebiedsteammanager jongeren en studenten van Lefier. Hiermee wordt een aantal keer per jaar in een regulier overleg vergadert, waarbij we de actuele agendapunten doornemen en zaken die onze huurders aangaan bespreken. De besproken punten uit de vergadering worden daarna binnen Lefier teruggekoppeld. Op deze manier weet Grobos direct aan Lefier over te brengen wat er onder de jongeren- en studentehuurdere speelt.

Hoofdbewoners/bewonersverenigingen

De hoofdbewoners of de bewonersverenigingen zijn het dagelijks bestuur van een studentenpand. De bewonersverenigingen hebben vaak een bestuur bestaande uit voorzitter, secretaris en penningmeester. De hoofdbewoners vertegenwoordigen de studenthuurders van Lefier bij de Algemene Ledenvergadering (ALV) van het Grobos. Tijdens de ALV bespreken we actuele onderwerpen, wordt er gestemd over bepaalde punten en krijgen we te horen wat er binnen de panden speelt.

Koepel prestatieafspraken

In deze koepel zitten de huurdersorganisaties die de huurders van de verhuurders Lefier, Nijestee, Steeland en Patrimonium in Groningen vertegenwoordigen. Het doel van deze koepel is ten eerste het uitwisselen van informatie over de voortgang van de prestatieafspraken en ten tweede om door gezamenlijk op te treden een krachtiger signaal richting de gemeente af te geven en daardoor onze positie binnen het overleg van prestatieafspraken te versterken.



5. Speerpunten

5.1 Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is een onderwerp dat erg leeft onder huurders en daarom hebben wij besloten er komend beleidsjaar op in te zetten om dit meer onder de aandacht van Lefier te brengen. Het aanpakken van achterstallig onderhoud is een punt waar het Grobos zich al jaren mee bezig houdt en zich hoogstwaarschijnlijk ook nog lang mee bezig zal houden. Jongeren en studenten zijn wat betreft onderhoudsmeldingen een makkelijke groep voor Lefier. Vaak wordt er door huurders geen melding gemaakt wanneer er een klein mankement is, maar wordt er pas een onderhoudsmelding gemaakt wanneer je haast niet meer om het probleem heen kunt. Lefier geeft toe dat het planmatig onderhoud er tijdens de reorganisatie (tussen 2009-2014) soms bij in is geschoten. Planmatig onderhoud lijkt nu weer de goede kant op te gaan, nu er komend jaar 114 procent meer aan planmatig onderhoud begroot is ten opzichte van vorig jaar.¹ Ondanks deze investeringen moet nog blijken of deze bedragen genoeg zullen zijn. Daarnaast gaan veel klachten over onderhoud over de slechte communicatie. Komend jaar willen wij erop toezien om dit te verbeteren.

5.1.1 Communicatie

Van huurders en sprekend vanuit onze eigen ervaring weten wij dat er qua communicatie bij Lefier nogal wat te verbeteren valt. Vanuit huurders hebben wij te horen gekregen dat Lefier soms niet serieus omgaat met een klacht of dat een klacht pas serieus genomen wordt na herhaaldelijk contact te hebben gezocht met Lefier. Het kan volgens ons niet de bedoeling zijn dat de onderhoudsmelding van iemand die vaker belt serieuzer wordt genomen dan wanneer iemand één keer naar Lefier belt. Deze communicatieklachten willen wij verzamelen door middel van een onderzoek dat onder punt 5.1.2 nader is uitgewerkt.

Daarnaast willen wij tenminste iedere zes weken, tijdens Regulier Overleg met ons contactpersoon bij Lefier, op de hoogte gehouden worden van de aankomende onderhoudsprojecten. In het verleden zijn wij steeds op de hoogte gehouden van het planmatig onderhoud maar om verschillende redenen wordt dit momenteel niet gedaan, ook na herhaaldelijk verzoek vanuit het Grobos. Door op de hoogte te blijven van de aankomende onderhoudsprojecten kunnen wij, bij vragen van huurders, communiceren wanneer er een onderhoudsproject aan zit te komen en kunnen wij lopende onderhoudsprojecten met Lefier bespreken.

