

Notulen ALV 23-06-2016

Presentielijst		Aantal stemmen
1. Hidde Mencke	Voorzitter	
2. Daniil Jakovlev	Secretaris	
3. Jeroen Brus	Penningmeester	
4. Heleanne Prins	Commissaris intern	
5. Daniël Kelderhuis	Algemeen bestuurslid	
6. Margriet Mestemaker	Algemeen bestuurslid	
7. Rowanne	Herman Colleniusstraat 15	1
8. Marijn	Eendrachtskade ZZ 6-10	9
9. Erik	Selwerd 2	30
10. Ben	Selwerd 2	
11. Hylke	Selwerd 2	
12. Tjeerd	Hoendiep I & III	28
13. Sean	Hete Kolen	14
14. Rogier	De Laan 2	4
15. Floris	Goeman Borgesiuslaan	18
16. Inge	Mudaheerd	5
17. Anke	Lijnbaanstraat 1	7
18. Roy	Selwerd 3	30
Totaal aantal stemmen vertegenwoordigd:		146
Quorum: 103 stemmen		

1. *Opening*

Hidde opent de vergadering om 20:08.

2. *Vaststellen agenda*

De aanwezigen op de ALV hebben geen extra punten voor op de agenda.

3. *Mededelingen*

Er zijn geen mededelingen gedaan.

4. *Notulen vorige ALV (10 maart 2016)*

Rowanne was bij de vorige ALV gemachtigde en niet wonend aan de Eendrachtskade zz 10. Dit staat niet duidelijk in de notulen en wordt aangepast. De aanwezigen stemden toe dat de notulen definitief vastgesteld wordt na verwerking van de bovenstaande correctie.

De APL's voor het Grobos zijn uitgevoerd. Hidde heeft toegelicht dat het promoten van de energiebelasting teruggave een groot succes was. In week 25 of 26 wordt de energiebelasting terugbetaald aan de panden die daar recht op hebben. De bewoner krijgt dan ook een informatieve mail met onder andere het bedrag aan teruggave.

Niet alle panden hebben recht op de teruggave. Of een pand voldoet aan de eisen voor teruggave, hangt o.a. af van de installatie van de energiemeter.

APL GROBOS: Energiebelasting-teruggave nogmaals promoten op Facebook en de website.

Uit de eerste terugbetalingsronde weet het Grobos dat het lang duurt voordat Lefier daadwerkelijk uitbetaald. Het kost namelijk veel tijd om handmatig uit te zoeken of een bewoner er recht op heeft.

De punten van de vorige ALV omtrent het sociaal statuut zijn voorgedragen op de betreffende vergaderingen.

Tijdens de vorige ALV werd door de hoofdbewoners opgemerkt dat de tweede vergoeding van 61 euro voor gedwongen verhuizing bij onzelfstandige eenheden, klein is vergeleken met zelfstandige woningen. Het Grobos heeft met een onderbouwing gepleit voor een hogere vergoeding van 261 euro. Dit bedrag moet nog vastgesteld worden.

APL GROBOS: Het Duindoorn bestuur uitnodigen om het sociaal statuut te bespreken.

In de notulen moet duidelijker vermeld worden dat de punten waarvoor gestemd is, goedgekeurd zijn en dat hierbij ook het quorum is gehaald.

5. *Bestuursupdate*

Noordelijk Overleg Lefier (NOL)

Dit is een overleg waar huurdersorganisatie van andere gebieden vergaderen. In de afgelopen periode heeft het Grobos samen met het NOL een advies uitgebracht op legionella beleid en activiteitenprogramma Lefier voor de komende 10 jaar. Twee leden (bewonerscommissies) zitten tegenwoordig niet meer in het NOL en hopelijk komt de KAR (Klantenadvies Raad van Lefier) erbij. De twee leden zijn bewonerscommissies, dus vertegenwoordigen zijn sociaal huurders. Met de komst van de KAR hebben zij officieel geen vertegenwoordigingsfunctie t.b.v. de betreffende achterban. Lex de Boer (bestuurder van Lefier) heeft de twee bewonerscommissie ook niet erkend.

Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting (LHS)

Dit is een overleg met andere "Grobossen" van andere steden. Tijdens de laatste vergadering, gehouden in Groningen, ging het om 'Externe belangenbehartiging' o.a. over hoe je de plaatselijke politieke partij in het voordeel van een huurderorganisatie als Grobos kan gebruiken.

