

BELEIDSPLAN 2021

BESTUUR

Natasja van de Beek

Joost de Bruijn

Wytse Douma

Luuk Westemeijer

Olivier Winkelhorst



info@grobos.nl



www.grobos.nl



visserstraat 56
 groningen

Inhoudsopgave

| | |
|--------------------------------------|---|
| Voorwoord..... | 1 |
| Missie en visie Grobos..... | 2 |
| Missie | 2 |
| Visie | 2 |
| Speerpunten..... | 4 |
| Organisatie | 6 |
| Leden..... | 6 |
| Bestuur..... | 6 |
| Ondersteuning..... | 7 |
| Samenwerking..... | 7 |
| Evaluatie organisatiestructuur | 8 |
| Slotwoord | 9 |

Voorwoord

Beste lezer,

In dit beleidsplan zullen wij u meenemen naar onze plannen voor volgend jaar. De komende hoofdstukken zullen bestaan uit onze missie en visie, speerpunten, organisatiestructuur en tot slot een afsluiting.

Onze missie legt uit waar Grobos voor staat en onze visie laat zien hoe wij dit willen bereiken. De basis hiervoor bestaat uit beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Meer specifiek, willen we op basis van onze speerpunten dit jaar een stap dichterbij deze doelen komen. Mede op basis van het sociaal jaarverslag zijn wij op drie concrete speerpunten gekomen. Deze behelzen interne communicatie, informatievoorziening en duurzaamheid. In het betreffende onderdeel zullen wij hier dieper op ingaan en met voorbeelden komen hoe wij denken dit te kunnen bewerkstelligen.

Daarnaast kunnen wij in ons beleidsplan van 2021 niet zonder het benoemen van het Corona-virus. Wij gaan ervan uit dat de pandemie zijn weerslag zal hebben op alle facetten van de samenleving en dus ook de (sociale) huurmarkt.

Desondanks, zijn wij van mening dat deze buitengewone omstandigheid weinig invloed moet hebben op onze zogeheten "corebusiness". Wij blijven als Grobos staan voor goede, kwalitatieve en betaalbare woningen. Wel zorgt het virus ervoor dat we bepaalde procedures en plannen hierop moeten aanpassen. Bovendien moeten we, waar nodig, extra aandacht geven aan nieuwe ontstane problemen. Voorbeelden hiervan zijn eenzaamheid onder huurders, coronaregels binnen panden en digitale vergaderingen. Wij kunnen de belofte doen dat wij ondanks de constante onzekerheid deze nieuwe problemen zullen benaderen vanuit de missie en visie die u van ons bent gewend.

Tot slot wil ik u veel plezier wensen met het lezen van ons beleidsplan en hoop u dit jaar in goede gezondheid te zien tijdens 1 van onze (fysieke) vergaderingen.

Met vriendelijke groet,

Namens het gehele Grobos bestuur,

Natasja van de Beek

Voorzitter Grobos



Missie en visie Grobos

Missie

Het Grobos is de belangenbehartiger van ruim 3500 studenthuurders van woningcorporatie Lefier in de Gemeente Groningen. Wij zien erop toe dat Lefier haar 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 is in beweging en studenten zijn hier vaak het slachtoffer van. Door de geringe beschikbaarheid zien zij zich genoodzaakt om akkoord te gaan met mindere kwaliteit, hoge huurprijzen en erbarmelijke huurvoorwaarden. Voldoende kwalitatief 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

- Planmatig onderhoud

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.

- Verduurzaming

Lefier heeft een verduurzamingsopgave. Het Grobos stimuleert Lefier om de verduurzaming in de studentenportefeuille te versterken.

Verbinding

Naast de studie ontwikkelen studenten in Groningen zich op persoonlijk vlak. Sommige huurders ontwikkelen zich tot het aanspreekpunt van een pand en nemen daarmee de taak van hoofdbewoner op zich. Het Grobos kijkt om naar haar hoofdbewoners en onderhoudt contact met hen.

Daarnaast willen studenthuurders prettig wonen. Dat gaat het beste 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 mee hebben geholpen. Dit doen we door veelvuldig te rapporteren over onze werkzaamheden en actief contact te zoeken met onze achterban.