5.1.2 Plan van aanpak: data verzamelen

Om Lefier aan te kunnen tonen dat de staat van onderhoud en de communicatie rondom onderhoudsklachten tekortschiet, is het belangrijk niet meer uit 'onderbuikgevoelens' te spreken maar om klachten rondom onderhoud te verzamelen en aan Lefier aan te bieden. Om deze data te verkrijgen willen wij een digitaal onderzoek starten onder (hoofd)bewoners en voorbeelden van slecht onderhoud of slechte communicatie rondom reparatieverzoeken verzamelen, zodat wij deze binnen Lefier aan het gebiedsteam studenten kunnen voorleggen.

5.2 Uitbreiden contacten met hoofdbewoners

Grobos vindt het belangrijk om contact met de achterban zo goed mogelijk te onderhouden. Op deze manier weten wij wat er speelt in de panden waarop wij ons beleid kunnen afstemmen en kunnen communiceren naar Lefier. Hoofdbewoners en bewonerscommissies spelen hierin een cruciale rol. Met behulp van de commissaris intern hebben zich het afgelopen jaar steeds meer

¹ Gemiddeld 855 euro per eenheid voor 2017 tegenover gemiddeld 400 euro per eenheid in 2016.

hoofdbewoners van panden, waar wij voorheen geen contact mee hadden, bij ons gemeld. Hier zijn wij tevreden mee, maar wij willen nog meer panden bereiken.

5.2.1 Onderhouden van contacten

Komend jaar willen wij het contact met hoofdbewoners uitbreiden en het contact met huidige hoofdbewoners intensiveren. Ten eerste blijven wij de contacten onderhouden met de panden waarvan al een hoofdbewoner bekend is. Dit willen wij doen door regelmatig contact te zoeken via e-mail, via de Facebookgroep die speciaal voor hoofdbewoners is gemaakt en door in persoon langs te gaan bij panden.

Ten tweede willen wij ervoor zorgen dat de ALV's interessant blijven. De ALV is een belangrijk contactmoment om hoofdbewoners te spreken. Het afgelopen jaar zijn Lex de Boer en Paul Mulder langs geweest op de ALV, het komend jaar willen wij vaker gasten uitnodigen naar de ALV.

Ten derde willen wij vaker aanwezig zijn bij activiteiten die worden georganiseerd door hoofdbewoners om zo onze betrokkenheid te tonen, zoals een bezoek aan een flatfeest, borrel of filmavond.

5.2.2 Bezoeken van panden

Om de contacten uit te breiden gaan wij als Grobos actiever panden benaderen waar we geen hoofdbewoner van kennen. Om in contact te komen met nieuwe hoofdbewoners zullen wij gegevens opvragen bij Lefier. Daarnaast willen wij langs de panden gaan om ons als Grobos voor te stellen en te laten weten wat wij voor de bewoners kunnen betekenen. Ook is dit een goed moment om te weten te komen wat er binnen het pand speelt.

5.3 Kennis binnen het Grobos

Specifieke kennis over huurzaken is binnen het Grobos noodzakelijk om de student- en jongerenhuurders van Lefier goed te kunnen vertegenwoordigen. Om ervoor te zorgen dat Grobos de belangen van huurders ook in de toekomst zo goed mogelijk kan blijven behartigen, is het noodzakelijk dat de kennis van de bestuursleden binnen het Grobos behouden blijft, nieuwe bestuursleden zo snel mogelijk worden ingewerkt en het Grobos zelf nieuwe kennis verwerft.

5.3.1 Aanstellen en gebruik maken van de Raad van Advies

De afgelopen periode is het bestuur sterk in samenstelling veranderd, zo zijn er sinds het vorige boekjaar vier nieuwe bestuursleden bijgekomen en hebben drie bestuursleden ons verlaten. Door de grote doorloop binnen het bestuur hebben wij, in samenwerking met oud-bestuursleden, besloten om een Raad van Advies (RvA) op te richten. Deze RvA zal bestaan uit oud-bestuursleden van het Grobos die, op vrijwillige basis, advies uitbrengen wanneer het zittende Grobos bestuur hier behoefte aan heeft. De RvA wordt specifiek geraadpleegd door het bestuur om de kennis, over onder andere vraagstukken uit het verleden, te verrijken. Onderwerpen die voorgelegd kunnen worden aan de RvA zijn bijvoorbeeld de samenwerkingsovereenkomst, het beleidsplan en achterstallig onderhoud.