Woonbond

Het Grobos heeft Provinciale vergaderingen bijgezet. Hier komen verschillende actuele (landelijke) onderwerpen ter sprake. Tijdens de laatste vergaderingen ging het om prestatieafspraken en duurzaamheid. Het Grobos besteedt ook veel aandacht aan duurzaamheid. Hierbij zijn twee mensen van de Woonbond ook op het pand van het Grobos geweest om meer informatie te geven en te brainstormen omtrent duurzaamheid bij jongerenhuisvesting.

Werkgroep Jongerenhuisvesting (JHV)

Dit is een soort denktank en kennisbank van de gemeente op het gebied van jongerenhuisvesting. Hier zitten woningcorporatie, belangenbehartigers, de hogeschool, de universiteit en de gemeente bij.

De gemeente heeft een onderzoek uitgestuurd over woonwensen van studentenhuurders. Dit zal het Grobos nog verder promoten. Daarnaast was het Grobos aanwezig bij een Roundtable discussion. Het discussieonderwerp was de huisvesting van internationale studenten. Er komt een vervolg overleg waarbij er concrete plannen worden opgesteld over het beter informatie verstrekken van de rechten, opties en plichten voor een buitenlandse student.

Regulier overleg met Lefier (RO)

Dit is een periodiek overleg tussen het Grobos en een contactpersoon bij Lefier. In samenwerking met Lefier heeft het Grobos een nieuwsbrief rond gestuurd met berichten van Grobos en van Lefier.

Het Grobos heeft bij vergaderingen bijgezet over het sociaal statuut. Hierbij was ook de contactpersoon van Lefier aanwezig.

6. *Presentatie beleidsplan 2016-2017**

De zin: "Sarah draagt ... het hoofdbewonerschap." over de taken van Sarah onder kopje secretaris wordt aangepast. Deze taken worden namelijk nu uitgevoerd door de commissaris intern. De functie commissaris Intern heet zo omdat dat functie lid specifiek met interne contacten (hoofdbewoners) bezig is.

In het beleidsplan op pagina 6 staat dat het Grobos samenwerkt in een Koepel prestatieafspraken. Het staat nog niet vast hoe de samenstelling van deze koepel zal zijn. Het Grobos is in dit koepel gestapt om een sterker signaal naar corporatiedirecteuren e.d. te sturen.

Uitleg prestatieafspraken

De nieuwe Woningwet (sinds juli 2015) regelt dat huurdersorganisaties als gelijkwaardige partner aan tafel moeten kunnen zitten bij het opstellen en monitoren van de afspraken die de gemeente en wooncorporaties maken over huisvesting in Groningen. De gemeente stelt een woonvisie op waarin staat op welk gebied er hoeveel gebouwd moet worden. Vervolgens mogen de woningcorporaties een 'bod' uitbrengen over hoeveel woningen zij voor hun rekening nemen. Over dit bod kan het Grobos advies geven aan Lefier.

5.1.1 Communicatie

Vanuit bijeenkomsten en ervaringen weet het bestuur dat niet-Nederlandse bewoners het moeilijk vinden om Lefier te benaderen. Buitenlandse studenten hebben wel eens vaker klachten naar Lefier gestuurd vanwege Nederlandse communicatie, vooral communicatie via sociaal media. Lefier is er mee bezig om de informatievoorziening naar buitenlandse studenten te verbeteren. Toch focussen Lefier en het Grobos, op dit moment, zich meer op Nederlandse studenten, die de grootste proportie van de achterban zijn. Buitenlandse studenten worden vooral opgenomen door SSH.

Volgens de hoofdbewoners wordt het SSH onder druk gezet door de RUG. Daarnaast hebben buitenlandse studenten weinig rechten en informatie of keuzes.

Het Grobos staat open om ook buitenlandse studenten te vertegenwoordigen, echter ziet het bestuur nog geen noodzaak om communicatie ook in het Engels te voeren. Het bestuur heeft besloten de communicatie in het Nederlands te houden omdat het aandeel Engelssprekende huurders in de achterban klein is. Het bestuur wil wel een pagina in het Engels met belangrijke informatie op de website van het Grobos opnemen.

Verder kan het Grobos de flyer in het Engels in poster-formaat in de Selwerd-flats hangen.

Het is niet zo dat buitenlandse studenten er alleen voor staan. Op het moment vertegenwoordigt Boks de huurders van SSH. Het is ook de vraag of buitenlandse studenten behoefte hebben aan vertegenwoordiging van het Grobos. Vaak zitten buitenlandse studenten namelijk tijdelijk in Groningen.

Een interessant onderzoeksrapport om in de gaten te houden is het "International student barometer".