Speerpunten

Op basis van de missie en visie van het Grobos en het sociaal jaarverslag zijn we tot de volgende speerpunten voor 2021 gekomen:

1. Versterken interne relaties

Het Grobos is een vereniging met als leden de hoofdbewoners en bewonerscommissies/verenigingen van de panden van Lefier. De verenigingsstructuur maakt het Grobos tot een sterker overleg- en vertegenwoordigingsorgaan voor studenthuurders in Groningen. Onze achterban is duidelijk aantoonbaar en op onze ALV's kunnen we peilen hoe onze leden denken over de activiteiten van Lefier. We geloven er ook sterk in dat iedereen mee moet kunnen praten over studentenhuusvestingsbeleid.

Om onze vereniging te verstevigen willen we meer contact gaan leggen met de panden. Veel panden van Lefier hebben geen hoofdbewoner of bewonerscommissie, daar willen we verandering in brengen. We gaan door met het benaderen van huurders met de vraag of ze hoofdbewoner willen worden, met nog meer tempo dan vorig jaar. Met nieuwe hoofdbewoners wordt onze achterban verder versterkt en krijgen we een beter overzicht over problemen die bij de panden spelen. Vooral bij panden in de binnenstad en verenigingshuizen hebben we nu bijna geen contactpersoon, dus daar is voor ons de meeste winst te behalen.

Om onze achterban meer te betrekken bij de besluitvorming van Lefier willen we ook meer bijeenkomsten gaan organiseren los van de ALV. Een voorbeeld hiervan is de klankbordgroep die begin 2021 wordt opgericht om te kijken wat er beter kan bij de verbouwing van panden. Ook willen we meer informele borrel gaan houden (zodra mogelijk op ons pand). Een vereniging vaart goed bij een beetje gezelligheid en zeker tijdens corona is gebleken dat hier veel behoefte aan is.

2. Duurzaamheid aankaarten bij Lefier

Lefier kan wat ons betreft sneller aan de slag met de verduurzaming van haar studentenbezit. Er zijn meerdere verduurzamingsprojecten van Lefier bezig in Paddepoel, Midden-Groningen en Emmen, maar voor studenten gaat het erg langzaam. Isolatie verlaagt in de meeste gevallen de energierekening van de huurder flink en zorgt voor een stuk meer wooncomfort. Er zijn nog genoeg studentenpanden waar op veel plekken enkel glas zit. Dat is niet meer van deze tijd.

Door de regels rondom corona is het op het moment lastig om verbouwingen te starten, aan de Damsport is dit jaar zelfs het woningverbeteringsproject stil komen te liggen door de maatregelen. Maar zelfs zonder corona had Lefier nog maar een paar studentenpanden op de planning staan om verduurzaamd te worden, dit kan volgens ons voortvarend. Hier blijven we het gesprek over aangaan met Lefier.

Naast grote woningverbeteringsprojecten en verduurzaming willen we ook gaan inspelen op pilots. Op dit moment loopt er een pilot met zonnepanelen in Midden-Groningen. Daar krijgen huurders zonnepanelen van Lefier en er staat alleen een kleine huurverhoging tegenover. We hebben in Groningen meerdere flats, zoals de Hoendiepflats en de

Selwerdflats, waar de daken ongebruikt zijn. Het is een relatief kleine inspanning om hier zonnepanelen op te leggen, terwijl dit een enorme winst kan zijn voor de verduurzaming van de portefeuille.

3. Verbeteren informatievoorziening

We blijven ons in 2021 inzetten voor een betere informatievoorziening vanuit Lefier en het Grobos. Huurders moeten weten waar ze naartoe kunnen met vragen. We breiden onze website verder uit met meer algemene informatie over huren in Groningen en huren bij Lefier. Daarnaast willen we de hoofdbewoners beter gaan informeren over belangrijke beleidszaken van Lefier. Ons eerste speerpunt is hier ook van toepassing, want door meer contactmomenten kunnen we hoofdbewoners meer en beter informeren.

Lefier is vorig begonnen met het gebruiken van een app voor informatie over studentpanden. Huurders kunnen hier snel zien waar centrale voorzieningen en bijvoorbeeld waar ze het afval kwijt kunnen. Dit initiatief juichen we toe. In 2021 wordt de app over meer panden uitgerold en zullen de meeste studenthuurders van Lefier makkelijk informatie kunnen vinden. Jammer genoeg komt de app alleen naar de grotere panden, dus er moet nog een oplossing worden bedacht voor een goede informatiebron voor de kleinere panden. Hier gaan we met Lefier over in gesprek. Daarnaast gaan we samen met huurders kijken of de app goed functioneert en hoe deze verbeterd kan worden.

De speerpunten puntsgewijs:

1. Versterken interne relaties
 - Meer hoofdbewoners aantrekken (vooral in de binnenstad en bij verenigingshuizen)
 - Meer contactmomenten met de leden organiseren
2. Duurzaamheid aankaarten bij Lefier
 - Aansturen meer verduurzamingsprojecten
 - Pilotmogelijkheden onderzoeken
 - Dit in samenwerking met de wensen van de achterban
3. Verbeteren informatievoorziening
 - Website Grobos uitbreiden
 - App Lefier verder uitrollen en verbeteren

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. Deze opsomming willen we dit jaar uitbreiden.

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.

Vicevoorzitter

De vicevoorzitter neemt de taken van de voorzitter over wanneer deze afwezig of hier niet toe in staat is. De vicevoorzitter mag, net als de voorzitter, tekenen namens het Grobos.

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. Door het jaar heen houdt de commissaris intern een lijst met hoofdbewoners bij, welke elk jaar in de maand september volledig nagegaan moet worden. De commissaris intern bezoekt panden wanneer hier een wens toe is en houdt de hoofdbewonersapp bij.

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.

Landelijk Overleg Studentenhuurders (LoS)

Het LoS is een net opgericht overlegorgaan van studentenhuurdersorganisaties door heel het land heen. Het doel van dit overleg is het uitwisselen van informatie en kennis.

Overleg Huurdersorganisaties Groningen

Het overleg huurdersorganisaties Groningen is een redelijk nieuw overlegorgaan van de corporatie-overkoepelende huurderorganisaties in de stad Groningen. Het doel van dit overleg is het uitwisselen van informatie en kennis en het eventueel gezamenlijk hard kunnen maken voor kwesties in de stad.

Evaluatie organisatiestructuur

Zoals is gebleken is uit de visie en de speerpunten, heeft het Grobos een erg druk jaar voor de boeg. De werkdruk zal hoger worden, maar moet niet te hoog worden. Daarom hebben we er als bestuur voor gekozen om onze rol in overlegorganen en externe overleggen te evalueren. We zijn tot de conclusie gekomen dat onze aanwezigheid soms niet vereist is in bepaalde externe overleggen en hebben daarom besloten dat we zorgvuldiger moeten kiezen naar welke overleggen we wel gaan en naar welke overleggen we niet gaan. We zijn daarom tot het onderstaande stappenplan gekomen. Deze zullen we over een jaar herevalueren.

Stappenplan voor externe overleggen:



Slotwoord

Beste lezer,

Namens het Grobos hopen we dat we, door middel van dit beleidsplan, jullie voldoende hebben kunnen informeren over het beleid van het Grobos omtrent het jaar 2021. Het zal een jaar zijn waarin we ons wederom zullen inzetten voor verbeterde interne relaties tussen het Grobos en haar achterban. In het jaar 2021 zullen wij dan ook onze uiterste best doen om meer hoofdbewoners te werven, voornamelijk bij de panden in de binnenstad. Ook zal 2021 een jaar zijn waarin we hard zullen werken om de duurzaamheid van studentenpanden aan te kaarten bij Lefier, omdat Lefier hier tot op heden nog te weinig aandacht aan besteedt. Daarnaast is het aankaarten van duurzaamheid een duidelijke wens vanuit onze achterban, waardoor wij het erg belangrijk vinden om hier resultaten voor te boeken in 2021. Verder zal het verbeteren van de informatievoorzieningen voor Grobos ook weer op het beleid staan, aangezien wij vinden dat hier nog steeds veel ruimte voor verbetering is. Mogelijke voorbeelden van het verbeteren van de informatievoorziening zijn het uitbreiden van de Grobos website en het helpen verbeteren van de Lefier-app.

Hoewel het grootste deel van 2020 is gekarakteriseerd door de Covid-19 pandemie, waarin praktisch alle fysieke activiteiten afgelast moesten worden, hopen wij dat 2021 een jaar zal zijn waarin fysieke activiteiten weer een mogelijkheid gaan worden. We hopen weer fysiek met onze achterban af te kunnen spreken voor activiteiten zoals de ALV, en houden de moed erin dat dit tijdens 2021 weer mogelijk zal zijn. Wij hebben ontzettend veel zin in het aankomende jaar en zullen onze uiterste best doen om onze actiepunten zo goed mogelijk ten uitvoer te brengen.

Met vriendelijke groet,

Joost de Bruijn, Luuk Westemeijer, Natasja van de Beek, Olivier Winkelhorst en Wytse Douma