

lefier StadGroningen

← 08

jaarverslag

werken aan een kansrijke omgeving



Aangenaam

Wij zijn Lefier StadGroningen, onderdeel van wooncorporatie Lefier. Lefier is op 1 januari 2009 ontstaan door fusie van de corporaties In uit Groningen, Volksbelang uit Hogeveen en Wooncom uit Emmen. Lefier StadGroningen bouwt, verhuurt en beheert ruim 11.000 woningen, kamers en bedrijfsruimten.

In deze uitgave vertellen we u in het kort over onze activiteiten in het afgelopen kalenderjaar, ons laatste jaar als afzonderlijk bedrijf. We vertellen u wat we in 2008 hebben gedaan, hoe we dat hebben gedaan en waarom.

Naast onze reguliere activiteiten in de stad, hebben we in 2008 hard gewerkt aan de voorbereidingen voor de fusie. We vertellen u in het kort iets over onze nieuwe organisatie.

Wilt u meer weten? Het volledige jaarverslag 2008 vindt u op onze website www.lefier.nl.

Ik wens u veel leesplezier.

Yvonne Geerdink,
directeur Lefier StadGroningen



wij stellen ons - **lefier** - graag aan u voor

Wij zijn Lefier, een nieuwe wooncorporatie in Noord-Nederland. Op 1 januari 2009 ontstaan door fusie van de corporaties In uit Groningen, Volksbelang uit Hoogeveen en Wooncom uit Emmen. Wij werden door deze fusie groter om klein te kunnen blijven. Wij willen waarborgen en versterken wat we al zijn: een maatschappelijk betrokken, daadkrachtige organisatie die dicht bij haar klanten en stakeholders staat. Als Lefier willen wij een echte factor van betekenis in en van de noordelijke samenleving zijn, een baken in het corporatielandschap. De samenleving mag op ons rekenen. Verbonden, doelgericht en integer: Lefier!

Samen verder als Lefier

In, Volksbelang en Wooncom: drie wooncorporaties met dezelfde ideeën over wonen en over onze maatschappelijke rol. Onze gemeenschappelijke visie vormde een goede basis voor samenwerking. Door geld en denkkracht samen



lefier StadGroningen 11.161 verhuureenheden

lefier Hoogeveen/Stadskanaal 8.606 verhuureenheden

lefier ZuidoostDrenthe 13.194 verhuureenheden



te voegen, kunnen we méér betekenen voor de wijken en dorpen. Met een groter vermogen en een grotere vastgoedportefeuille kunnen we risico's beter spreiden en tegenvallers makkelijker opvangen. Vandaar ons besluit om samen verder te gaan als één bedrijf. We doen dat onder de naam Lefier. Een naam die uitstraalt hoe we in het leven staan: krachtig, met lef, trots en levendig.

Werken aan een kansrijke omgeving

Ieder mens verdient kansen om mee te doen in onze samenleving en de regie te voeren over zijn of haar eigen leven. Leven in een kansrijke omgeving helpt mensen om hun mogelijkheden te benutten. We initiëren of werken mee aan ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan een inspirerende leefomgeving. We investeren in maatschappelijke voorzieningen, kwetsbare groepen kunnen op onze bijzondere aandacht rekenen en we stellen voldoende goede en betaalbare huisvesting beschikbaar.

Een rol van betekenis

We voelen ons verantwoordelijk en we willen een rol van betekenis vervullen in die wijken, buurten, dorpen, steden en kernen waar we woningen hebben of waar een beroep op onze inzet wordt gedaan. We investeren in nieuwe ontwikke-

Betekenis

Het woord Lefier bevat het leven: krachtig met lef, trots en levendig, Lefier is zelfbewust en fier: we kunnen veel betekenen voor de stad, de dorpen, de buurten en wijken. Met de toevoeging **wonen met karakter** geven we aan dat het over wonen gaat en dat Lefier daarin onderscheidend wil zijn. Het woordenboek zegt over karakter dat het gaat om de innerlijke eigenschappen die de ene persoon van de andere onderscheidt, om het kenmerkende van iets. Wonen betekent niet voor iedereen hetzelfde. Lefier weet dat en handelt daarnaar. **De uitspraak** Lefier spreekt u uit als Le - fier met een korte e zoals in begin of gezin en op het eind zoals het Nederlandse woord fier.

lingen, samenwerkingsverbanden en methodieken om inhoud te geven aan onze brede visie op de volkshuisvesting. We zijn transparant over onze inzet en onze keuzes.

