

Verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 19 april 2018

Datum	19 april 2018
Locatie	SIO, Thorbeckelaan 2 te Zwolle
Aanwezige bestuursleden	Dhr. Jan Besselink, voorzitter Mw. Nelly Mackor-Kreffer, vice-voorzitter Dhr. Ard Buning, penningmeester Dhr. Albertus Oosterhof, 2 ^e penningmeester Dhr. Chris Kranenburg, secretaris Mw. Sharda van der Vegt-Rosan, 2 ^e secretaris Dhr. Martin Verdoorn, communicatie Mw. Daatje Weegenaar, adviseur
Notulist	Mw. Joke Buter-van Elburg, extern secretaris
Aanwezig namens SWZ	Mw. Monique Boeijen, directeur-bestuurder Mw. Mathilde Grootjans, adviseur Beleid & Innovatie Dhr. Bertus van den Belt senior Wijkconsulent Dhr. Brian Voet senior Wijkconsulent
Aanwezig namens de RvC	Dhr. Erik Dannenberg, Raad van Commissarissen
Aantal aanwezige leden	21
Aantal afwezig met kennisgeving	6

1. Opening

Dhr. Besselink opent de vergadering en heet allen hartelijk welkom. In het bijzonder Mw. Boeijen, Mw. Grootjans, Dhr. Van den Belt, Dhr. Voet en Dhr. Dannenberg van SWZ. Hij wil de leden graag informeren over de zorgen die de Woonkoepel heeft over de hoge huren, de komende huurverhoging en over het huuradvies dat de Woonkoepel heeft uitgebracht.

De laatste 5 jaar zijn de huren in de sociale huursector gemiddeld met 17% gestegen. Bij SWZ is dat wel minder te weten 9,5%. Het gemiddelde inkomen van de bewoners daalde en ondanks dat een deel van de huurders huurtoeslag krijgt compenseert dit niet de gehele stijging. Inmiddels kan 14% van de hurende huishoudens niet meer rondkomen. De corporaties hebben, ondanks de lage rente, pas op de plaats gemaakt en weinig geïnvesteerd o.a. door de verhuurdersheffing die ze aan het rijk moeten betalen over de waarde van hun sociale woningen.

Aedes is de branche- en werkgeversorganisatie van woningcorporaties waarbij 90% van de corporaties zijn aangesloten. Volgens Aedes blijft het geld bij de corporaties niet op de plank liggen maar zal het worden ingezet voor verduurzaming, woningverbetering en nieuwbouw. De Woonkoepel juicht deze investeringen van harte toe maar corporaties moeten daarbij de huurders niet uit het oog verliezen. De relatie met wat huurders kunnen betalen is nu zoek.

Behalve de overheid (verhuurdersheffing) lijken ook veel corporaties de sociale huurder als melkkoe te beschouwen. Aedes beweert dat huurders boffen omdat corporaties doorgaans

een lagere huur vragen dan de kostprijs van het wonen. Dat is een hardnekkig misverstand. Woningen die in de jaren 70, 80, en 90 van de vorige eeuw zijn gebouwd voor 160.000 gulden, of minder, blijken geldmachines. Die zijn allang afgelost door de huurbetaling maar de huurder blijft fors betalen. De Woonkoepel is het ermee eens dat er te weinig woningen zijn, Nederland moet werken aan een energietransitie en de woonkwaliteit moet bij veel woningen verbeterd worden. Dit vraagt grote investeringen maar om de sociale huurder hiervoor eenzijdig de rekening te blijven presenteren vinden wij een doodlopende weg. Ook de door SWZ voorgestelde huurverhoging komt niet overeen met onze zorgen rondom betaalbaarheid, armoedebestrijding en hulp bij schulden. Dit zijn maatschappelijke thema's waarin verschillende partijen een rol spelen. SWZ geeft aan deze zorgen te kennen.

De Woonkoepel richt zich, vanuit haar rol, primair op het belang van de leden. De afweging tussen betaalbaarheid ten opzichte van andere investeringen en de continuïteit van hun organisatie is voor SWZ de primaire verantwoordelijkheid. Deze focus begrijpen wij. Huur is de belangrijkste inkomstenbron van SWZ maar de huursom is niet de sluitpost op de begroting. We moeten daarom de balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zorgvuldig bewaken en daarin keuzes maken.