Communicatie en achterstallig lopen hand in hand. Volgens de hoofdbewoners zijn communicatie en achterstallig onderhoud even grote onderwerpen en moeten apart van elkaar gezien worden. Het bestuur zal dit overwegen in de aankomende bestuursvergadering.

Het sub-speerpunt communicatie zoals bedoeld door het Grobos bestuur: Achterstallig onderhoud is er al en studenten melden de klachten niet vaak (communicatie). Daarnaast speelt het volgende: Planmatig onderhoud wordt al een paar jaar vooruitgeschoven. Het bestuur wil planmatig onderhoud meer stroomlijnen en aan de andere kant de communicatie verbeteren.

Het Grobos krijgt veel input over communicatie en klachten achterstallig onderhoud. Vandaar dat het bestuur het vermoeden heeft dat dit een grote issue is en dat wil gaan onderzoeken. De hoofdbewoners vragen zich af hoe groot ons onderzoek naar achterstallig onderhoud zal zijn. Het bestuur zal dit duidelijk communiceren op de website en sociaal media.

Het Grobos moet brainstormen hoe het alle hoofdbewoners gaat bereiken, niet alleen degene die contributie betalen. Het Grobos zal persoonlijk contact moeten opnemen en foto's verzamelen van achterstallig onderhoud. Dus een melding via sociaal media zal niet volstaan. Het Grobos is niet van plan het onderzoek voor september uit te voeren.

Het Grobos zal overwegen om de communicatie als speerpunt op te nemen, echter de acties die het Grobos omtrent dit punt zal nemen, kunnen net zo zwaar wegen als de resterende speerpunten. Dus is een vermelding van communicatie als apart speerpunt geen noodzaak.

APL GROBOS: De communicatie beter specificeren in het beleidsplan. Communicatie als speerpunt zien? Bijvoorbeeld contact met internationals.

Communicatie van internationals verloopt via hoofdbewoners. Als ze er dan nog niet uitkomen dan kan het Grobos advies geven zonder een kant te kiezen. Belangenbehartiging betekent niet dat je vanuit de bewoners spreekt en dat je een kant kiest.

APL GROBOS: Onderzoek aandeel internationals bij Lefier. En naar aanleiding daarvan een Engelse pagina op de website op te nemen.

APL GROBOS: Krijgt het KCC vragen/klachten over apparatuur van bewonersverenigingen?

Het Grobos krijgt weinig informatie over startende of lopende projecten. Huurdersorganisaties hebben volgens de overlegwet recht op om op de hoogte gehouden te worden omtrent de start van een onderhoudsproject. Maar misschien zit het probleem in het aantal onderhoudsprojecten dat gering is. Lefier medewerkers willen wel eens beloftes doen omtrent verduurzaming of verbouwing, maar er komt weinig op gang.

De hoofdbewoners zijn geïnteresseerd naar waarom er zo weinig onderhoud daadwerkelijk uitgevoerd wordt. Hier is het Grobos ook naar geïnteresseerd maar, de vastgoedafdeling geeft momenteel weinig informatie vrij. Het enige dat het bestuur heeft gekregen is een projectlijst, echter van die projecten die erop staan wordt er weinig echt uitgevoerd.

Soms vervangt/renoveert Lefier dingen waar niet om gevraagd werd of worden er kleine dingen zoals een wasbak vervangen en de rest er omheen niet.

5.3.3.: Woonbond

De woonbond zal vooral bij projecten van het Grobos ingezet worden.

7. Presentatie begroting 2016-2017*

In de begroting is al aangepast dat de woonbondkosten voor studies en cursussen apart zijn begroot op 3000 euro.

Dit is niet opgenomen in de stukken die zijn gestuurd naar de hoofdbewoners voor de ALV.

De administratiekosten worden opgebouwd volgens specifieke berekeningen van Lefier. Het bestuur beschikt over deze berekeningen en zullen die naar de hoofdbewoners opsturen.

APL GROBOS: De algemene berekeningen van administratiekosten doorsturen naar hoofdbewoners. Zoals de Grobos dat van Lefier heeft ontvangen.

APL GROBOS: Navragen hoe de administratiekosten van hoofdbewoners en Grobos berekend zijn. Is dit hetzelfde als de administratiekosten voor het Grobos.

Inflatie zoals opgenomen in de begroting is niet gelijk aan de huurstijging aangezien de huurstijging 0% is.

Vanuit de hoofdbewoners kwam het idee om misschien een externe ruimte te huren voor de ALV. Door het stijgend aantal aanwezigen wordt het huidige pand te klein.