Verankerd in de lokale gemeenschap

Lefier wil diep geworteld zijn in de lokale gemeenschappen, herkenbaar, bereikbaar en aanspreekbaar. Dicht bij klanten en stakeholders. We houden ons aan bestaande afspra-



ken zoals bijvoorbeeld het gezamenlijk manifest regiovisie Groningen-Drenthe, de uitbreiding van het project Emmen Revisited, de projectorganisatie wijkaanpak Stadskanaal, het Nieuw Lokaal Akkoord Groningen en de wijkactieplannen Vogelaarwijken.

Woonbedrijven

Lefier heeft drie woonbedrijven, Lefier StadGroningen, Lefier Hoogezand/Stadskanaal en Lefier ZuidoostDrenthe. Daarnaast is er een ontwikkelbedrijf, Lefier Ontwikkelbedrijf, en een centrale kern.

Lefier StadGroningen

De woonbedrijven zetten lokaal de werkzaamheden van de voormalige corporaties voort. Woonbedrijf Lefier StadGroningen voert overleg met de bewonersorganisaties in Groningen en maakt lokaal afspraken met de gemeente en partners over nieuwbouw, woningverbetering en sociale investeringen. Klanten kunnen met hun

individuele vragen, reparatieverzoeken en wensen terecht bij het kantoor aan het Gedempte Zuiderdiep 22. Net zoals dat vóór de fusie het geval was.

Lefier StadGroningen is, net als de andere twee woonbedrijven, in haar eigen omgeving verantwoordelijk voor:

- De afhandeling van klantvragen
- Verhuur en beheer van woningen
- Het voorraadbeleid (vaststellen van nieuwbouw-, sloop- en verbeterprogramma's)
- Het woon- en leefklimaat in wijken en buurten
- Overleg met huurdersorganisaties
- Overleg met maatschappelijke partners, waaronder de gemeentelijke overheid
- Het sluiten en uitvoeren van de lokale prestatieafspraken

Lefier Ontwikkelbedrijf

Lefier heeft een professioneel ontwikkelbedrijf in huis, dat zelf de gebouwen ontwikkelt die nodig zijn in onze wijken,



dorpen en kernen. De medewerkers van het ontwikkelbedrijf opereren vanuit de woonbedrijven.

Lefier Ontwikkeling is verantwoordelijk voor:

- Nieuwbouw, ontwikkeling en realisatie
- Woningverbetering, ontwikkeling en realisatie
- Advies en ondersteuning aan woonbedrijven m.b.t. het voorraadbeleid

Kern

De Kern bewaakt centraal de strategie, financiën en bedrijfsvoering en ondersteunt de organisatie op het gebied van informatisering, personeel en organisatie en communicatie.

Bestuur en toezicht

Lefier heeft een raad van bestuur, die eindverantwoordelijk is voor de strategische positie in de regio, de prestaties, de strategische koers en de gehele bedrijfsvoering. De bestuurders dragen de gezamenlijke en ongedeelde verantwoordelijkheid. De raad van bestuur wordt gevormd door een voorzitter en de drie directeurs van de woonbedrijven. Een raad van commissarissen houdt intern toezicht. Zij beoordeelt of de corporatie adequaat bestuurd wordt en bewaakt de realisatie van de doelstellingen en de continuïteit bij het bereiken van deze doelstellingen.