Wij hebben SWZ, ook in eerdere adviezen, gewezen op het gevaar van het gebruiken van het inflatie percentage als onderdeel van de jaarlijkse huurverhoging. Als de inflatie laag is en blijft (max. 0,5%) is het nog geen probleem maar bij een hoger inflatiepercentage is dat een andere zaak.

Voor grote groepen van onze huurders stijgt het inkomen de laatste jaren niet met het inflatie percentage maar gaat men zelfs achteruit. Dit zijn o.a. mensen met een uitkering of pensioen gerechtigden. De Woonkoepel is unaniem van mening dat, zeker op dat moment, de term inflatie bij huurverhogingen moet worden losgelaten. En dat er een ander systeem gehanteerd en/of andere keuzes gemaakt moeten worden. Uit deze overwegingen komt ons advies met betrekking tot de huurverhoging voort.

Huur advies:

- Beperk de huursomstijging tot het niveau van de inflatie, 1,4%. Het lijkt een goed idee om een extra huursomstijging te vinden in huurharmonisatie, maar dat is het niet.
- Nieuwe huurders staan er niet beter voor dan zittende huurders. De kans is groot dat mensen door de woningnood een woning accepteren die ze niet kunnen betalen.
- De beperking van de huursomstijging tot het niveau van inflatie geldt wat ons betreft ook voor de mensen met een wat hoger inkomen. SWZ zegt dat dat ze deze huurders niet als doelgroep zien. Maar het zijn wél haar trouwe klanten die al meerdere huurverhogingen boven de inflatie hebben meegemaakt. Naar ons idee wordt het tijd dat SWZ deze groep meer waardeert. Wij stellen alvast dat ook deze groep in 2018 een maximaal inflatievolgende huurverhoging kan krijgen. Met een uitzondering op het volgende punt.
- SWZ kan maatwerk leveren om huurders die een hoger inkomen hebben en een woning bewonen met veel huurpunten, in relatie tot de huur, een wat hogere huurverhoging geven. Hier vindt dus wel harmonisatie plaats. Over de hoogte hiervan kunnen we nader overleggen.
- We zijn het eens met het aftoppen van de huur op de streefhuur of op de Liberalisatiegrens.

Korte uitlegstreefhuur:

- Onder streefhuur wordt de huur verstaan die mensen gaan betalen als ze een woning accepteren. Voor iedere woning heeft SWZ zo'n streefhuur bepaald.
- Over het gehele bezit genomen liggen de streefhuren gemiddeld op ongeveer 78% van de maximaal toegestane vraaghuuren.

Korte uitleg liberalisatiegrens ook wel vrijesectorgrens genoemd:

- Woningen met een aanvangshuur t/m € 710,68 (prijspeil 2018) worden sociale huurwoningen genoemd.
- Woningen met een aanvangshuur boven de € 710,68 worden vrijesectorwoningen genoemd.
- De "aftoppingsgrens" is een begrip uit de huurtoeslag. Huurders met de laagste inkomens krijgen inderdaad huurtoeslag. Alleen het deel dat ze zelf aan huur moeten betalen wordt, naarmate de huur hoger is, steeds groter.
- Laag € 597,30 Hoog € 640,14

SWZ geeft aan onze standpunten te begrijpen en te respecteren, maar komt slechts zeer beperkt tegemoet aan ons advies. Wij betreuren dit ten eerste en wij hebben SWZ aangegeven dat we niet meegaan in hun besluit. Wij vinden het belangrijk dat de leden weten wat onze overwegingen waren.

2. Financieel verslag (penningmeester) kascontrole

Penningmeester, dhr. Ard Buning, geeft uitleg over de Conceptbegroting. Een van de leden vraagt wat de oorzaak is dat de kosten gestegen zijn van € 43.500 in 2015 naar € 46.600 in 2017. De penningmeester geeft aan dat dit te maken heeft met de extra kosten voor de nieuwe website en de in 2017 gehouden huurdersdag in de Buitensocieteit. Verder zijn er geen vragen en met algemene stemmen wordt de conceptbegroting goedgekeurd.

De kascontrole over 2017 is door de heren S. Smook en T. Kwakman van de kascommissie uitgevoerd. Zij hebben alles in orde bevonden en vragen het bestuur décharge te verlenen aan de penningmeester. Het bestuur verleent de penningmeester décharge met dank aan de kascommissie.

