

Beleidsplan Grobos 2014-2015



Bestuur 2014-2015

Jenna Hulzebos - Voorzitter

Rogier Wennink - Vice-voorzitter

Jeroen Brus - Secretaris

Rowanne Degenhart - Penningmeester

Sarah Brenkman - Algemeen bestuurslid

Marijn Hendriks - Bestuurslid KAR



Inhoudsopgave

1. Voorwoord	2
2. Functie- en taakverdeling.....	3
3. Missie/visie	5
4. Organisatie	6
5. Speerpunten.....	7
5.1 Betrokkenheid leden	7
5.2 Positie Grobos in het nieuwe Lefier	7
5.3 Woonlasten onderzoek.....	8
5.4 “Renovatie” pand.....	8
6. Financieel.....	9



1. Voorwoord

Voor u ligt het beleidsplan dat is opgesteld door het bestuur van Grobos voor het jaar 2014-2015. Dit plan dient als uitgangspunt voor de onderwerpen en activiteiten waar het bestuur zich dit jaar voor in zal zetten. Het is tot stand gekomen door huidige activiteiten waarvan we vinden dat deze continuering verdienen, ontwikkelingen waar we zoveel mogelijk op willen anticiperen en nieuwe ideeën van bestuursleden.

Lefier heeft het afgelopen boekjaar flink gereorganiseerd en heeft ten doel gesteld dat deze bij ingang van het nieuwe boekjaar bijna is afgerond. Dit betekent dat de gehele organisatiestructuur van Lefier er anders uitziet, met nieuwe mensen en nieuwe functies. Van vier op zichzelf opererende Lefiers (StadGroningen, Emmen, Stadskanaal en Hoogezand-Sappemeer) gaat Lefier naar 1 organisatie met 8 gebiedsteams. Een van die gebiedsteams is het gebiedsteam studenten, welk gebiedsteam logischerwijs door Grobos vertegenwoordigd zal worden.

Welke rol Grobos precies binnen de nieuwe organisatie zal gaan spelen, is op dit moment nog niet duidelijk. Het huidige Noordelijk Overlegorgaan Lefier (NOL), waarin alle 4 Lefiers nu vertegenwoordigd zijn, zal een totaal nieuwe invulling krijgen. Grobos zal ervoor zorgen dat ook de studenthuurders hierin goed vertegenwoordigd zijn, door mee te denken over de invulling hiervan. Ook zal Grobos hierbij in de gaten houden wat een goede invulling zal zijn van de samenwerking met de Klanten Advies Raad (KAR).

Naast de (verbetering van de) samenwerking met andere organen, zal Grobos komend jaar gaan investeren in de samenwerking met haar achterban. Waar dit bij grote panden al soepel verloopt, valt hierin bij de kleinere en middelgrote panden nog flink wat te verbeteren. Hiertoe treedt Grobos in overleg met het deel van de achterban waarmee het contact al goed is, en waar nodig doet Grobos een beroep op Lefier. Tevens doet Grobos uiteraard haar uiterste best het contact met het deel van de achterban dat al wel goed is, minstens zo goed te houden.

Tot slot zal Grobos het komende jaar investeren in goed contact met de (nieuwe) bestuurders, in het bijzonder de directeur Maatschappelijk Presteren. De manager van het gebiedsteam Studenten zal naar onze verwachting ook een belangrijke gesprekspartner worden, alsmede een eventueel contactpersoon dat hiertoe door Lefier wordt aangewezen.

In het beleidsplan hierna staat eerst uiteengezet wat de functieverdeling is binnen het bestuur. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een omschrijving van onze missie en visie voor de langere termijn. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende partijen waarmee wij samenwerken en in hoofdstuk 5 komen de speerpunten aan bod. Tot slot staat in hoofdstuk 6 een korte toelichting op het financiële beleid.

Een nieuw boekjaar met een nieuw Lefier. De bestuursleden van Grobos hebben er zin in en zien vooral nieuwe kansen, die uiteraard optimaal benut zullen worden!

2. Functie- en taakverdeling

Voorzitter – Jenna Hulzebos

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
- lid van de werkgroep nieuwe bestuurder van het NOL

De voorzitter is evenals de overige bestuursleden verantwoordelijk voor het bijwonen van externe vergaderingen.

Vice voorzitter – Rogier Wennink

De taken van de vice-voorzitter zijn minder concreet omschreven. Hij is de plaatsvervanger van de voorzitter wanneer deze afwezig is en voorziet laatstgenoemde van (on)gevraagd advies. Verder is hij de vliegende keep in het bestuur en woont net als de overige bestuursleden externe vergaderingen bij.

Rogier draagt naast zijn reguliere taken de volledige zorg voor de website.

Secretaris – Jeroen Brus

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
- eindverantwoordelijke voor alle publicaties van het Grobos
- het beheer van de eigendommen, behalve de geldmiddelen

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

Penningmeester – Rowanne Degenhart

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.

Algemeen bestuurslid – Sarah Brenkman

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.