Raad van Bestuur: Ton Selten - voorzitter | Yvonne Geerdink, Henk van der Meer, Erwin Bel - leden

Ontwikkelbedrijf
lefier Ontwikkeling
Jan Postema,
directeur

woonbedrijf
lefier ZuidoostDrenthe
Erwin Bel, directeur

woonbedrijf
lefier StadGroningen
Yvonne Geerdink, directeur

woonbedrijf
lefier Hoogezand/Stadskanaal
Henk van der Meer, directeur

de kern
lefier



werken aan wonen in 2008

Missie: 'Werken aan wonen in een vitaal Groningen'

Onze droom is dat bewoners van Groningen wonen in een inspirerende en kansrijke omgeving, dat ze verantwoordelijkheid dragen voor hun leefomgeving en zich daar actief voor inzetten. Onze rol is die van 'emancipatiemachine' en 'wijkregisseur'. Dat wil zeggen: we willen dingen in beweging zetten, die op hun beurt weer tot nieuwe initiatieven kunnen leiden.

Afspraken over bouwproductie en sociale maatregelen

In het Lokaal Akkoord hebben gemeente en corporaties afspraken gemaakt over het aantal woningen dat ze bouwen in de komende 10 jaar. Lefi'er StadGroningen zorgt voor 400 woningen en kamers per jaar, zowel voor verhuur als verkoop. Ook zijn afspraken gemaakt over verbetering van de woonomgeving, sociale projecten en versterking van de voorzieningen in de wijken. Hiervoor is de komende jaren extra geld beschikbaar.

2008 in cijfers

woningen, kamers en overige in verhuur	11.380
nieuwe koopwoningen opgeleverd	116
nieuwe woningen,-kamers en overig opgeleverd voor verhuur	5
woningen en kamers start bouw in 2008	371
woningen en kamers in ontwikkelingsportefeuille tot 2018	4000
woningen en overige gesloopt	199
woningen niveauverbetering uitgevoerd	368
huurwoningen, kamers en overige verkocht	106
medewerkers in dienst	189

Nieuwbouw

Het kader hierboven laat zien hoeveel woningen, kamers en overige eenheden we hebben gebouwd in 2008. We hadden gepland om voor minimaal 400 woningen de eerste paal te slaan. Dat aantal hebben we bijna gehaald: 371. Onder meer door vertragingen in het vergunningstraject hebben we minder woningen en kamers opgeleverd dan gepland. We hebben stevig geïnvesteerd in woningverbetering. In 2008 kregen we te maken met teruglopende verkoop door de economische crisis. Door mogelijkheden te bieden als kopen met korting of 'eerst huren dan kopen', stimuleren



we de verkoop, zodat de bouwactiviteiten die bijdragen aan de vitaliteit van wijken zoveel mogelijk kunnen doorgaan.

In gesprek met de stad

Bouwen aan de leefbare stad doen we niet alleen. Lefier StadGroningen is een maatschappelijke onderneming die werkt voor de mensen in de stad. Dus is het belangrijk om te weten wat er leeft in de samenleving en wat de samenleving van ons verwacht. Ook in 2008 hebben we actief contact gezocht met organisaties op het gebied van zorg, onderwijs, politiek en welzijn. Samen met hen bekijken we wat de stad nodig heeft en welke rol wij daarin kunnen spelen. Met de Rijksuniversiteit en Hanzehogeschool praten we bijvoorbeeld over studentenhuisvesting, met zorginstellingen over de mogelijkheden van wonen in combinatie met zorg.

Fusie

In 2008 hebben we een fusie voorbereid met Wooncom uit Emmen en Volksbelang uit Hoogezand. De Ondernemingsraden en Raden van Commissarissen waren hier nauw bij betrokken. Het doel is geld, risico en vastgoed te delen en sterke, lokaal gebonden corporaties te houden. Per 1 januari 2009 is de fusie een feit en gaan we verder onder de naam Lefier.

Honderdjarig bestaan

In 2008 bestond ons bedrijf 100 jaar. Dat wilden we graag vieren samen met al onze huurders en relaties. Op 20 september organiseerden we een groots feest in het Stadspark, dat werd bezocht door ruim 5000 mensen, voor het merendeel huurders. Het feest was een groot succes en we waren blij met de grote opkomst.



vitale wijken

Compleet aanbod aan woningen en voorzieningen

Een vitale wijk is een wijk waarbij bewoners zich betrokken voelen en waarvoor ze zich inzetten. Een vitale wijk heeft een compleet aanbod aan woningen en voorzieningen. Welke maatregelen we nemen kan per wijk verschillen, want iedere wijk heeft zijn eigen karakter en vraagt zijn eigen aanpak.

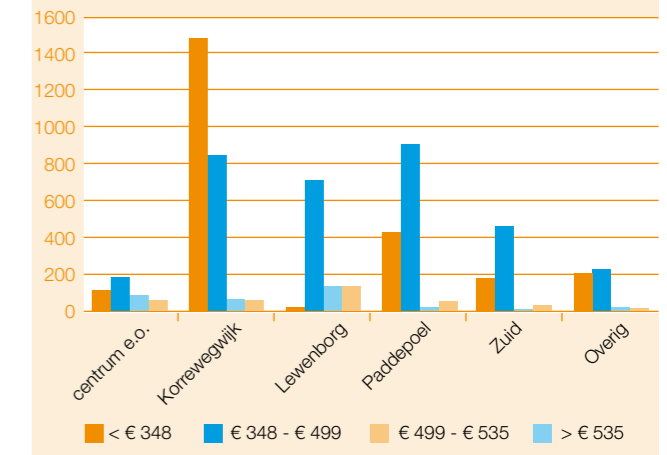
Eigen kracht van mensen

We gaan uit van de eigen kracht van mensen en vinden dat bewoners als verantwoordelijke burgers zelf een bijdrage kunnen leveren aan hun woonomgeving. Dat houdt in dat we mensen stimuleren om met ideeën te komen en dat we ze mee laten helpen aan de realisatie ervan.

Wijkperspectieven

Voor iedere wijk waar we veel woningen verhuren heeft Lefier StadGroningen een wijkvisie, waarin we beschrijven hoe de wijk ervoor staat, wat er nodig is en welke kansen er zijn om de wijk compleet te maken. De gemeente en corporaties hebben Wijkperspectieven opgesteld, waarin staat wat

aantal woningen per prijsklasse per wijk



er in iedere wijk gedaan moet worden zodat het wonen er aantrekkelijk blijft. Wijkteams, waarin corporaties, gemeente, bewoners en instellingen zijn vertegenwoordigd, vertalen de Wijkperspectieven naar concrete doelstellingen en activiteiten. Verderop leest u wat we in 2008 hebben bereikt in de Korrewegwijk, Paddepoel en Lewenborg. Meer informatie vindt u in het volledige jaarverslag 2008 op onze website.



Korrewegwijk, mooi blijven wonen

Kenmerken

Levendige wijk met bijzondere architectuur en betaalbare woningen. Er heeft de afgelopen jaren een ingrijpende wijkvernieuwing plaatsgevonden.

Toekomstvisie

Door nieuwbouw en woningverbetering ontstaat ruime variatie in het woningaanbod, zodat bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen. Activiteiten en eigen verantwoordelijkheid van bewoners stimuleren en gevarieerd voorzieningen-aanbod creëren.

Dit deden we in de Korrewegwijk in 2008

- We startten met de nieuwbouw van huur- en koopwoningen in de Nieuw Indische buurt en de Korrezoom.
- We ronden de woningverbetering aan de Timorstraat, Floresstraat en Javalaan af en startten met de verbetering van de woningen aan de Soenda- en Menadostraat.
- We voerden woon-wens-werk-gesprekken met huurders die door de wijkvernieuwing moeten verhuizen. Doel: kansen op werk vergoten, waar nodig door begeleiding en/of scholing te bieden.
- We organiseerden een wijkstemdag waar bewoners konden stemmen welke plannen met het geld vanuit het Nieuw Lokaal Akkoord gerealiseerd worden.
- We leverden een financiële bijdrage aan een kinderstraatfeest in de Indische buurt en een straatfeest in de Marowijnestraat.



