

Notulen ALV 03-12-2015

Presentielijst		Aantal stemmen
1. Rowanne Degenhart	Voorzitter	
2. Sarah Brenkman	Vicevoorzitter	
3. Jeroen Brus	Penningmeester	
4. Hidde Mencke	Algemeen bestuurslid	
5. Daniil Jakovlev	Algemeen bestuurslid	
6. Heleanne Prins	Kandidaat-bestuurslid	
7. Marijn	Eendrachtskade 6-10	9
8. Jenna	Noorderhaven 4 ^e drift	5
9. Erik	Selwerd 2	30
10. Hylke	Selwerd 2	
11. Bert	Selwerd 3	30
12. Dave	Selwerd 3	
13. Bert (gemachtigd)	Hoendiep I & III	28
14. Iris	Hoendiep II	15
15. Maria	Hoendiep II	
16. Martijn	Damsport	11
17. Rogier (gemachtigd)	De Laan	4
18. Lex de Boer (directeur Lefier)		
Totaal aantal stemmen vertegenwoordigd:		132

Quorum: 103 stemmen

1. Opening

Vanwege ons nieuwe bestuurslid en de aanwezigheid van Lex de Boer doen we een voorstelrondje.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Mededelingen

4. Bestuursupdate

Noordelijk Overleg Lefier (NOL)

Het NOL is helaas geen Lefierbreed orgaan geworden; de KAR is hier niet bij betrokken. Grobos vindt dit jammer en bekijkt per keer hoe nuttig het is om naar de vergaderingen te gaan. Dit komt m.n. doordat er nu ook veel zaken op gemeentelijk niveau worden geregeld.

Regulier Overleg Lefier

We hebben veel overleg met Paul. Qua servicekosten zijn we hard bezig om deze aan te passen. We hopen dat er een aantal posten omlaag worden bijgesteld. We hebben een overleg met de Duindoornflat gehad; daar vertellen zij zelf meer over. Het achterstallig onderhoud is besproken. Qua veiligheid is er een overzicht waar de open verbrandingstoestellen in worden besproken. Qua douche en keukens is er geen overzicht. Cooptatierecht wordt besproken. Het is steeds moeilijker om iemand te vinden. Aan de andere kant blijf je een woningcorporatie en zou iedereen recht moet hebben op een fijne kamer.

Prestatieafspraken

We hebben hierover een pittig advies geschreven. Tot op heden hebben we hier geen reactie op gekregen. Lex geeft aan dat dit eraan komt.

Landelijke Huurders Stichting

Laatste vergadering in Juni gaat in Groningen plaatsvinden.

JHV (Werkgroep gemeente)

Zijn steeds meer voorspellingen dat er minder studenten in Groningen gaan wonen. Toch bleek de afgelopen jaren dat deze voorspellingen niet klopten voor Groningen.

Woonbond

Vooraf in gesprek gegaan om te bekijken wat de Woonbond voor ons kan betekenen. Tot dusver lijkt dat ons vaste contactpersoon (Sylvo Gaastra) als schakel tussen ons en de adviseurs gaat fungeren.

Nieuw sociaal statuut

Gaat vooral over renovatie. Qua studenten was hier nog niets in opgenomen.

5. Notulen vorige ALV (8 oktober 2015)

Rogier mist zijn uithameringslijst; deze wordt toegevoegd. Sarah voegt toe dat het rondje langs de panden niet op de website wordt geplaatst. Jenna vroeg zich af of alle namen hier ook op moeten vermeldt. Aangezien zij in een klein pand woont. We spreken af dat alleen de voornamen op de website worden vermeld.

6. Investeringsplan in Grobos pand

Rowanne geeft aan dat de voorste twee gaskachels 'zo leuk als een mandje zijn'. Eigenlijk is een cv aanschaffen de enige oplossing die toekomstbestendig is. Er is een offerte gemaakt voor de cv van het Grobos. Dit gaat vierduizend euro kosten. Paul Mulder (van Lefier) heeft aangegeven dat Lefier de helft van deze kosten wel op zich wil nemen. Dit betekent dat tweeduizend euro door het Grobos wordt betaald. Het Grobos heeft een groot bedrag op de spaarrekening staan. Marijn geeft aan dat het niet uit zou moeten maken hoeveel geld er op de spaarrekening staat. Rogier geeft aan dat het wel een groot pand in de binnenstad is, wat altijd beschikbaar is. Marijn geeft aan dat je ook aan ander onderhoud kan denken (zoals de muurschildering) of een nieuwe vloer. Jenna geeft aan dat Lefier sowieso jaren geleden een nieuwe vloer zou aanleggen.

