

Verslag Algemene Ledenvergadering 'De Woonkoepel' d.d. 28 oktober 2021

Datum	28 oktober 2021
Locatie	Wijkcentrum Holtenbroek, Bachlaan 20, 8031 HL Zwolle
Aanwezige bestuursleden van De Woonkoepel	Jan Besselink, voorzitter Nelly Mackor-Kreffer, vice-voorzitter Albertus Oosterhof, 2 ^e penningmeester Chris Kranenburg, bestuurslid + bewonersverenigingen
Aspirant leden van De woonkoepel	Wim Breet Sjors van Stiphout
Aftredend bestuurslid van De Woonkoepel	Sharda van der Vegt-Rosan, vertrekkend 2 ^e secretaris
Adviseur van De Woonkoepel	Daatje Weegenaar, vertrekkend adviseur Ard Buning, extern penningmeester
Notulist	Mirjam Meussen Selhorst
Aanwezig namens de SWZ	Wiepke van Erp Taalman Kip en Mathilde Grootjans
Aanwezig gastsprekers	Wiepke van Erp Taalman Kip
Aantal aanwezige leden	18 personen
Aanwezige gasten	2 huurderscommissarissen

1. Opening

Dhr. Jan Besselink, voorzitter van De Woonkoepel verwelkomt alle aanwezigen. In deze vergadering vinden 2 ledenvergaderingen plaats, 2019 en 2020. Vorig jaar is de algemene ledenvergadering niet doorgedaan. In verband met de geldende corona maatregelen destijds was deze vergadering digitaal georganiseerd. Hiervoor waren zo weinig aanmeldingen dat deze vergadering niet doorgedaan is.

2. Mededelingen

- Huurdersdag, de vorige huurdersdag bestond uit een bezoek Essent. De aankomende huurdersdag zal in samenwerking met SWZ niet in november maar in april plaats vinden. Het onderwerp is nog een uitdaging, waar is een huurder in geïnteresseerd. Wat is belangrijk voor de huurders. Dit onderzoek loopt nog
- De prestatieafspraken tussen gemeente Zwolle, de 3 woningcorporaties en 3 huurdersverenigingen. Het proces verliep stroef en was niet makkelijk, na 3 keer afwijzen zijn er nu prestatieafspraken vast gesteld. Woon en zorg zijn en blijven belangrijk. Ouderen hebben oplossingen nodig. Hier is geduld voor nodig. Huur is belangrijk maar wonen ook.
- Samenwerkingsovereenkomst, deze gaat in de ledenvergadering ondertekend worden. De samenwerkingsovereenkomst is belangrijk voor de samenwerking tussen SWZ en de Woonkoepel.

3. Voorstellen directeur/bestuurder, Mevrouw Wiepke van Erp Taalman Kip

Wiepke van Erp Taalman Kip wordt welkom geheten op de Algemene Ledenvergadering. Wiepke van Erp Taalman Kip is nu 9 maanden werkzaam als directeur. Ze geeft aan dat de SWZ en haar functie goed bevalt.

Wiepke van Erp Taalman Kip stelt zich kort voor. Ze is voor SWZ bestuurder geweest bij 'De Woonpallet' (Zeewolde, 2000 huurders) met een fijne huurdersvereniging. Daarvoor heeft ze een eigen bedrijf gehad in het wonen en zorg. Wonen en zorg zijn haar daarom niet onbekend en geeft aan dit zeer belangrijk te vinden. Na een vraag van Jan van Besselink geeft ze aan een avond te kunnen vullen over wonen en zorg. Iedereen wordt ouder dus iedereen heeft een keer zorg voor. Niet alleen voor ouderen maar ook jongeren, mensen die uit een instelling komen, statushouders, iedereen heeft een andere vorm van zorg nodig. Dit is een hele klus, soms op kleine schaal soms op grote schaal. In Zwolle heb je verschillende partijen die hier een rol in spelen zoals de wed maatschappelijke ondersteuning. Dit is niet altijd makkelijk en soms een uitdaging maar er gaat ook veel goed.

Wiepke van Erp Taalman Kip kende de vorige directeur van de SWZ, kende de SWZ niet maar Zwolle wel. In 2013 heeft ze bij de provincie Overijssel gewerkt in een functie waarin ze veel met een woningcorporaties en de gemeente heeft gewerkt. Ze heeft veel met verschillende bewonersverenigingen samen gewerkt. Het is belangrijk als je een goede bewonersvereniging hebt. Dat is belangrijk en niet overal zo. Ze is heel blij dat de Woonkoepel er echt is voor de bewoners en dat de SWZ en de Woonkoepel voor het zelfde staan ook al zijn ze het soms niet met elkaar eens.