Paddepoel, een wijk met verschillende gezichten

Kenmerken

Ruim opgezet, veel voorzieningen, mensen uit verschillende culturen, relatief veel lagere inkomens, eentonige bebouwing uit de jaren '60. De wijkvernieuwing die in 2001 begon is bijna voltooid. Resultaat: een moderne, frisse uitstraling en de komst van veel nieuwe bewoners.

Toekomstvisie

Aanbod van verschillende woningtypen zodat bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen, bewoners zijn actief en betrokken bij hun wijk.

Dit deden we in Paddepoel in 2008

- We zijn gestart met woningverbetering van 112 eengezinswoningen in de Watermanstraat en omgeving.
- We hebben de laatste woningen aan de Grote Beerstraat opgeleverd. Ook is er hard gewerkt aan de woontorens Orion en Marquant.
- Samen met bewoners maakten we een opfrisplan voor de Taurusflat, om deze flat uit de jaren '70 een eigentijdse, vrolijke uitstraling te geven.
- In november hielden we een tuinactiedag waarbij bewoners gezamenlijk met hun tuinen aan de slag gingen.
- We organiseerden computercursussen voor de bewoners (senioren) in de Castor- Pollux- en Morgensterflat. Deelnemers waren enthousiast: ze vonden het een mooie manier om computerkennis op te doen en elkaar te ontmoeten.
- Met het wijkbudget van het Nieuw Lokaal Akkoord werd een vissteiger aangelegd aan het Reitdiep.



Lewenborg geeft bewoners de ruimte

Kenmerken

Met veel groen en voorzieningen is deze wijk uit de jaren '70 aantrekkelijk voor gezinnen, maar de wijk is aan het 'vergrijzen'.

Toekomstvisie

Voldoende woningen en voorzieningen voor ouderen, meer dure huurwoningen en koopwoningen zodat meer doorstroming ontstaat en ouderen in de wijk kunnen blijven wonen. Aandacht voor beheer van het groen, de veiligheid en het betrekken van bewoners bij hun wijk.

Dit deden we in Lewenborg in 2008

- We zijn gestart met de verbetering van de kwaliteit en het comfort van 400 eengezinswoningen. De helft is inmiddels klaar.
- Bij de laagbouwoningen in Lewenborg waar geen grote woningverbetering plaatsvindt, zijn wij gestart met schilderwerkzaamheden.
- We gingen verder met de bouw van 114 appartementen, zowel koop als (sociale) huur, die geschikt zijn voor ouderen. Hiermee willen we de doorstroming bevorderen, waardoor er eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen.
- We leverden het Vensterhuis op, een plek waar ouders en kinderen terecht kunnen voor zorg, informatie, advies, steun en gezelligheid.
- Onder het motto 'Meeroeien' organiseerde de bewonersorganisatie samen met de gemeente, Lefier en Nijestee in verschillende straten een schouw, waar bewoners hun ideeën over hun woonomgeving kunnen laten horen.
- Het wijkteam organiseerde een bewonersavond waar werkgroepen van bewoners en professionals werden gevormd, die ideeën voor de wijk gaan uitwerken.



Studentenkamers kwantiteit en kwaliteit

Lefier StadGroningen verhuurt ruim 3000 kamers. De kamers in de grote studentenflats zijn steeds minder in trek, terwijl er veel vraag is naar grotere kamers met eigen keuken en sanitair. Woningmarktonderzoek uit 2008 geeft aan dat er de komende jaren geïnvesteerd moet worden in woonruimte voor jongeren, ruim 4.500 eenheden tot 2014. We richten ons daarbij op het creëren van gebieden met wooneenheden en voorzieningen, bij voorkeur nabij het centrum. Doel: woonruimte van goede kwaliteit bieden aan deze groep en de overlast van studentenpanden in bestaande woonwijken verminderen.

