Notulen ALV 23/10/2018
Ons kenmerk: 20181023

1. **Opening** - Heleanne opent de vergadering om 19.36.

Aanwezig: Reitdiep, Hoendiep 2, Damsport, Mudaheerd, Hoendiep 1 & 3, Hete Kolen, en Dionne, Selwerd 2.

1. **Vaststellen agenda**

 Selwerd 2: brandveiligheid. Geen verdere toevoegingen.

1. **Mededelingen**

Geen mededelingen

1. Bestuursupdate
* Ro gehad met Paul Mulder.
* Campagne afvalscheiding. Selwerd 2 wilde hieraan meedoen, er is echter nog niets mee gebeurd. Dionne vraagt naar de campagne. Het is een campagne van bedrijf dat afvalbakken produceert. Afvalscheidingschallenge onder studenten, wie het meeste/ beste afval scheidt, wint. Dit wordt niet door Lefier georganiseerd. Niet alle panden zijn hiervoor uitgenodigd. Al met al is er weinig uit voortgekomen, door de organisatie en communicatie vanuit het bedrijf.
* Gesprek Jolanda en Karien: het is nog niet gelukt om een afspraak te plannen. Plan is om het te gaan combineren met het Ro.
* Prestatieafspraken cyclus: wordt 4 dec. ondertekend. Wij hebben gefocust op de internationale studenten. Nb. Prestatieafspraken zijn afspraken m.b.t. beschikbaarheid van woningen, betaalbaarheid etc.
* Bestuurlijk overleg: Lex stapt op als directeur van Lefier. Bij de zoektocht naar de nieuwe directeur komt er een gesprek met het Nol en Lefier, waarin wij kunnen aangeven wat wij belangrijk vinden in een nieuwe directeur. O.a. dat hij dicht bij de huurders staat.
* Convenant: wij vinden dat er een apart huurbeleid voor onzelfstandige woningen moeten komen, aangezien die op het moment duurder zijn dan zelfstandige door huurtoeslag. 🡪 visie jongerenhuisvesting van Lefier. Conceptversie: de rol van de wijkbeheerder wordt groter en persoonlijker. Dit moet wel uitvoerbaar blijven. Nieuw huurbeleid m.b.t. onzelfstandige woningen. Ook de campuscontracten zijn genoemd, maar hier staan wij niet positief tegenover aangezien de woningmarkt in Groningen nog niet geschikt is hiervoor.
* Bijdrage bewonersactiviteiten:

[Dionne geeft aan dat Jolanda en Karien met haar in gesprek zijn gegaan en hebben aangegeven dat ze niet afgaan op gebouwen waar geen problemen bekend zijn gemaakt. Voor het bekendmaken van problemen werd als drempel 70% van de huurders genoemd. Wat betreft problemen met de wasmachine in dit gebouw, wil ze graag hulp van Lefier, maar hiervoor is dus de 70% vereist, wat niet handig is. Geopperd wordt om zelf actie te ondernemen, maar de medebewoners lijken daar niet aan mee te werken.]

De bijdrage kan voortaan gaan ontbreken. Lefier wil goede contacten met de hoofdbewoners behouden, maar vindt het niet eerlijk om hoofdbewoners evenveel te betalen voor relatief minder moeite. Het verschil zit hem hierin vooral in de grootte van de gebouwen. Wij hebben hier nog geen advies over gegeven, maar het belangrijkste signaal vanuit Grobos in de brainstormsessie was dat er niet te veel moet veranderen en het geld gewoon bij Lefier vandaan moet blijven komen, om verstoorde verhoudingen te voorkomen.

* Verbouwing pand

Het pand wordt verbouwd, in november, om in een keer het achterstallig onderhoud goed te maken.

* PR: Alleen de grotere panden hebben flyers gekregen, i.v.m. onvoorziene kosten. We zijn op zoek naar een efficiëntere manier van promoten, aangezien er deze keer weinig reactie is gekomen op social media acties. Hoendiep 2 geeft aan dat de flyers toch wel echt essentieel zijn. Selwerd geeft aan bereid te zijn posters op te hangen. De mail wordt ook geopperd als optie, i.v.m. privacy moet dit even goed nagekeken worden, hier moet uitdrukkelijk toestemming voor gegeven worden. Vraag is of genoeg huurders deze toestemming zouden geven. Hoendiep 2 oppert nog gebruik te maken van het bereik van de universiteiten, aangezien veel van de huurders daar studeren. Whatsapp wordt toch gezien als de meest efficiënte optie.
* Nieuwe huisstijl: focus: dichterbij de studenten komen 🡪 gebruik van emoji’s en de huiskleur is nu blauw. Het idee is dat het efficiënt is en toegankelijk voor de bezoekers. Aanvullingen van de hoofdbewoners: Hoendiep 2 heeft een facebookpagina en website die er wel op mogen komen. Mudaheerd geeft aan dat er bestuurswisseling is geweest: Morsal 🡪 Jolanda
1. **Notulen vorige ALV (14-06-2018)**