Presentatie Wiepke van Erp Taalman Kip

Wiepke van Erp Taalman Kip geeft een presentatie over afgeronde, lopende en toekomstige projecten van de SWZ. Deze presentatie is toegevoegd aan de notulen.

- Project De Samaritaan, opgeleverd.
Hier is een doorstroomregeling. Mensen die een eengezinswoning achter lieten hadden voorrang om hier te huren.
- Deze oost, toekomstig project.
Hier zijn 22 september plannen gepresenteerd door de SWZ. De plannen gaan over de mogelijke ontwikkeling van de kop van oost. Hoe dit er uit kan komen te zien. Iemand uit de zaal geeft aan dat ze een lift mist in deze flats. Een terecht punt, wordt meegenomen
- Palestrinalaan, lopend project.
De Louis Armstrong flat wordt grondig gerenoveerd. Dit duurde lang door corona maatregelen, maar iedereen doet zijn best. Elke flat wordt geïsoleerd, nieuwe badkamer, nieuwe keuken, soms nieuwe indeling. Met het zicht op geothermie is er een nieuwe installatie met een gemeenschappelijke ketel geplaatst. Deze kan makkelijk van het gas af gekoppeld worden als er geothermie komt. Koken nu al niet meer op gas, de geisers zijn eruit. Het dak ligt vol zonnepanelen, 2 panelen per woning.
Er is veel aandacht op het transparanter, overzichtelijker en veiliger maken van de ruimtes. Daarnaast is een ontmoetingsruimte gecreëerd voor de bewoners.
- Laagbouw Palestrinalaan, toekomstig project.
Hier komen 2 blokken van 2 x 18 woningen. Dit wordt een mix van 1x sociale huur en 1x midden huur. Dit om ook mensen met midden inkomens een woning aan te kunnen bieden.
- Händellaan, afgerond project.

Er is een bewoonster aanwezig. Dit is een prachtig complex met een hele actieve bewonersvereniging.

- Breezicht duinen, lopend project
In dit project zijn ééngezinswoningen gebouwd met 2 of 3 slaapkamers. Er zijn ook 3 woningen gebouwd voor de WMO. Deze woningen zijn geheel rolstoel toegankelijk.
- Curans, afgerond project
Dit is een mooi zorg complex geworden met een actieve bewonersvereniging.
- Schubertstraat, afgerond project.
Een nieuw complex dat net is opgeleverd. De mozaïeken zijn weer geplaatst op het gebouw in de gevel.
- Energie coaches en zonnepanelen, lopend project.
Collega's en bewoners gaan bij mensen langs gaan om tips te geven over energie besparen. De energie coaches zijn gecertificeerd. Er dient een cursus gevolgd te worden. Sharda is al begonnen en het loopt als een trein. Sharda is al bij 4 mensen geweest.

De SWZ heeft 2 mogelijkheden voor zonnepanelen, op daken van gezinswoningen en een subsidie voor de postcoderoos. De postcoderoos betekent dat er zonnepanelen op je dak komen, maar de huurder hier niet voor hoeft te betalen en geen stroom hiervan krijgt. De energie gaat terug naar het net. Je legt zonnepanelen, huurders hoeven niet af te nemen, de energie gaat terug naar het net. Vanuit de subsidie krijgt de bewoner een vergoeding hiervoor. De subsidie bedraagt 15 jaar, daarna zijn de zonnepanelen afgeschreven. Er wordt nog verder gediscussieerd over zonnepanelen op bestaande daken en het verduurzamen van bestaande bouw.

- Komende projecten
 - De Herberg, daklozenopvang, er zijn gesprekken met de gemeente en de SWZ om te kijken of op het terrein erachter 5 woningen kunnen worden gemaakt.
 - Albert Cuypstraat
 - Een deel gaat volgend jaar gesloopt worden en worden vervangen met huishuizen. Per verdieping komen 4 woningen met 1 gemeenschappelijke woonkamer.
 - Fresiastraat
 - Hier wordt een blok huizen opgeknapt. Onderaan zijn nu winkels en bedrijfsruimtes, hier worden 7 woningen toegevoegd. De bedrijfsruimtes vervallen omdat ze niet meer gebruikt worden.