Tijdens de ALV op 23 juni 2016 wordt aan de hoofdbewoners gevraagd of zij willen stemmen over erkenning van de RvA. Na deze erkenning volgt een proefperiode van een jaar waarin de samenwerking meer vorm gegeven kan worden. Tijdens deze proefperiode zullen de taken van de RvA concreet worden gemaakt. Na deze proefperiode zullen het Grobos bestuur en de RvA de samenwerking evalueren. Als uit deze evaluatie blijkt dat beide partijen tevreden zijn met de samenwerking, kan besloten worden om de RvA statutair vast te leggen en te gebruiken als officieel overlegorgaan.

5.3.2 Kennisoverdracht nieuwe leden

De verschillende overleggen waarbij het Grobos aanwezig is, vereisen steeds meer inhoudelijke kennis. Om nieuwe bestuursleden snel in te werken willen wij de inwerkperiode voor nieuwe leden efficiënter maken zodat zij sneller mee kunnen draaien op niveau. Uit evaluatie met de vier bestuursleden die dit jaar bij het Grobos zijn gekomen, is gebleken dat zij tijdens de inwerkperiode het meeste behoefte hadden aan een uitgebreider inwerkdocument. Wij zullen daarom deze inwerkdocumenten uitbreiden en nog meer zorg dragen voor de inwerkperiode van nieuwe bestuursleden.

5.3.3 Woonbond

Sinds juli 2015 is het Grobos lid bij de Woonbond. Dit lidmaatschap geeft ons de mogelijkheid om advies in te winnen over vraagstukken bij de Woonbond. Om de kennis van het Grobos te vergroten en hierdoor beter te kunnen adviseren willen wij komend jaar meer uit ons lidmaatschap bij de Woonbond halen. Tot nu toe is dit lidmaatschap gebruikt om onze adviezen te controleren door een Woonbond-consulent, door provinciale vergaderingen bij te wonen waarmee wij op de hoogte gehouden worden van aankomende zaken in huurdersland en door thema-avonden te bezoeken, bijvoorbeeld over de prestatieafspraken. Komend jaar willen wij de Woonbond bijvoorbeeld inzetten om advies te krijgen hoe wij het beste data met betrekking tot achterstallig onderhoud kunnen verzamelen en willen wij meer informatie inwinnen over adviesaanvragen en over nieuwe ontwikkelingen. Ook willen wij komend jaar meer cursussen volgen om zo als bestuur meer kennis in huis te halen.



6. Financieel

Het Grobos heeft diverse inkomstenposten. Ten eerste de contributie, die voor het boekjaar 2016-2017 € 0,13 per eenheid per maand bedraagt. Daarnaast ontvangt het Grobos subsidie die afhankelijk is van het aantal huurders binnen het gebiedsteam 'jongeren en studenten'. Jaarlijks wordt het bedrag met de inflatie gecorrigeerd en op verzoek van het Grobos kan extra subsidie worden verkregen mits daar een goede onderbouwing tegenover staat.

Het Grobos vraagt voor het boekjaar 2016-2017 een subsidie aan van € 3,21 per eenheid. Deze subsidie valt lager uit dan die van het boekjaar 2015-2016. Dit komt doordat het bedrag dat wij vorig jaar aangevraagd hebben voor het inhuren van kennis bij de Woonbond nog voldoende is om ook in het komend boekjaar kennis in te huren. Verder is de subsidie gecorrigeerd met een inflatiecorrectie van 0,5 procent.

Wat de kostenkant betreft is de €6000,- voor het inhuren van kennis bij de Woonbond van de begroting verdwenen. Daarnaast valt het begrootte bedrag aan energiekosten voor 2016-2017 hoger uit doordat wij een hoger voorschot per maand voor energie betalen en is het bedrag voor kantinekosten verhoogd op basis van de resultaten van het afgelopen jaar. Promotiekosten is één van de nieuwe posten op de begroting. Het begrootte bedrag zal worden gebruikt voor het extern promoten van Grobos, bijvoorbeeld via Facebook of door middel van promotieartikelen.