De hoofdbewoners willen voortaan in de begroting een kolom met tussentijds resultaat opgenomen zien. Ook kwam er het idee om eventueel kosten op te nemen als voorziening op de balans en dat afschrijven.

Opbrengsten:

3000 woonbond vorig jaar
1000 interen eigen vermogen.

Aanpassen van onvoorziene kosten met het restant.

8. RvA(*)

Het bestuur van Grobos heeft een document met taken, doel, handelingen en bevoegdheden van de RvA. Dit document is in samenwerking met de potentiële RvA-leden opgesteld.

Er zal een pilot-jaar komen waarin de samenwerking tussen het Grobos bestuur en RvA geëvalueerd wordt. Na dit jaar zal er overwogen worden om de RvA op te nemen in de statuten.

Het bestuur wordt op twee manieren ondersteund met inhoudelijke aspecten, namelijk via de Woonbond en de RvA.

Het stemmen voor de goedkeuring van RvA geschiedt op de RvA als geheel. Dus stemmen over alle namen die voorgesteld zijn.

Het RVA wordt per jaar vastgesteld en de samenwerking geëvalueerd. De leden kunnen dus per jaar veranderen. Daarbij kan er ook besloten worden om het aantal RVA-leden uit te breiden of te verminderen. Het is ook slim om steeds een nieuw, oud-bestuurslid plaats te laten nemen in de RvA.

9. *Instelling kascommissie*

De jaarrekening moet gecontroleerd worden door een externe partij.

Dit jaar zullen Floris (Goeman Borgesuslaan) en Sean (Hete Kolen) in de kascommissie plaatsnemen.

10. *PR*

De nieuwsbrief is inmiddels verstuurd. De nieuwsberichten van het Grobos in de nieuwsbrief van Lefier zijn in samenspraak geplaatst. Het Grobos krijgt helaas de e-mailadressen van alle huurders van Lefier niet. Hierdoor staan de nieuwsberichten van Lefier gemixt met Grobos nieuwsberichten.

De statistieken van de eerste nieuwsbrief zijn positief. De helft van de mensen die hem hebben ontvangen hebben hem ook gelezen. Het Grobos gaat door met de nieuwsbrief opstellen en verzenden, volgens de huidige manier. De frequentie moet nog vastgesteld worden.

Het Grobos bezocht de Mudaheerd en Lijnbaanstraat en verder staan er nog meer bezoeken op de planning. Deze bezoeken hebben ertoe geleid dat er nieuwe hoofdbewoners aanwezig zijn op de ALV.

Enkelen van het Grobos bestuur zijn naar een bijeenkomst met Minerva geweest. Hierbij werd er meegedacht over de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte van de Duindoorn-flat.

Het Grobos was aanwezig op de voorjaarsborrel van Lefier en het bestuur heeft zich daar voorgesteld. Dit middels een presentatie over de taken en verantwoordelijkheden van het Grobos. Op deze voorjaarsborrel waren sociaal huurders, medewerkers van Lefier en het bestuur van de KAR aanwezig.

Er is een artikel over het Grobos opgenomen in het blad van Lefier. Dit blad moet het Grobos nog ontvangen.

Op Facebook komen vooral bezoeken van het Grobos-bestuur aan bijeenkomsten te staan.

Complimenten van de hoofdbewoners, dat het Grobos hoofdbewoners oproept om contact op te nemen en het op de hoogte te houden. Volgende stap is als bestuur naar hoofdbewoners toe gaan.

Het Grobos gaat vooral Feel good items in nieuwsbrief plaatsen en de kritische items komen op de website. Daarnaast is het misschien idee om ons logo of link groter op de website van Lefier te plaatsen.

11. *Herbenoeming bestuur**

Binnenkort stopt Jeroen als penningmeester en zal er hoogstwaarschijnlijk binnen het bestuur doorschoven worden.

Uitslag stemming

Alle punten waarover is gestemd zijn goedgekeurd door alle aanwezigen en met 146 stemmen is het quorum van 103 gehaald.

12. *W.v.t.t.k.*

Geen melding

13. *Rondvraag*

Selwerd 2:

Er zijn camera's geïnstalleerd in de fietsenstalling.

Lijnbaanstraat:

Brandveiligheid en grofvuil zijn de grote issues. Zo'n 10 keer per jaar komen er issues voor met als onderwerp grofvuil. Lefier heeft bedreigd met een boete als het vuil niet opgeruimd wordt, maar er wordt geen actie ondernomen vanuit Lefier.

Het Grobos bestuur zou graag willen weten wie van Lefier de uitspraak heeft gedaan dat er geen actie wordt ondernomen.

APL LIJNBAASTRAAT: mail doorsturen naar het Grobos bestuur, waarin staat dat ze geen actie opnemen naar aanleiding van grofvuil.

Het is een idee om een bord op te hangen waarop staat dat grofvuil plaatsen verboden is. Dit werkt wel bij Eendrachtskade zz 10.

Lefier gaat één keer per jaar langs in een buurt en kijkt of er grofvuil staat en attendeert de bewoners. Dit kan het Grobos ook zelf aanvragen.

Verder komt het voor dat bewoners met sommige sleutels andere kamers kunnen openen.

De laan:

Geen opmerkingen.

Mudaheerd:

Er is een bar gebouwd en er is één keer in de twee weken een bar-avond. Verder is er een moestuin opgesteld.

Herman Colleniusstraat:

Er wordt ooit groot onderhoud uitgevoerd, maar het is nog niet bekend wanneer.

Duindoorn:

Er wordt voorlopig niet gerenoveerd. Lefier moet eerst zien of er animo is voor verhuur na de renovatie en kijken wat de resultaten van het aardbevingsonderzoek zijn.

Basisregistratie Adresgegevens (BAG):

Vanwege wijziging in de regelgeving vervalt het register waarin bij de Belastingdienst onzelfstandige eenheden worden geadmistreerd. Hierdoor zullen onzelfstandige eenheden met een sub-huisnummer niet meer bestaan en erkend worden. Dit heeft gevolgen voor het aanvragen van huurtoeslag en het ontvangen van post. Uit de laatste correspondentie tussen Lefier en de Belastingdienst is gebleken dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn wanneer de nieuwe regelgeving ingaat.

Hete kolen:

De meeste overlastgevers zijn eruit.

Goeman Borgesiuslaan:

De Goeman zit ook met het grofvuil probleem. Een bewoner had niet door dat het grofvuil dumpen op het plein verboden was.

Er is nu een 7-koppig bestuur en het terras bij de woonkamer is weer netjes en wordt uitgebreid. Er komt een BBQ-feestje en we zijn allemaal uitgenodigd!

De Goeman zit met een groot eigen vermogen en is daarop aan het interen. Vanuit het Grobos het advies om dit te investeren in duurzaamheid.

Hoendiep I & III:

De liften lopen vast en dit is gemeld bij Lefier. Echter, het duurt lang voordat er werk wordt verricht.

Het komt wel eens voor dat er spontaan (zonder aankondiging) onderhoud wordt verricht.

De bewonerscommissie wil graag de teruggave servicekosten eerst zien voordat het aan alle bewoners wordt terugbetaald.

Er was inbraak gepleegd zonder sporen van inbraak, waarschijnlijk door een (oud-) huurder die beschikt over een sleutel. Er komt ooit een druppel/passjes systeem.

Eendrachtskade zz 10:

Niets bijzonders.

Damsport:

Wasmachines waren kapot, maar dit is nu opgelost.

Vierde drift Noorderhaven:

Geen opmerkingen

Achter de Muur:

Last van zwervers waar maatregelen voor komen, maar niet bekend wanneer.

14. Sluiting

Hidde sluit de vergadering om 22:27 en nodigt alle aanwezigen uit om een drankje te drinken op de borrel.

APL 23 juni 2016

De APL's voor hoofdbewoners gelden meer als geheugensteun dan een verplichting

Nr.	APL	Wie
1	Energiebelasting-teruggave nogmaals promoten op Facebook en de onze website.	Grobos
2	Het duindoorn bestuur uitnodigen om het sociaal statuut te bespreken.	Grobos
3	De communicatie beter specificeren in het beleidsplan. Communicatie als speerpunt zien? Bijvoorbeeld contact met internationals.	Grobos
4	Onderzoek aandeel internationals bij Lefier. En naar aanleiding daarvan een Engelse pagina op de website op te nemen.	Grobos

5	Krijgt het KCC vragen/klachten over apparatuur van bewonersverenigingen?	Grobos
6	De algemene berekeningen van administratiekosten doorsturen naar hoofdbewoners. Zoals de Grobos dat van Lefier heeft ontvangen.	Grobos
7	Navragen hoe de administratiekosten van hoofdbewoners en Grobos berekend zijn. Is dit hetzelfde als de administratiekosten voor het Grobos.	Grobos
8	Mail doorsturen naar het Grobos bestuur, waarin staat dat ze geen actie opnemen naar aanleiding van grofvuil.	Lijnbaanstraat

Concept