Dit deden we in 2008

- We werkten verder aan plannen voor de nieuwbouw van kamers aan het Wielewaalplein.
- In de studentenflat aan de Esdoornlaan zijn we gestart met het vervangen van de gemeenschappelijke keukens.
- Lefier is aangeschoven in het wijkteam in Selwerd, waar we drie grote flats hebben met in totaal zo'n 950 kamers, vanuit de optiek dat studenten deel uit maken van een wijk en daar ook een actieve rol in kunnen spelen.
- We zijn verder gegaan met het inspecteren en waar nodig verbeteren van de brandveiligheid in onze studentenpanden.
- In verschillende complexen organiseerden bewonersverenigingen activiteiten om contacten tussen bewoners te verbeteren, met een financiële bijdrage van ons.
- We hebben het lik-op-stuk beleid bij vandalisme aangescherpt. De kosten van herstel worden zo snel mogelijk op de daders verhaald.
- Ook in onze studentenpanden is duurzaamheid van belang. We vervingen een groot aantal gaskachels door HR ketels en we stimuleren energiezuinig gedrag bij bewoners.
- We besloten een van de flats in Selwerd ter beschikking te stellen aan Housing Office, voor de huisvesting van buitenlandse studenten.



klanten

Keuzevrijheid, kwaliteit en betaalbaarheid

We vinden het belangrijk dat klanten kunnen kiezen waar ze willen wonen (wijk en woningtype) en hoe ze willen wonen (huren, kopen of een tussenvorm). Wie zelf mag kiezen voelt zich meer betrokken bij de eigen woning en woonomgeving.

Te woon

Te Woon is een concept waarbij klanten kunnen kiezen of zij hun woning huren, kopen of kopen met 25% korting. Als de klant verhuist, koopt Lefier de woning terug om deze opnieuw Te Woon aan te bieden. Zo verdwijnen er geen woningen uit onze bereikbare voorraad. In 2008 hebben we 450 woningen te woon aangeboden. Daarvan zijn ca. 10 verkocht.

Verkoop van huurwoningen

We bieden een deel van haar huurders de kans om hun woning te kopen, bijvoorbeeld in gebieden waar Lefier verder weinig bezit heeft of waar we graag meer koopwoningen willen toevoegen. In 2008 hebben we 106 woningen, studentenkamers en overige verhuureenheden verkocht.

Woonlasten

Lefier richt zich in het bijzonder op mensen met een inkomen tot modaal, op mensen die extra zorg of ondersteuning behoeven en op studenten. In 2008 had 90% van onze woningen en 95% van onze kamers een huurprijs beneden € 499,-. De gemiddelde huurverhoging volgde de inflatie en bedroeg 1,6%.

Energiekosten

De kosten om een woning te huren worden niet alleen bepaald door de huurprijs, maar ook door kosten voor gas en elektra. We hebben aandacht voor de energiekosten, uit oogpunt van de portemonnee van de huurder en van het milieu. Isolatie en andere energiebesparende maatregelen zijn bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel bij woningverbetering. Sinds 2008 hebben alle woningen die we te huur of te koop aanbieden een 'energielabel', waarbij van elke woning inzichtelijk wordt gemaakt wat het energieverbruik is. Ook deden we mee met Energie Beter, een project om het huishoudens met een laag inkomen makkelijker te maken om energie te besparen.



Verhuur van woningen

Eind 2008 stonden 25.708 woningzoekenden ingeschreven bij Woningnet. 810 van onze ruim 6300 woningen kwamen in 2008 vrij. 427 woningen zijn verhuurd via WoningNet en 107 via bemiddeling, aan o.a. kwetsbare personen en wijkvernieuwingurgenden. 201 woningen kregen een andere huurder door tijdelijke verhuur of woningruil. 199 woningen gingen uit verhuur vanwege sloop, verkoop of renovatie. Regelmatig controleren we onze gegevens met die van de gemeente en als we woonfraude constateren, pakken we dit aan.