Sarah draagt naast haar reguliere taken zorg voor ons speerpunt wat betreft het hoofdbewonerschap (zie hoofdstuk 5).

Bestuurslid KAR – Marijn Hendriks

Het bestuurslid KAR is de schakel tussen het Grobos en de KAR (KlantenAdviesRaad). Het doel van deze taak is tweeledig. Zo zorgt Marijn enerzijds voor een goede samenwerking tussen de KAR en het Grobos en vertegenwoordigt zij anderzijds de Grobos-belangen bij de KAR-activiteiten. Zij vergadert periodiek mee met de bestuursvergaderingen van het Grobos. De vergaderingen van de KAR worden actief bijgewoond. Wanneer er zaken spelen die voor het Grobos alsmede de KAR van belang zijn dan kan het bestuurslid KAR dit voorleggen aan de bestuursvergadering. Het bestuurslid KAR is vrijgesteld van het bijwonen van overige externe vergaderingen.



3. Missie/visie

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. Afgelopen jaar heeft de KAR vorm gekregen. Het Grobos heeft hier actief aan bijgedragen door studenten voor te dragen en hun vergaderingen bij te wonen. De samenwerking met de KAR is van groot belang voor het Grobos en daarom hebben wij afgelopen jaar een nieuwe functie binnen het bestuur gecreëerd: 'bestuurslid KAR'. Dit bestuurslid vergadert zowel met het Grobos als de KAR. Op die manier is er een directer contact tussen beide partijen en kunnen we gezamenlijk onze agendapunten op tafel leggen bij Lefier.

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 opgericht als landelijke koepel die uit een aantal huurdersorganisaties bestaat 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 in contact met Lefier via een daarvoor aangewezen contactpersoon. We vergaderen een paar keer per jaar met deze persoon. Op deze vergaderingen bespreken we actuele agendapunten en de huidige stand van zaken binnen het Grobos. De besproken punten koppelt de contactpersoon terug binnen Lefier.

Hoofdbewoners/bewonersverenigingen

De hoofdbewoners of de bewonersvereniging is 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.

5. Speerpunten

5.1 Betrokkenheid leden

Het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat veel mensen niet weten wie hun hoofdbewoner is. Daarbij zijn bewoners onvoldoende geïnformeerd over wat zij mogen verwachten van een hoofdbewoner. Lefier maakt geld over naar de laatst bekende hoofdbewoner. Helaas zijn veel begrotingen verouderd en niet representatief voor de huidige situatie. Soms is het niet duidelijk waar dit geld precies naar over wordt gemaakt. Grobos vindt dat Lefier verantwoordelijk is voor het op orde houden van deze administratie. Grobos ziet hier echter ook een actieve rol voor zichzelf in weggelegd. Samen met Lefier wil Grobos een oplossing bedenken voor dit probleem.

Hiernaast wil Grobos de binding met de hoofdbewoners versterken. Door een hogere opkomst op de ALV's kan Grobos haar achterban beter vertegenwoordigen. Daarnaast zien hoofdbewoners elkaar hierdoor geregeld, waardoor er ruimte is om elkaar vragen te stellen en kennis en ervaringen uit te wisselen.

5.1.1. In kaart brengen van hoofdbewoners/pand vertegenwoordigers

Via de contactpersoon bij Lefier heeft Grobos de lijsten van alle adressen waar hoofdbewoners die betaald krijgen, verkregen. Deze hoofdbewoners zullen, omdat het om geld van de bewoners gaat, prioriteit krijgen. Deze hoofdbewoners worden allen zo spoedig mogelijk benaderd. Zie 5.1.2. voor panden waar geen hoofdbewoner bekend is.

5.1.2. Informeren van bewoners

In alle panden zal een flyer verspreid worden met hierop de algemene takenlijst van een hoofdbewoner. Op deze manier weten bewoners wat zij van hun hoofdbewoner kunnen verwachten. Mocht er in een pand (volgens onze gegevens) geen hoofdbewoner aanwezig zijn, wordt een persoonlijke brief bijgevoegd met de vacature voor een hoofdbewoner.

5.1.3. Actief communicatiebeleid (sociale media inzetten)

Hoofdbewoners krijgen via de mail en Facebook een uitnodiging voor de ALV's. Daarnaast zullen zij actief benaderd worden, wanneer ze al een aantal keer niet op de ALV zijn geweest. Doordat de hoofdbewoners op een gezamenlijke Facebook groep worden toegevoegd, krijgen zij de mogelijkheid om elkaar te benaderen voor vragen omtrent het hoofdbewonerschap. Daarnaast bevordert dit de binding onderling en verlaagd dit de drempel om kennis uit te wisselen. De Facebook groep mag ook gebruikt worden voor vragen tussen de hoofdbewoners onderling.

5.1.4 Bijeenkomst/discussieavonden organiseren omtrent een bepaald actueel topic voor onze leden

Als voorgaande punten uitwerking krijgen, zal er mogelijk meer interactie plaatsvinden tussen Grobos en haar achterban. Mocht hieruit blijken dat er vanuit pandvertegenwoordigers behoefte is om over een bepaald thema meer te weten te komen dan zal het Grobos speciaal ingerichte avonden hiervoor faciliteren.