Hete Kolen geeft aan in het algemeen: toelichting afkortingen zou handig zijn. De belangrijkste afkortingen met verklaring zijn bijgevoegd aan het eind van deze notulen.s

 Punt 10: dit moet gewijzigd worden in Marije en Mohammed.

Notulen verder goedgekeurd.

1. **Sociaal Jaarverslag 2017-2018\***

Dit is een terugblik op vorig jaar. 2018-2019 moet 2017-2018 zijn. 3 doelen: verbeteren contacten, internationalisering en nieuwe huisstijl. Verder: het verbeteren van de positie van Grobos bij andere huurdersorganisaties.

**Eerste kwartaal**

* Evaluatie overlegstructuren: Nol: advies huurbeleid. Met de klantadviesraad (kar) is geprobeerd de relatie te verbeteren. JFV: hierbij hebben we gefocust op internationalisering. Nog niet veel resultaat, hier blijven we op hameren.
* LHS: deze organisatie is ontbonden omdat het niet goed werkte. Toch zien we graag dat een dergelijk orgaan weer wordt opgericht, omdat verschillende steden elkaar goed kunnen adviseren.
* RO: regulier overleg met Paul Mulder: dit is voornamelijk nuttig voor problemen vanuit de hoofdbewoners, zoals achterstallig onderhoud, etc.
* Mijn Lefier: Reitdiep geeft aan geen uitnodiging daarvan te hebben gehad. Over het algemeen is deze uitnodiging ervaren als onduidelijk, dit gaan we meenemen in het KCC.
* Vrijwilligersetentje: Niet iedereen heeft een uitnodiging gehad voor het etentje. Hier moeten we de volgende keer goed op letten dat iedereen dit wel krijgt. Dit zullen we aangeven in het aankomende RO.

**Tweede Kwartaal:**

* Er is een kennismaking geweest met Groninger Studentenbond. Hieruit is voortgekomen dat we overleg hebben gehad over huisvesting. We merken dat we veel aan elkaar hebben op gebied van contacten.

**Derde kwartaal:**

* Positief advies uitgebracht op de kwestie van tijdelijke huurcontracten. Sidenote hierbij was dat er gelet moet worden op wat te doen als iemand na deze periode geen woning kan vinden.

**Vierde kwartaal:**

* Sjoerd is aangenomen als commissaris intern.
* LHS definitief gestopt, zoals gezegd wordt er gezocht naar een alternatieve organisatie.
* Bijdrage bewonersactiviteiten, 13 cent van Lefier gaat eraf.
* Brainstormmiddag 🡪 brainstormavond (damsport). Aangezien er weinig actie ondernomen wordt omtrent de internationale studenten, is er samen met de GSB een brief opgesteld aan de werkgroep jongerenhuisvesting om de aandacht hierop te focussen.
* JFV: Lefier Nijestee Rug Hanze Gemeente Groningen JSV, etc.

Mudaheerd geeft aan dat al het besprokene valt onder het kopje bestuurswisselingen, dit klopt niet. Hier moeten wij de volgende keer specifieker in zijn: juiste kopje bij de juiste toelichting.

Beleid: Inloopspreekuur is tot nu toe niet erg succesvol. Nagedacht wordt over wat dan wel gedaan kan worden om de huurders te ondersteunen.

1. Kennis binnen het Grobos
* Er zijn vaak nieuwe bestuursleden, hiermee gaat kennis verloren. Dit is zonde en willen we dus ook aanpakken. Met de RVA willen we dit oplossen, we zijn nog aan het kijken hoe dit vormgegeven gaat worden.
* Verbouwingsplannen zijn nu concreet, de uitstraling van het pand zal er goed op vooruitgaan. Hier is mee gewacht i.v.m. benodigde toestemming huurders.
* Studentenbeleid Lefier: Lefier moet meer focussen op studentenhuisvesting, zoals aanbod kamers en puntensysteem huurders (doorstroom). In de nieuwe strategische visie hebben we deze punten kunnen inbrengen. Damsport brengt in dat er in haar gebouw al een systeem bestaat waarin doorstroom mogelijk wordt gemaakt voor huurders die al lang in een kamer zitten, naar een ‘studio’. Dionne vraagt waarom Lefier niet beter faciliteert dat huurders als gezinnen of langblijvers kunnen (of moeten) doorstromen naar een ander soort woning. Aan de ene kant kunnen mensen niet zomaar weggestuurd worden, aan de andere kant kan Lefier dit meer stimuleren. Echter is het vinden van een nieuwe woning ook afhankelijk van het woningaanbod in Groningen. Algemene vraag is wat er is toegestaan in een jongerencomplex: mogen er gezinnen wonen en hoe zit het met huurders die de leeftijdsgrens/inkomensgrens allang gepasseerd zijn. Wat betreft inkomensgrens: dit kan maar 1 keer gecontroleerd worden door Lefier, dus dat biedt verder geen oplossing. Hierbij worden de campuscontracten weer relevant.

Deze punten zullen meegenomen worden in het overleg over de visie jongerenhuisvesting m.b.t. doorstroming

Mudaheerd geeft aan dat voornamelijk het eerste hoofdstuk, maar ook andere hoofdstukken van het sociaal jaarverslag strakker geformuleerd kunnen worden, aangezien er nu veel gelezen moet worden voordat duidelijk is wat het punt is.

1. **Financieel resultaat 2017-2018**
2. Verslag kascommissie - kascommissie heeft het financieel resultaat goedgekeurd. Hoendiep 2 geeft aan dat het netjes is bijgehouden.
3. Toelichting penningmeester - huisvestingskosten: hoger uitgevallen. Wordt nog op teruggekomen waarom.

Onvoorziene kosten: boete voor een onrechtmatig gebruikte foto. Boete bedroeg ong. 500-600 euro.

Dionne geeft aan dat ze graag een overzicht zou zien van het vorige boekjaar naast dat van dit boekjaar, zodat de vergelijking makkelijker gemaakt kan worden. Hier zullen we de volgende keer aan denken. Dionne vraagt naar het eigen vermogen, dit wordt aan het eind van het bestuursjaar gepresenteerd.

1. **/9. Brandveiligheid (Selwerd 2):**Problemen verbouwing badkamer - foto’s meegestuurd. Afgelopen maanden heeft er een stelling tegen de flat aangestaan die de nooddeuren blokkeerde. Brandweer gaf op verzoek aan dat dit niet kon, hierop is een bordje gemaakt dat aangeeft dat het een nooddeur is.
* Zaken blokkeren de nooddeur (dubbel geblokkeerd, met een hekwerk eromheen). Gemeente heeft hier uiteindelijk actie op ondernomen. Nooduitgang moet een onbelemmerde toegang hebben tot de openbare weg. De foto’s spreken boekdelen, ook voor de afzuiging.
* Afzuiging zat helemaal vol met vet 🡪 brandgevaarlijk. Deze werden maar 1 keer per jaar schoongemaakt, dit is niet genoeg. Dit wordt nu als het goed is ieder half jaar gedaan. Er wordt aangegeven dat er in de andere panden überhaupt geen afzuiging is. Selwerd 2 geeft toch aan dat er afzuiging moet zijn in een keuken, andere bewoners kunnen hier dan ook actie op ondernemen. Dit schoonmaken moet dan ook door Lefier betaald worden. Hoendiep 1&3 wil hiermee aan de slag.
* Technische ruimtes horen vrij te zijn, werden gebruikt als opslagplek. Na aankondiging dat de brandweer was uitgenodigd voor controle, heeft Lefier de ruimtes opgeruimd.
* Verder zaten er luchtgaten in de nooddeuren. Hier kan dan juist de rook doorheen komen wat voor gevaarlijke situaties kan zorgen in een veilig gewaande omgeving.
* Selwerd 2 wil in het algemeen de andere bewoners uitleggen waar ze op kunnen letten bij het beoordelen van de veiligheid van hun gebouwen. Lefier lijkt zich niet van deze punten bewust te zijn, maar is hier wel voor verantwoordelijk. Selwerd 2 geeft ook aan dat Lefier simpelweg niet mee leek te willen werken. Bij Selwerd 2 is deel van de problemen inmiddels opgelost, maar vond/vindt de laconieke houding van Lefier storend. Grobos zal dit opnemen in het Ro met Lefier, brandveiligheid over het algemeen zal ook opgenomen worden als punt.
* Badkamers: in de flat bij Selwerd 2 worden toiletten niet meer afgekit (bijvoorbeeld in het geval van nieuwe toiletten of na onderhoud/reparatie), dit is zeer onhygiënisch aangezien hier stank van komt. Ook de wasbakken worden niet meer afgekit. Dit zal worden opgenomen met Lefier. Jan denkt eraan om dit mee te nemen naar de geschillencommissie.
* Damsport geeft aan dat de renovatie van badkamers lijkt te resulteren in extra huurkosten. Dit kan niet zomaar als het woongenot niet vergroot wordt (als er geen substantiële verbetering komt in de woonomstandigheden). Hier moeten we even bovenop zitten en als het zo blijkt te zijn, dit opnemen met Lefier.
* Renovatie badkamers Mudaheerd: gaat erg slecht, het grootste probleem is de planning. De bouwvakkers komen te laat of te vroeg en dit wordt op te korte termijn aangekondigd. Ook is de alternatieve planning nog niet verspreid, dus weet niemand wanneer ze komen. Verder duren de werkzaamheden simpelweg te lang, waarin het woongenot te zeer wordt aangetast. Hoendiep 1&3 geeft aan dat Lefier alleen luistert naar sterke communicatie en dan wel bereid is daar naar te handelen. Dit zal opgenomen worden in het Ro met Paul Mulder.
* Dionne geeft aan dat er grote ongelijkheid is in wat bij welke woning wordt aangepakt en dat ze niet begrijpt waarop dit verschil gebaseerd is. Misschien dat dit ligt aan degene die dit beoordeelt.
* Damsport geeft aan dat er in de zelfstandige woningen ook geen brandalarm hangt. Hoendiep 2 geeft aan dit de verantwoordelijkheid is van Lefier.

21.09 – korte pauze ingelast

21.17 – vergadering heropend

1. **Statutenwijziging betreft het veranderen van het aantal ALV’s\***

Van 4 gaan we naar 3 ALV’s en we willen voortaan 2 keer per jaar kascommissie controle met het oog op de geldverduistering die heeft plaatsgevonden.

1. **Grobos bestuur intern**
2. Afscheid bestuursleden

Lotte is helaas afwezig, maar heeft wel een briefje geschreven ter afscheid.

1. Inhameren nieuwe bestuursleden \*

Nieuwe bestuursleden Erik (algemeen bestuurslid) en Sharon (secretaris) stellen zich voor. Op het stembriefje zal wel voor 3 personen gestemd moeten worden, aangezien Sjoerd bij de vorige vergadering min of meer vergeten is.

Dorianne vraagt of er altijd naamsvermelding is bij het stemmen. Namen worden altijd ingevuld, maar niet benoemd bij het bekendmaken van de resultaten.

**Het sociaal jaarverslag, het financieel overzicht, de statutenwijziging en de nieuwe bestuursleden zijn goedgekeurd.**

1. **W.v.t.t.k.  – Wat Verder Ter Tafel Komt**
2. Tafels en stoelen pand  - met het oog op de komende verbouwing, bieden we de tafels, stoelen en banken die we op dit moment hebben, gratis aan aan de hoofdbewoners. Indien zij ze niet willen, zullen deze op Marktplaats komen.
3. Toekomst Selwerd 2  🡪 zie rondvraag
4. **Rondvraag**

W.V.T.T.K en Rondvraag zijn gecombineerd.

- Hoendiep 2 geeft aan dat alles goed gaat, geen grote problemen, onderlinge conflicten worden onderling opgelost.

- Reitdiep geeft aan dat er problemen waren met de Kiwa-keuring. Grofvuil is een blijvend probleem. Er was al lang geen overleg meer geweest met Jolanda, dus dat heeft pas weer plaatsgevonden.

- Dionne geeft aan dat er problemen zijn geweest met balkons bij Lefier en vraagt zich af in hoeverre andere balkons van Lefier ook onveilig zijn en of hieromtrent actie ondernomen gaat worden vanuit Grobos. We zullen dit, samen met de andere veiligheidskwesties opnemen met Lefier. Verder wordt een en ander nu opgestart bij dit gebouw, in kleine stapjes. Het lichtknopjes-probleem is opgelost en ook de brandblussers zijn terug.

- Hete Kolen: zijn bezig met de wasmachines bij Waslijn, die worden binnenkort vervangen. Verder hebben ze binnenkort weer overleg met Karien. Hoendiep 1&3 haakt hierop in met het oog op toekomstige overstap vanuit Lefier naar de Waslijn in hun gebouw. Algemene indruk is dat de service goed is. Verder geen punten.

- Selwerd 2: Toekomst Selwerd 2. De bewonersvereniging wil wel blijven voortbestaan, over de renovatie heen. Selwerd 3 heeft zich opgeheven. Emin vraagt hoe het zit met vervangende woonruimtes voor de huurders. Huurders met aflopende huurcontracten wordt niet veel geboden, huurders met vaste contracten wordt alternatieve woonruimte geboden. Bij Selwerd 2 is de kans echter aanwezig dat er geen bewonersvereniging meer gaat komen, aangezien de huisbar wordt vervangen. Hier willen we graag van op de hoogte gehouden worden.

- Hoendiep 1&3: hebben recentelijk gesprek met Jolanda gehad over het aantal statushouders in het pand. Aangegeven is dat ze net als iedereen het recht hebben bij Lefier op een kamer, als ze eenmaal 18 zijn en mogen blijven. De cultuurverschillen brengen spanningen met zich mee, bij problemen wordt Lefier meteen op de hoogte gesteld. Ook is Lefier gevraagd of bewoners in contact gebracht kunnen worden met organisaties die de statushouders begeleiden, zij kunnen helpen in het overwinnen van dit soort problemen. Dionne geeft aan dat ze zich hiervoor ook kunnen tot de wij(k)teams. Emin vraagt of er een groot verschil te merken is tussen internationale studenten en statushouders. Wat betreft taalbarrière spreken internationals vaak Engels en statushouders niet en dat is een substantieel verschil. Communicatie is dus erg moeilijk en kan problematisch zijn in het oplossen van ruzies. Selwerd 2 geeft aan dat ze gehoord hebben van Tybalt dat er bij statushouders ook nogal eens drankproblemen in het spel zijn. Hoendiep 1&3 zegt nogmaals dat duidelijke communicatie met Lefier wel degelijk kan helpen.

Mudaheerd: Renovatie is problematisch. De parkeerplaats staat helemaal vol met bouwbenodigdheden. Wel is er beterschap beloofd. Binnenkort hebben ze een afspraak met Karien omtrent het schoonmaken aangezien dit al een hele tijd niet goed is. Ze willen op hun strepen gaan staan om naar een nieuw bedrijf te gaan hiermee, aangezien eerdere waarschuwingen ook niet geholpen hebben. Hoendiep 1 geeft aan dat de kans bestaat dat schoonmakers min of meer verbonden zijn met een gebouw, dus een nieuw bedrijf betekent niet per se een nieuwe schoonmaker. Even goed op letten.

Damsport: Het gaat goed, er zijn nieuwe wasmachines van dezelfde verhuurder. Met de nieuwe wasmachines is helaas niet zo goed omgegaan, die zijn dus al snel kapotgegaan/-gemaakt. Er is dan ook inspectie geweest en actie ondernomen vanuit de bewonersvereniging (en andere huurders) om de bewoners hierop aan te spreken. Sfeer is leuk, o.a. met nieuwe studenten. Internationale studenten zijn actief betrokken bij activiteiten zoals de barbecue, ze zijn ook toegevoegd in de groepsapp waarin nu dan ook af en toe in het Engels gecommuniceerd wordt. Er wordt nu gesproken over beveiligingscamera’s bij de hoofdingang in verband met recente inbraken in de zomervakantie.

Dionne vraagt nog of er wel een plan is om de kleinere panden te benaderen om daarmee de band te versterken. Het is moeilijker gebleken om hier veel contact mee te krijgen, is gebleken uit eerdere pogingen, maar deze pogingen kunnen nog wel opnieuw ondernomen worden.

1. **Sluiting**

Vergadering is om 21.50 gesloten.

**Belangrijke afkortingen**

NOL – Noordelijk Overleg Lefier

KAR – Klanten Advies Raad

JHV – Werkgroep Jongerenhuisvesting

LHS – Landelijk Huurdersoverleg Studentenhuisvesting

RO – Regulier Overleg Lefier

KCC – Klant Contact Centrum

GSb – Groninger Studentenbond

BO - bestuurlijk overleg