Lex geeft aan dat gaskachels vroeger geen onderdeel uitmaakte van de huur. Juridisch gezien was het zo dat als de gaskachel stuk is de huurder een nieuwe kachel moet kopen. Iris vraagt onder wie het onderhoud dan gaat vallen; Rowanne geeft aan dat dit onder Lefier valt. Rogier vraagt of de verhuurder verplicht kan zijn om een fatsoenlijke verwarming te investeren.

Rogier geeft aan dat als het een redelijke investering is; dat de ALV het goedkeurt. Het Grobos gaat uitzoeken hoe dit juridisch zit, vervolgens extra offertes opvragen en een slim onderhandelen met Lefier.

7. Installatie nieuw bestuurslid*

Heleanne stelt zichzelf voor. Ze woont aan de Damsport en studeert Communicatie bij de Hanze. Ze wil graag werkervaring op te doen. Het Grobos had bij de sollicitatie aangegeven dat niet alle panden even goed te bereiken te zijn. Het lijkt Heleanne leuk om bij activiteiten op panden aanwezig te zijn en zo het Grobos meer bekend te maken bij de achterban. Daarnaast heeft ze nagedacht over social media. Ze wil dit graag meer benutten. Zo gaf ze aan

dat we maar 88 likes hebben en dit kan worden uitgebreid. Rogier geeft aan dat het handig is om keuzes te maken in welke doelgroep je wilt investeren. Heleanne geeft ook aan dat dit in het social media plan naar voren moet komen. Martijn geeft aan dat je ook kunt kijken naar de platformen waarop bewoners nu al actief zijn. En vanuit daar de andere bewoners bereiken.

Heleanne is met 132 stemmen voor ingehamerd als nieuw bestuurslid.

8. Q & A met Lex de Boer

Deze ALV is Lex de Boer (directeur Lefier) aangeschoven. Er worden vragen over de volgende onderwerpen gesteld:

Administratiekosten

Juridisch gezien mag Lefier hier 5% voor vragen. Terecht wordt er aangegeven dat van dit geld een parttime medewerkers kan worden betaald, enkel voor de grote flats! Tegenreactie is dat er meerdere mensen in de organisatie werken voor dit geld.

Servicekosten

Lex geeft aan dat er in het algemeen te weinig naar de servicekosten wordt gekeken. Doel van Lefier is om naar de servicekosten te kijken; de servicekosten bouwen zich over de geschiedenis op. Waar Lefier naartoe wil is een jaarlijkse cyclus waarin servicekosten worden afgebouwd. Nu zitten er een aantal servicekostposten in die slecht onderhouden zijn. Lex geeft als tip voor pandbesturen om ook kritisch naar de servicekosten te kijken.

Rogier voegt toe dat er in veel studentenpanden veel wordt gedeeld. Waardoor je in studentenpanden niet apart afrekent voor je servicekosten maar dat je wel apart betaald voor de administratiekosten. Lex wil deze vraag meenemen en uitzoeken. Jenna geeft aan dat sommige panden teveel betalen voor servicekosten waardoor er in theorie meer administratiekosten kunnen worden gevraagd. Lex geeft aan dat dit eerder slordigheid is dan strategie. Lex geeft aan dat de mutatiegraad hoog is bij studenten. Gemiddeld bij Lefier is het 30-40% gemiddeld bij Lefier is dit 8%.

Coöptatie panden

Qua coöptatiepanden is dit ook heel arbeidsintensief. Lex geeft aan dat Lefier zo veel mogelijk individueel aan het bemeteren is.

KCC

Wisselt per probleem. Contact 1^e en 2^e lijn vaak niet optimaal.

Algemene opmerkingen Lex

Lex geeft aan dat er nog wel wat te verbeteren is in Groningen (vergeleken met SSH en DUWO). Wellicht zou een stadsdebat met alle corporaties een goed idee zijn. Eventueel tot 1 portal voor alle studenten!

9. W.v.t.t.k.

10. Rondvraag

11. Sluiting

Rowanne bedankt Lex en de anderen aanwezig voor hun komst. Rowanne sluit de vergadering om 22:03.