5.2 Positie Grobos in het nieuwe Lefier

De belangen van studenthuurders worden via het Grobos vertegenwoordigd binnen het Noordelijk Overleg Lefier (NOL). Het NOL bestaat verder uit huurdersorganisaties uit Hoogezand-Sappemeer, Stadskanaal en Emmen. Door de reorganisatie bij Lefier verandert tegelijkertijd de vorm van participatie. Momenteel is men druk bezig met de toekomstige vorm van het NOL en de wijze van participatie. Voor het Grobos verandert er op dit gebied weinig. Er wordt immers een gebiedsteam 'Studenten' gevormd. Het Grobos eist wel dat de studentenbelangen ook in de vernieuwde participatievorm worden behartigd. Het komende

bestuursjaar zullen wij een actieve bijdrage leveren bij de vorming van een nieuw NOL. Dit nieuwe orgaan moet passen binnen de nieuwe structuur van Lefier en het orgaan zal de achterban van de gebiedsteams binnen Lefier vertegenwoordigen.

5.3 Woonlasten onderzoek

In het najaar van 2013 heeft het Noordelijk Overleg Lefier (NOL) een woonlastenonderzoek gehouden onder alle ‘reguliere’ huurders bij Lefier. Hieruit is onder andere naar voren gekomen dat veel huurders onder de armoedegrens leven. ‘Betaalbaarheid’ is één van de speerpunten van het nieuwe Lefier. Met dit onderzoek heeft het NOL een sterke positie bij de vergaderingen over de huurverhoging in 2014 gehad. Het Grobos is ook benieuwd naar de woonlasten van studenten. Daarom willen wij het komende bestuursjaar een woonlastenonderzoek opstellen voor studenten. We kijken daarin naar de mogelijkheden en noodzaak om ook een dergelijk onderzoek te doen onder studenten. De resultaten van het onderzoek kunnen ons uiteindelijk ondersteunen bij toekomstige vergaderingen over huurverhoging.

5.4 “Renovatie” pand

In de zomer willen we een aantal dagen uittrekken om het pand op te knappen. Dit houdt onder andere in dat we de voorkamer willen voorzien van een nieuwe lak verf en eventueel ‘nieuw’ meubilair. In onze vergaderruimte willen we op de grote witte muur een muurschildering laten maken van de plattegrond van Groningen. Daarin worden alle huizen verwerkt die wij vertegenwoordigen om zo de kamer niet alleen visueel te verbeteren maar het ook een informatieve functie te geven.



6. Financieel

Grobos heeft meerdere inkomsten-bronnen. Ten eerste de contributie, die €0,13 per eenheid per maand bedraagt. Ten tweede de subsidie, die afhankelijk is van het aantal bewoners maar op verzoek van Grobos op een bedrag wordt gesteld, en ieder jaar voor inflatie gecorrigeerd. Grobos vraagt voor het boekjaar 2014-2015 om een subsidie van €3,39 per eenheid; hetzelfde bedrag als het boekjaar 2013-2014 gecorrigeerd met een inflatiecorrectie van 2.5%. Gezien de vele veranderingen binnen Lefier en de oplettendheid die dit vergt, zal het Grobos alle middelen benutten om Grobos van de sterkst mogelijke positie te voorzien.

Daarnaast wil Grobos haar naamsbekendheid vergroten, wat gepaard gaat met een post 'representatiekosten'. Een nieuwe kostenpost zal verder zijn de renovatie van het pand. De verf in het voorste deel is aan vervanging toe. Daarnaast is het idee opgekomen om de muur in het vergaderruimte achterin het pand te gebruiken voor een plattegrond van Groningen, met daarin alle panden weergegeven die het Grobos vertegenwoordigt. Grobos verwacht dat het contact met hoofdbewoners zo overzichtelijker wordt, omdat het overzichtelijk zal zijn welke hoofdbewoner bij welk pand hoort.

Vanwege de toename aan gesprekspartners, soms op grote afstand zoals in geval van het LHS, zal er ook een post 'reiskosten' aan de begroting worden toegevoegd. Helaas hebben niet alle bestuursleden van Grobos het komende jaar (net als het afgelopen jaar) een studentenreisproduct, wat zal zorgen voor een onvermijdelijk bedrag aan reiskosten. Grobos doet uiteraard haar best deze kosten zo veel mogelijk in te perken.

Daarnaast heeft Grobos een goede buffer aan Eigen Vermogen. Mocht de subsidie van Lefier in de nieuwe organisatie worden verlaagd, waar Grobos uiteraard alles aan doet om dit te voorkomen, dan kan het Eigen Vermogen een noodoplossing bieden. Uiteraard ziet Grobos dit wel als noodoplossing; verwacht wordt dat eenzelfde bedrag aan subsidie en contributie ook komend boekjaar weer haalbaar is, welk bedrag de begroting zal dekken.

Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting