



BELEIDSPLAN 2020



Grobos

Beleidsplan Grobos 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

Missie en Visie 3

Organisatie 5

Speerpunten 7

Voorwoord

Voor u ligt het beleidsplan van het Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvesting (Grobos) voor het jaar 2020. Het Grobos heeft de afgelopen tijd te maken gehad met een aantal veranderingen. Er zijn de nodige bestuurswisselingen geweest en de financiering vanuit Lefier voor de achterban van het Grobos, de bewonersverenigingen en hoofdbewoners, is drastisch op de schop gegaan. Dit heeft ervoor gezorgd dat wij kritisch hebben gekeken naar onze eigen organisatie en de werkzaamheden die wij uitvoeren.

Het Grobos zal altijd te maken blijven hebben met relatief snelle bestuurswisselingen. Het is een vereniging die gerund wordt door studenten, en studenten zitten nu eenmaal niet zolang op dezelfde plek. Daardoor is het Grobos significant anders dan de gemiddelde huurdersorganisatie in Nederland. Dat is een feit waar we als vereniging mee om moeten zien te gaan. We moeten ervoor proberen te zorgen dat er niet te veel kennis verloren gaat bij het vertrek van een bestuurslid en dat nieuwe bestuursleden snel en soepel hun weg kunnen vinden bij het Grobos.

Daarnaast heeft onze achterban te maken met nog ingrijpendere veranderingen. De financiering van hun verenigingen staat onder druk en ze worden daarbij onvoldoende begeleid vanuit Lefier. Het Grobos zou daarin een grotere rol kunnen en moeten spelen, maar vaak blijft het voor onze achterban toch te onduidelijk wat wij nou precies voor hen kunnen betekenen. Hier moeten wij proberen verandering in aan te brengen. Het gat tussen ons en onze achterban moet worden verkleind.

Tegelijkertijd bevinden wij ons in een stad die haar eigen problematiek omtrent studentenhuisvesting met zich meebrengt. Misstanden in de particuliere studentenhuisvesting, gebrekkige informatievoorziening voor een toenemende groep internationals en een woningmarkt die al jaren onder druk staat. Ook in deze Groningse problemen willen wij een rol van betekenis spelen.

In 2020 willen wij stappen zetten om al het hierboven beschrevene stukje bij beetje te verbeteren. Dit beleidsplan is een concretisering van die stappen. Concrete plannen waarmee we onszelf, Lefier en Groningen op het gebied van studentenhuisvesting willen verbeteren.

Met vriendelijke groet,

Namens het Grobos,

Sjoerd Hekman

Voorzitter



21-1-2020

Missie en Visie

Missie

Het Grobos is de belangenbehartiger van ruim 3500 studenthuurders van woningcorporatie Lefier in de Gemeente Groningen. Wij zien erop toe dat Lefier zijn taken als sociale woningcorporatie naar behoren uitvoert en dat daarbij de belangen van de student niet uit het oog verloren worden. Als enige huurdersorganisatie in de Gemeente Groningen die volledig bestaat uit studenten, proberen wij ons daarnaast in te zetten voor de belangen van andere studenthuurders in Groningen. Zo dragen wij bij aan een fijne woonomgeving voor studenten in onze stad.

Visie

Voor ons bestaat het ideale Groningen van morgen uit voldoende, betaalbare studentenwoningen van hoge kwaliteit, waar studenten en stadgers in harmonie naast elkaar kunnen wonen. Hier sturen wij op aan tijdens onze gesprekken met Lefier. Daarnaast zien wij het als onze taak om studenten op de hoogte te houden van datgene wat er speelt op de Groningse woningmarkt.

Beschikbaarheid

De Groningse woningmarkt staat onder druk en studenten zijn hier vaak het slachtoffer van. Door de geringe beschikbaarheid zien zij zich genoodzaakt om akkoord te gaan met lage kwaliteit, hoge huurprijzen en erbarmelijke huurvoorwaarden. Voldoende aanbod van woonruimte, bij voorkeur bij woningcorporaties, kan dit tegengaan. Lefier en de andere woningcorporaties van Groningen lijken zich hiervan bewust, maar ook de gemeente en vastgoedontwikkelaars moeten hiervan worden overtuigd. Het Grobos mengt zich actief in dit debat.

Betaalbaarheid

Als sociale woningcorporatie draagt Lefier al bij aan betaalbare woonruimte voor studenten in Groningen. Huurprijzen stijgen echter ieder jaar. Het Grobos ziet erop toe dat eventuele stijgingen tot het minimum beperkt blijven en dat ze zoveel mogelijk ten goede van de kwaliteit van de woonruimte komen.

Kwaliteit

Lefier heeft een groot aanbod van studentenwoningen. Dit brengt veel onderhoud met zich mee. Het Grobos ziet erop toe dat dit onderhoud naar behoren wordt uitgevoerd en kijkt kritisch naar eventuele misstanden. Dit doen we door nauw contact te onderhouden met onze achterban.

Sociale Cohesie

Naast de studie ontwikkelen studenten in Groningen zich op persoonlijk vlak. Dit gaat het best in een fijne leefomgeving. Het Grobos ondersteunt bewonersinitiatieven die de sociale cohesie in de verschillende studentenpanden ten goede komen en stimuleert Lefier om hierin te investeren.

Informatievoorziening

Het Grobos is dé belangenbehartiger van studenthuurders van Lefier. Het is daarom onze taak om hen duidelijk te maken waar wij hen mee kunnen helpen en waar wij hen me hebben geholpen. Dit doen we door veelvuldig te rapporteren over onze werkzaamheden en actief contact te zoeken met onze achterban.

Organisatie

Leden

Het Grobos is een democratische vereniging met een dagelijks bestuur en leden. Niet iedereen die huurt bij Lefier is automatisch lid van het Grobos. Onze leden bestaan uit hoofdbewoners of bewonersverenigingen van panden die onderdeel zijn van woningcorporatie Lefier. Deze worden limitatief opgesomd in ons Huishoudelijk Reglement.

Bestuur

Het dagelijks bestuur van het Grobos bestaat uit een voorzitter, een penningmeester, een secretaris, een commissaris intern, een commissaris extern en een algemeen bestuurslid. Hun werkzaamheden worden hieronder beknopt omschreven. Naast hun specifieke werkzaamheden dragen zij allen zorg voor de dagelijkse gang van zaken binnen de vereniging.

Voorzitter

De voorzitter is het gezicht van het Grobos en eindverantwoordelijke voor alle activiteiten binnen het bestuur. Hij of zij zit de bestuursvergaderingen voor en draagt zorg voor een goed verloop van alle verenigingsactiviteiten.

Penningmeester

De penningmeester is verantwoordelijk voor het beheer, de invordering en uitbetaling van gelden van de vereniging en de boekhouding daarvan. Hij of zij stelt daarnaast een jaarlijkse begroting op en brengt verslag uit van de financiële positie van de vereniging.

Secretaris

De secretaris is verantwoordelijk voor het archief van de vereniging. Hij of zij brengt orde in de digitale huishouding aan en is de eerste verantwoordelijke voor inkomende en uitkomende post. Daarnaast notuleert de secretaris de bestuursvergaderingen.

Commissaris intern

De commissaris intern is verantwoordelijk voor het contact met de achterban. Hij of zij verzorgt de directe communicatie met de leden van de vereniging en probeert waar mogelijk nieuwe contacten binnen de achterban te leggen of bestaande contacten te versterken.

Commissaris extern

De commissaris extern is verantwoordelijk voor de externe communicatie van de vereniging. Hij of zij houdt de website en social media up-to-date en verzorgt het contact met eventuele externe partijen.

Algemeen bestuurslid

Het algemeen bestuurslid heeft geen expliciete verantwoordelijkheden. Hij of zij ondersteunt de andere bestuursleden bij hun specifieke taken en draagt extra zorg voor de dagelijkse gang van zaken binnen de vereniging.

Ondersteuning

Het dagelijks bestuur van het Grobos bestaat uit vrijwilligers, die veelal weinig ervaring hebben binnen de huisvestingssector. Naast de steun die nieuwe bestuursleden krijgen van de oude bestuursleden, wordt het gehele dagelijks bestuur ondersteund door een aantal instanties.

Raad van Advies (RVA)

De Raad van Advies bestaat uit oud-bestuursleden van het Grobos. Het gebeurt regelmatig dat het dagelijks bestuur te maken krijgt met een voor hen nieuwe situatie, die al bekend is bij oud-bestuursleden. In zulke gevallen wordt hun om advies gevraagd.

Woonbond

De Woonbond omschrijft zichzelf als de stem van hurend Nederland. Zij zijn er voor alle huurdersorganisaties in Nederland. Bij de Woonbond werken professionals, met veel verstand van de huisvestingssector. Bij ingewikkelde kwesties, waar expertise gewenst is, schakelt het dagelijks bestuur van het Grobos de hulp van de Woonbond in.

Samenwerking

Naast het Grobos kent Lefier nog meer huurdersorganisaties. Op het gebied van huisvestingsbeleid dat alle huurders van Lefier aangaat werken wij dus veel samen met deze huurdersorganisaties.

Klant Advies Raad (KAR)

De KAR is de andere huurdersorganisatie van Lefier in de stad Groningen. Waar het Grobos zich specifiek focust op studenthuurders van Lefier, richten zij zich op de rest van de huurders van Lefier in de stad Groningen.

Noordelijk Overleg Lefier (NOL)

Het NOL is het samenwerkingsverband van alle huurdersorganisaties van Lefier buiten de stad Groningen en het Grobos. Wij maken hier onderdeel van uit omdat er een enorme hoeveelheid kennis in dit samenwerkingsorgaan zit. De vrijwilligers in deze huurdersorganisaties doen dit gemiddeld een stuk langer dan een gemiddeld bestuurslid bij het Grobos. Het NOL bestaat, naast het Grobos, uit de volgende huurdersorganisaties: Huurdersraad Hoogezand-Sappemeer, Stichting Bewonersraad Slochteren, De Koepel – Stadskanaal, 't Huurdertje – Borger, Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe – Emmen.

Speerpunten

Voor het beleidsplan van het jaar 2020 hebben wij geprobeerd om onze missie en onze visie om te zetten in drie concrete speerpunten, waarvan wij denken dat ze urgent, passend bij de huidige situatie en goed realiseerbaar zijn. Dit heeft geleid tot de volgende drie speerpunten:

1. Verbeteren relatie achterban
2. Verbeteren informatievoorziening Grobos
3. Aansturen op verbetering informatievoorziening Lefier

Verbeteren relatie achterban

De relatie met onze achterban is een punt dat ieder jaar hoog op de agenda staat bij het Grobos. Onze achterban is ons bestaansrecht. Alles wat we doen, doen we voor hen. Toch merken we dat een groot gedeelte van de studenthuurders van Lefier weinig weet heeft van ons bestaan, laat staan onze werkzaamheden. Bovendien hebben wij het idee dat ook de hoofdbewoners en de bewonersverenigingen, die behoorlijk betrokken zijn bij onze werkzaamheden, in steeds mindere mate weten wat het Grobos voor hen en hun achterban kan betekenen. Hier willen wij verandering in brengen en daar hebben wij een aantal plannen voor.

Bezoek Panden

Het is ons doel om voor het einde van 2020 elk pand minimaal één keer bezocht te hebben. Bij een bezoekje aan het pand zal de Commissaris Intern kennis komen maken met de hoofdbewoner(s) en kennis van het pand opdoen. Daarnaast worden er hoofdbewoners gezocht bij de panden die nog geen hoofdbewoner hebben, zodat ook deze panden vertegenwoordigd worden.

Evenementen

Voor de versterking van de relatie met onze achterban zullen elementen zoals borrels, werkgroepen en themabijeenkomsten worden georganiseerd. Bij deze evenementen zal geluisterd worden naar de ideeën van de leden. Dit kan voor het Grobos een inspiratiebron vormen. Tevens zal hierdoor de relatie tussen de hoofdbewoners verbeteren. De Commissaris Intern zal een cruciale rol hebben bij de organisatie van deze evenementen.

Verbeteren informatievoorziening Grobos

Een van de belangrijkste taken van het Grobos is de informatievoorziening naar onze achterban toe. Wij moeten de studenthuurders van Lefier wegwijs maken in het huisvestingsbeleid van Lefier. Wat is relevant voor onze achterban? Waar kunnen zij invloed op uitoefenen? Waar kunnen ze onze hulp voor inschakelen? Dit alles kan echter pas plaatsvinden als wijzelf onze informatievoorziening op orde hebben. Waar bemoeien wij ons mee? Waarom bemoeien we ons daarmee? En hoe doen we dat?

Huishoudelijk Reglement

Een goede organisatie van onze eigen informatievoorziening zorgt ervoor dat het duidelijker is voor onze achterban hoe wij functioneren. Op dit moment is dit niet voldoende schriftelijk vastgelegd. Er is wel een Huishoudelijk Reglement, maar hier staat niet alle informatie in die er volgens de statuten in zou moeten staan. Bovendien zou er nog veel meer in kunnen staan, bijvoorbeeld over de gang van zaken tijdens Algemene Ledenvergaderingen. Niet alleen helpt dit de bestuursleden om ervoor te zorgen dat ALV's soepel en gestructureerd verlopen, het stelt de leden ook in staat om bestuursleden op eventuele fouten te wijzen. In het jaar 2020 willen wij dus zo snel mogelijk een gedetailleerd Huishoudelijk Reglement opstellen.

Overdrachtsdocumenten

Voor elke functie zijn er op dit moment al overdrachtsdocumenten beschikbaar. Deze willen wij komend jaar echter verder updaten. Ook komt bij de taakomschrijving van elke functie te staan dat de overdrachtsdocumenten met enig regelmaat gecontroleerd (en waar nodig bijgewerkt) moeten worden. Verder zullen wij een algemeen kennisoverdrachtsdocument opstellen waarin zaken staan die het hele bestuur aangaan. Dit zal het inwerken van nieuwe bestuursleden beter laten verlopen. Ook zal dit algemeen document helpen bij de behoud van kennis binnen het bestuur. Dit is belangrijk omdat het bestuur vaak een wisseling heeft van bestuursleden.

In dit algemeen document zullen (onder andere) zaken komen te staan zoals:

- De afkortingen die binnen het bestuur wordt gebruikt.
- Een korte uitleg over wat het Grobos precies inhoudt en waar het zich mee bezig houdt.
- De aanpak omtrent sollicitaties (vanaf het opstellen van de vacature tot aan de sollicitatiegesprekken)
- De aanpak voor een adviesaanvraag.
- Welke documenten opgesteld moeten worden en wanneer in het jaar dit gebeuren (sociaal jaarverslag, beleidsplan, financieel jaarverslag, taakverdeling, etc.)
- Wanneer ALV's moeten plaatsvinden en hoe dit aangepakt moet worden.

De eerste twee punten zijn voornamelijk gericht op nieuwe bestuursleden. De rest is nuttig voor het gehele bestuur.

Nieuwsbrief

Sinds afgelopen jaar zijn er nieuwe afspraken vastgelegd tussen het Grobos en de RvA. Een van deze afspraken is dat het Grobos per kwartaal een update stuurt naar de leden van de RvA. Voor het komend jaar willen wij in de vorm van een nieuwsbrief deze update geven. Deze nieuwsbrief willen wij ook opsturen naar hoofdbewoners, bewonersverenigingen en andere geïnteresseerden. Hiermee houden wij de achterban op de hoogte van waar wij als bestuur mee bezig zijn. Wij hopen dat wij hierdoor minder tijd hoeven te besteden aan waar wij mee bezig zijn tijdens de ALV's. Dit geeft meer ruimte voor vragen, opmerkingen en problemen van de hoofdbewoners tijdens de ALV's. Het doel van het verspreiden van de nieuwsbrief is daarom dus om de relatie met de achterban te versterken.

Verbeteren website

Komend jaar willen we de website gaan verbeteren om de informatievoorziening duidelijker te maken. Voor onze leden willen we voorbeelddocumenten en taakomschrijvingen op één duidelijke pagina aanbieden. Hierdoor kunnen ze de benodigde informatie makkelijker vinden en is het eenvoudiger om leden te wijzen op ons informatieaanbod. Daarnaast gaan we de site opschonen en verduidelijken op punten waar dit nodig is. Sommige pagina's bevatten op dit moment niet de informatie die een bezoeker zou verwachten.

Naast deze aanpassingen willen we voor internationale huurders de site toegankelijker maken door de website in meerdere talen aan te bieden. Hierdoor kunnen we alle studenthuurders in Groningen bedienen.

Aansturen op verbetering informatievoorziening Lefier

Met de afschaffing van de bijdrage bewonersactiviteiten gaat een hoop onduidelijkheid gepaard. Eigenlijk hebben wij van geen enkele hoofdbewoner of bewonersvereniging positieve verhalen gehoord. Helaas heeft het Grobos geen directe invloed op de beleidsvoering van Lefier. Waar wij wel op aan kunnen sturen is een verbeterde informatievoorziening vanuit Lefier. Zo is het lang niet altijd duidelijk wat de verantwoordelijkheden van hoofdbewoners of bewonersverenigingen kunnen, of misschien zelfs moeten zijn. Dit is een houding die we gedurende het hele jaar aan proberen te nemen. Daarnaast zien wij mogelijkheden om concreet aan te sturen verbetering van de informatievoorziening van Lefier, door hen te helpen met het opstellen van een takenpakket voor Hoofdbewoners.

Opstellen takenpakket Hoofdbewoners

Tijdens het evalueren van de bestaande informatievoorziening en de website kwam de pagina hoofdbewoners naar voren. Op deze pagina staat alle informatie die voor een (toekomstige) hoofdbewoner relevant is, deze is alleen verouderd. De informatie die hier staat wordt op twee manier verbeterd:

- Het takenpakket van een hoofdbewoner wordt aantrekkelijker en duidelijker verwoord op de site. Hierdoor worden mensen niet meteen verward met lange documenten.
- De activiteiten die een bestaande bewonersvereniging/hoofdbewoner doet worden hier ook neer gezet. Zo kan je beslissen welke activiteiten je wel en niet wil uitvoeren.

De bedoeling is om dit eind januari klaar te hebben, zodat hiernaar verwezen kan worden als we de gesprekken aangaan met hoofdbewoners.

Conclusie

Het Grobos heeft de afgelopen periode te maken gehad met de nodige bestuurswisselingen. Dat is soms weleens lastig, aangezien er veel kennis verloren gaat. Maar het biedt ons ook nieuwe mogelijkheden. Dit jaar hebben we meer dan normaal met een frisse blik naar de gang van zaken binnen het Grobos kunnen kijken. Dat was niet mogelijk geweest zonder onze vier nieuwe bestuursleden. Met zijn allen zijn we druk bezig geweest om onze ideeën te concretiseren en in een compacte vorm te gieten. Dit beleidsplan is daar het eindproduct van. Wij hebben ontzettend veel zin om onze plannen uit te gaan voeren en we hopen op een succesvol jaar!

Sjoerd Hekman, Anca Visser, Ewout de Jong, Natasja van Beek, Joost de Bruijn, Anna Spiridaki en Laura Westhof