Nieuwbouwlocaties

- Stadshagen – winkelcentrum 32 woningen
- Zwartewaterzone, chique gebied.
- Zwartewaterallee – verschillende woon milieus waar de coöperaties plek gaan krijgen
- centrum – niet zeker, maar in gesprek met de gemeente en met de 3 coöperaties over de plek boven op het C&A gebouw.
- IJsselhallen – veel gesprekken maar moeten nog in plannen worden omgezet. Hierin is de gemeente leiding gevend.
- spoorzone – groot gebied. Veel mooie plekken. 60 woningen voor de SWZ. Is nog een klus, wordt nog aan gewerkt.
- Oosterenk – bedrijventerrein waar mogelijk tijdelijke woningen kunnen komen.
- Wijthem – Heeft de SWZ geen projecten
- de oude ijsselcentrale – daar kan nieuwbouw komen, probeert de SWZ bij te komen.

Vragen

Vraag 1: Wat is er gebeurt met de afgesproken 10.000 woningen

Wiepke van Erp Taalman Kip: Nee daar zitten we niet bij in de buurt. Het is lastig, veel partijen willen dat er veel gebouwd wordt. We missen de ruimte om uit te breiden. Eigenlijk moeten er weilanden vrijgemaakt worden om uit te breiden. Blijft lastig. De gemeente realiseert het wel.

Vraag 2: Iedereen wil bouwen maar toch stagneert het

Wiepke van Erp Taalman Kip: Ja er zijn verschillende problemen, materiaal en mensen is heel duur. Een sociale huurwoning kost 230.000 euro inclusies grond, was 5 jaar geleden 180.000 euro.

Locaties zijn vol. de procedures zijn steeds ingewikkelder. Vergunningentraject is ingewikkeld.

Vraag 3: Hoe ziet uw werkdag eruit?

Wiepke van Erp Taalman Kip: Het leuke van mijn werk is (ontzettend goede vraag) heel veel dingen op het terrein op nieuwbouw, leefbaarheid, gemeente, veel collega's (90) en alles laten blijven lopen. Aansturen van mensen, verbinden zien en signaleren, dwarsverbanden leggen. Met de gemeente overleggen. Vooral heel veel dingen verder brengen, even oppakken en weer bij collega's neer leggen.

Vraag 4: Hoe ziet de structuur eruit bij de SWZ

Wiepke van Erp Taalman Kip: zal ik dat zo even met je bespreken? De structuur: afdeling wonen (mutaties etc), vastgoed (onderhoud en gebouwen), staf, bedrijfsvoeren (betalingen etc.)

Jan Besselink bedankt Wiepke van Erp Taalman Kip voor de presentatie en bedankt voor haar inzet.

4. Samenwerkingsovereenkomst

Deze wordt getekend door Jan Besselink, Wiepke van Erp Taalman Kip en Nelly Mackor-Kreffer.

De samenwerkingsovereenkomst dateert van voor de corona pandemie dus de Woonkoepel en SWZ zullen hem nog eens doorkijken.

Wiepke van Erp Taalman Kip legt uit dat het belangrijk is voor de huurders dat deze overeenkomst getekend is.

5. Notulen 2019

Goedgekeurd

6. Jaarverslag woonkoepel 2020

Wat doet het bestuur, het signaleren van behoeftes van huurders, opzetten en leiden van bewonersverenigingen etc.

Speerpunt van de Woonkoepel is het betaalbaar houden van huren, energiebesparing en duurzaamheid,

De prestatie afspraak met de SWZ loopt goed. De woonkoepel heeft wel moeite met de gemeente, de gemeente luistert niet altijd. De Woonkoepel praat graag mee met de gemeente maar wordt niet altijd gehoord. De Woonkoepel is echt tevreden met de coöperatie SWZ.

Heeft iemand vragen over deze lijst?

- Nee

7. Jaarrekening 2019 en 2020 en begroting 2022

Ard Bunning : de begroting is niet een reëel beeld want door corona hebben er niet veel activiteiten plaats gevonden. Ard Bunning loopt de begroting door.

Er is ook een kas commissie maar door corona heeft een lid van de kas commissie zich terug getrokken. Het andere lid is niet komen opdagen. Ard Bunning gaat er van uit dat het allemaal goed is.

Begroting 2022

Het is belangrijk om naar de statuten te kijken, die zijn al oud.