3. Interactieve presentatie met als thema: Toekomstvisie 2018+ van SWZ

Mw. Boeijen geeft een korte toelichting op de toekomstvisie van SWZ. SWZ is in vergelijking met de andere Zwolse corporaties de laatste jaren het laagst geweest met de huurverhoging en de laagste inkomens worden ook ontzien. We doen ons best om mensen met problemen te helpen met doorverwijzing naar hulpverlenende instanties.

SWZ heeft veel kosten aan onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid, verhuurdersheffing en nieuwbouw. Daarom kunnen ze niet meegaan met het huuradvies van De Woonkoepel. Een lid merkt op dat volgens de krant de bouwaantallen niet worden gehaald. Mw. Boeijen geeft aan de er misschien wat achtergelopen wordt op het schema maar het belangrijkste is dat er samen met deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ in Zwolle gebouwd wordt. Een mevrouw zegt dat het erg vernederend is om ergens anders geld te vragen als je problemen hebt. Dat is voor de betrokkenen ook naar en Mw. Boeijen heeft daar alle begrip voor. Helaas kan dit in sommige gevallen niet anders.

Juist om zoveel mogelijk aan de wensen van onze huurders tegemoet te kunnen komen willen graag met onze huurders in gesprek. Vandaar onze "Toekomstvisie 18+SWZ". Waar staan we voor, belangrijke ontwikkelingen, ons bezit, betaalbaarheid, duurzaamheid, aandacht voor iedereen en samen met de huurder. Ons motto was altijd "Thuis in wonen".

Dat klinkt een beetje als kom maar bij ons wij weten wat goed voor u is. Ons nieuwe motto is daarom "Welkom thuis" dat is meer naar de huurders toe, om juist samen met de huurders in gesprek te gaan over ideeën en wensen voor toekomst. We gaan nu in groepjes uiteen om met elkaar over het thema "Samen met de huurder" te praten. Men kan dan debatteren aan de hand van door SWZ aangedragen stellingen. De groepjes wordt gevraagd om een korte samenvatting te maken, die we in een verslag mee terug nemen naar onze organisatie en waar we later in het jaar op terug zullen komen.

Mathilde Grootjans geeft aan dat er gekozen kan worden uit diverse stellingen:

1. Bij een renovatie zijn er twee groepen huurders die verschillend denken over de oplossingen. Moet SWZ de meerderheid volgen, ook als die oplossing op lange termijn slechter is?
2. Huurders mogen over alles meepraten. Hier zit geen beperking op.
3. Door maatwerk kunnen huurders verschillend worden behandeld.
4. Invloed wordt altijd geregeld via de bewonerscommissies.
5. Huurders die een positieve bijdrage leveren aan hun buurt of wijk mogen een huurkorting krijgen.
6. SWZ moet altijd initiatieven van bewoners ondersteunen, ook als het niet direct iets met de woning te maken heeft.
7. SWZ moet huurders meer aanmoedigen om een bijdrage te leveren in de wijk/buurt.
8. Meepraten en meedoen is niet vrijblijvend, huurders zijn ook verantwoordelijk voor de oplossing.
9. Welke ideeën heeft u over hoe SWZ nog meer (beter) kan samenwerken met huurders?

Leden vragen zich af wat SWZ met de uitkomst van deze groepsgesprekken gaat doen. Mathilde Grootjans geeft aan dat SWZ dit meeneemt in hun organisatie om waar het kan hier een vervolg aan te geven, Misschien kunnen we dit in de loop van het jaar ook een keer met de bewonerscommissies doen. Maar dat kunnen we niet in een avondje regelen. Dan moet er meer en eerder mee begonnen worden, dit is nog maar een start.

Er is o.a. gesproken over waar we meer samen kunnen werken en duurzaamheid is belangrijk. In nieuwbouw gaat wel eens iets mis en zou je misschien iets meer moeten investeren bij de bouw zodat er later geen extra kosten bijkomen. Huurders mogen overal meepraten maar niet over interne bedrijfsvoering. Bewonerscommissies zijn een goede manier om met huurders in gesprek te komen maar mogen geen individuele huurders behandelen. Huurders die een bijdrage leveren aan de buurt moeten op een andere manier beloond worden dan met een huurverlaging, bijvoorbeeld met een cadeaubon. Door maatwerk mogen huurders individueel geholpen worden als dit maatschappelijk verantwoord is.

Mw. Boeijen geeft nogmaals aan dat het voor SWZ belangrijk is om te weten wat er onder de huurders leeft. Daarvoor is een goede communicatie tussen huurder en verhuurder heel belangrijk. Dat begint met luisteren naar elkaar. Voor zichtbaarheid naar de huurders toe zijn er woonconsulenten actief in de wijk. Overleg tijdig en ga onbevangen in gesprek.

De voorzitter bedankt SWZ voor deze inbreng. Hij geeft aan dat SWZ een hoog waarderingcijfer heeft bij klantvriendelijkheid onderzoek.

4. Presentatie “DE NIEUWE PRIVACY WET” door Martin Verdoorn

De bestuursleden van De Woonkoepel hebben zich uitgebreid laten informeren over de nieuwe privacywet. Vanaf 25 mei 2018 geldt de **Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**. Dat betekent dat vanaf die datum dezelfde privacyregels gelden in alle landen van de Europese Unie. Belangrijke punten om ons vanaf 25 mei aan de wet houden:

- Expliciete toestemming vragen voor het vergaren van persoonlijke gegevens;
- Verantwoording afleggen waar gegevens specifiek voor worden gebruikt;
- Mogelijkheid bieden tot inzage gegevens;
- Mogelijkheid bieden tot verwijdering van gegevens;
- Veiligheid van de vergaarde gegevens waarborgen.

De Woonkoepel komt op voor de belangen van alle huurders van SWZ. Wij gaan zuinig om met gegevens en informatie. Handelend volgens de richtlijnen van de nieuwe AVG worden de door u ingevulde gegevens **UITSLUITEND** binnen de vereniging gebruikt, en op generlei wijze met derden gedeeld, zonder uw nadrukkelijke toestemming.

Verder is het voornemen om bij interne verslagverwerking, de namen van indieners te noemen. Voor de openbare weergave van notulen en verslagen die per post verstuurd worden, of op de website gepubliceerd, worden de namen om privacy redenen niet genoemd maar aangeduid als een lid of meneer /mevrouw.

Bestuurslid Martin Verdoorn is aangesteld als **Functionaris Gegevens- bescherming (FG)** Voor meer informatie of een hand-out van de PowerPointpresentatie kunt u zich wenden tot de Woonkoepel. Voor meer informatie kunt u tevens kijken op: www.privacywet.nl en www.autotiteitpersoonsgegevens.nl

5. Pauze

6. Notulen ALV 16 november 2017

De voorzitter neemt met de aanwezigen de notulen door. De notulen worden algemeen goedgekeurd en ondertekend.

7. Ingekomen post

Er zijn twee brieven van leden binnen gekomen. Beide brieven zijn al beantwoord.

Een lid verzoekt om een woordvoerder mee te mogen nemen naar de algemene leden vergadering. Echter mensen/woordvoerders die geen lid zijn van onze vereniging hebben geen toegang op de ALV.

Een lid bedankt, met redenen omkleed, voor het bijwonen van deze algemene ledenvergadering. De bestuursleden vinden het jammer dat het lid de ALV deze keer aan zich voorbij laat gaan maar hebben respect voor dit besluit.

8. Afscheid vrijwilligers

De voorzitter vraagt aandacht voor een aantal leden van bewonerscommissie De Botlek. Die helaas afscheid van ons nemen. Deze mensen hebben altijd heel trouw onze vergaderingen en de vergaderingen van de woonbond, enz. bezocht. Ze hebben nooit een vergadering overgeslagen en daarom willen wij ze nu door middel van een bos bloemen bedanken voor hun jarenlange inzet. Graag een hartelijk applaus voor:

- M. Rigterink (2e secretaris) > 1999 - 2018
- C. Dreuning (penningmeester) > 1999 - 2018
- K. Schuurman (technische zaken) > 2000 - 2018
- F. van Zomeren (secretaris) > 1999 - 2018

9. Rondvraag

Een lid geeft aan dat er bij hem is ingebroken maar vraagt zich af waarom SWZ geen nieuw slot wil vergoeden. De voorzitter geeft aan dat dit eigenlijk een persoonlijke vraag is , maar de vraag aan SWZ voor te zullen leggen.

10. Afsluiting

De voorzitter dankt allen voor hun komst en bijdrage aan deze ALV. Hij hoopt allen in goede gezondheid weer te zien bij de volgende ALV op 22 november 2018 in het Kegelhuis, Van Wervelinkhovenstraat103, 8022CM Zwolle, en wenst een ieder wel thuis.

Voorzitter

Secretariaat

J. Besselink

C. Kranenburg