Verhuur van kamers

In 2008 hebben 3206 nieuwe kamerzoekenden zich bij ons ingeschreven. Ruim 1100 kamers kregen een andere huurder, dat is een derde van het totale kamerbezit. 639 kamers hebben we aangeboden via onze website, de overige kamers zijn verhuurd via interne verhuizing en voordracht door medebewoners.

Maatschappelijke verhuur

Onze visie is dat wonen de persoonlijke ontwikkeling van mensen kan ondersteunen. We werken graag mee aan huisvesting voor mensen die extra zorg nodig hebben. Aan de

Prinsenstraat creëren we een kleinschalige woonvoorziening voor dak- en thuislozen die leren zelfstandig te wonen. Deze woonvoorziening wordt begin 2009 opgeleverd.

Kwetsbare personen, huurschuld en overlast

In heeft in 2008 24 kwetsbare personen en uitgezette huishoudens gehuisvest. In overleg tussen bewoner, de corporatie en de begeleidende instelling regelen we passende huisvesting, in combinatie met zorg of begeleiding. Op deze manier helpen we deze klanten op weg naar grotere zelfstandigheid en meer sociale binding. Uitzettingen wegens overlast of huurschuld proberen we zoveel mogelijk te voorkomen, door betalingsregelingen en hulpverlening. In 2008 kwam het tot ca. 50 uitzettingen.

Onderhoud en dienstverlening

In 2008 hebben we in bijna alle woningen preventief serviceonderhoud uitgevoerd. Zo probeert Lefier eventuele storingen zoveel mogelijk vóór te zijn. In 2008 hebben we onze dienstverlening op een aantal punten verbeterd.

De website is uitgebreid met meer informatie, ondermeer over corporate governance. Ook hebben we een website voor Te Woon gerealiseerd.



Onderzoek klanttevredenheid

In 2007 onderzochten we wat onze klanten vinden van onze dienstverlening. Onze huurders zijn over het algemeen tevreden over ons, we scoren een ruime 7. In 2008 hebben we gewerkt aan verbeteringen, zoals bijvoorbeeld betere communicatie over geplande werkzaamheden. Ook is een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder nieuwe huurders. Doel: meten of de nieuwe wijze van opleveren die we in 2007 hebben ingevoerd (waarbij we de woning geheel in orde maken voordat de huurder de sleutel krijgt) als positief wordt ervaren. Dit blijkt het geval.

In gesprek met onze klanten

Op allerlei manieren onderhoudt Lefiër StadGroningen contact met klanten. Naast georganiseerd overleg met het GROBOS, Bewonersraad en bewonerscommissies, voeren we als daar aanleiding toe is overleg met klantenpanels en werkgroepen. Zo horen we de mening van huurders en woningzoekenden.

De Bewonersraad

De Bewonersraad vertegenwoordigt de woninghuurders van Lefiër StadGroningen. In 2008 hebben we met de Bewonersraad onder andere gesproken over de naderende fusie,

de begroting en onderhoudsplanning van 2009, de huuraanpassing en projectontwikkeling.

Daarnaast is veel aandacht besteed aan het opzetten van een nieuwe structuur voor bewonersparticipatie. De Bewonersraad is sinds begin 2008 demissionair, om een nieuwe structuur en bezetting mogelijk te maken. In het najaar is een bewonersenquête uitgevoerd en zijn kandidaten geworven voor de nieuwe participatiestructuur. Met de bewoners die zich hebben aangemeld praten we in 2009 verder over de invulling van de bewonersparticipatie.

GROBOS

GROBOS (Groninger BewonersOverleg Studentenhuisvesting) behartigt de belangen van kamerhuurders van Lefiër StadGroningen en overlegt vier keer per jaar met ons over onderwerpen die studenten aangaan. In 2008 stonden duurzaamheid, overdracht van de Kornoeljeflat aan Housing Office, brandveiligheid, CAI contract en de eigen verantwoordelijkheid van huurders op de agenda.



in bedrijf voor de stad

Bestuur en toezicht

In 2008 (voor de fusie) waren we een stichting met een directeur/bestuurder en een Raad van Commissarissen. De directeur/bestuurder gaf leiding aan de organisatie, hierbij ondersteund door twee directeuren, een directiesecretaris en een controller. De Raad van Commissarissen hield toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken en beoordeelde of we voldoen aan onze maatschappelijke taak: het bieden van betaalbare woonruimte en het werken aan wonen in een vitaal Groningen. In het eerste deel van deze uitgave leest u meer over het bestuur en toezicht in de nieuwe organisatie.

Personeel en organisatie

Lefier is een modern bedrijf, dat efficiënt wil opereren en een gezonde, veilige en plezierige werkomgeving wil bieden. Op 31 december 2008 werkten bij Lefier StadGroningen 189 medewerkers, 97 mannen en 92 vrouwen. We laten graag jonge mensen kennis maken met ons bedrijf en onze sector

door stageplaatsen aan te bieden. In 2008 liepen 13 studenten stage.

Projectontwikkeling

Met een aantal grootschalige nieuwbouwprojecten in aanbouw en in aantocht is Lefier StadGroningen een van de grootste projectontwikkelaars in de stad. We hebben een professioneel projectontwikkelingsbedrijf in huis en ontwikkelen zelf de gebouwen die de wijk nodig heeft. We zijn daarbij niet primair gericht op een hoog rendement, wel op het realiseren van een goed leefmilieu. We hechten belang aan duurzaam ontwikkelen.

Financieel beheer

Het jaarresultaat bedroeg in 2008 € 13,8 miljoen. We zetten het geld dat we verdienen in om onze missie waar te maken: daadwerkelijk bouwen aan een leefbare stad. Onze verdiensten gebruiken we voor uitgaven aan verdere verbeteringen, aankopen en nieuwbouw. In overeenstemming met ons uitgangspunt hebben we onze middelen ook in 2008 uitsluitend besteed aan werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

winst- en verlies 2008

(x € 1.000,-)	2008	2007
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	40.706	39.964
Vergoedingen	5.617	5.388
Overheidsbijdragen	476	479
Verkoop onroerende zaken	11.693	12.890
Omzet nieuwbouw koop	18.755	12.728
Wijziging in onderhanden werk	21.455	17.932
Geactiveerde kosten werkapparaat	2.814	2.344
Overige bedrijfsopbrengsten	1.331	710
Totaal bedrijfsopbrengsten	102.847	92.435
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	923	884
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	39.491	28.747
Erfpacht	34	31
Lasten onderhoud	10.875	8.113
Lonen en salarissen	7.651	6.695
Sociale lasten	2.213	2.043
Overige organisatielasten	6.373	4.520
Zakelijke bedrijfslasten	2.776	2.767
Servicekosten	5.671	5.665
Overige bedrijfslasten	843	650
Totaal bedrijfslasten	76.850	60.115

(x € 1.000,-)	2008	2007
Bedrijfsresultaat	25.997	32.320
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.598	2.557
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	106	121
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.848	-11.874
Financieringskosten	-16	-28
Saldo financiële baten en lasten	-9.160	-9.224
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	16.837	23.096
Belastingen	-1.607	-178
Resultaat deelnemingen	8	-5
Resultaat na belastingen vóór mutatie actuele waarde	15.238	22.913
Mutatie actuele waarde	-1.445	-16.091
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde	13.793	6.822



Jaarverslag 2008

tekst: Eefje Keuper

fotografie: Stijntje de Olde, Jan Zeeman, Reyer Boxem

concept & vormgeving: zegmaarwouter®/zegmaarmarieke®, Wouter Wieringa, Marieke Zwartenkot

druk: Het Grafisch Huis

lefier
wonen met karakter

lefier StadGroningen

postadres

Postbus 7104
9701 JC Groningen

bezoekadres

Gedempte Zuiderdiep 22
9711 HG Groningen

telefoon

050 - 369 36 93

internet

www.lefier.nl