Vraag1 : monument, hoe zit dat bedrag

Ard Bunning: Het gaat om het oorlogsmonument in Dieze Oost

De begroting is goed gekeurd

Jaarrekening 2019

Ard Bunning: 1500 euro overige kosten is subsidie de SWZ heeft gegeven voor het monument. In 2019 is dit project gestart en in 2020 afgerond.

Zijn hier vragen over

- Nee

Jaarrekening 2020

Subsidies bewonersverenigingen staan al 10 jaar vast. Hier moeten we een keer over gaan zitten want kan dit nog wel uit? Hiervoor komen de bewonersverenigingen en Ard Bunning nog een keer apart bij elkaar.

Vragen:

Vraag 1: Wanneer komt de huurders dag? Hij is maar eens in de 2 jaar maar staat op 2020

Ard Bunning: Hij is niet vergeten

Vraag 2: Hoe zit het met dat Oorlogsmonument Dieze Oost

Martin Verdoom verteld over het ontstaan van het monument en verwijst iedereen naar de website over dit monument.

8. Kascommissie

De leden van de kascommissie zijn niet aanwezig om de verklaring voor te lezen en discharge te verlenen.

Het is moeilijk om mensen te vinden voor de kascommissie, Ard Bunning bied aan om toch discharge te vragen. Er zijn schriftelijke verklaringen ondertekend door de kascommissie

Er wordt gestemd en er is discharge verleent.

Pauze

9. Afscheid Daatje Weegenaar-Bosch en Sharda van der Vegt-Rossan

Afscheid Sharda

Jan Besselink: we gaan met pijn in ons hart afscheid nemen van Sharda. Sharda is 6 jaar heel actief geweest. Veel inzet! Van de 6 bewonersverenigingen zijn het er nu 11! Sharda heeft een echte drive om mensen actief te krijgen. Veel bewondering maar soms ook wel een discussie maar onder aan de streep heb je het goed, secuur en professioneel aangepakt.

Je gezondheid laat je wel eens in de steek maar je bent er altijd weer! Het is jammer voor de Woonkoepel dat je weggaat met je doet enorm veel vrijwilligerswerk. We mogen je altijd nog bellen om advies en dat bewonderen we zeer.

De bloemen worden door Nelly Mackor- Kreffer overhandigd
Zaterdag avond a.s. wordt er officieel afscheid genomen van Sharda en Daatje, vandaag daarom alleen bloemen
Wiepke van Erp Taalman Kip: Sharda, namens de SWZ bedanken voor de enorme inzet!
Wiepke overhandigd nog een attentie namens de SWZ
Sharda bedankt iedereen.
Jan Besselink wenst Sharda veel succes en bedankt ook haar man Bert namens alle inzet.

Afscheid Daatje

Jan Besselink: Daatje is 15 jaar bij de Woonkoepel actief geweest. Jan werd 15 jaar geleden gevraagd als voorzitter tegelijk met Daatje die gevraagd werd om adviseur te worden.
Hartelijk bedankt, je hebt slechte tijden meegemaakt maar ook goede tijden.

Als er moeilijke stukken naar buiten moeten wil ze hier nog wel mee helpen. Bedankt voor je inzet voor de Woonkoepel

Daatje Weegenaar: Ik zou geen ex-voorzitter zijn als ik zelf niet wat wil zeggen. Een ontzettend boeiende tijd. Toen ik begon was het nog een beetje een amateurclub. Maar nu professioneel.

Ik heb een ontzettend boeiende tijd gehad. Ik wil er graag voor pleiten iedereen veel wijsheid te wensen. Je moet in Zwolle kijken bouwen waar je niet alleen kan wonen maar ook kan recreëren.

Speeltuinen voor kinderen, chillruimtes voor tieners en voorzieningen voor ouderen. En veel groen!

Zwollenaren moeten binnen een kwartier in het groen zijn. Dat wens ik iedereen van harte toe.

Zwolle is een geweldige stad! Doe je best en zet je er voor in!

Bedankt allemaal

Wiepke van Erp Taalman Kip :Hier heb ik niets aan toe te voegen. We hebben niet veel samen gewerkt maar ik heb veel over u gehoord. U bent belangrijk geweest voor de Woonkoepel en de SWZ. Ik vind het mooi dat u groen zo belangrijk vindt.

Nelly Mackor-Kreffer rijkt Wiepke van Erp Taalman Kip nog een bos bloemen uit als dank voor de presentatie.

10. Aanstelling bestuursleden

- a) Wim Breet, bestuurslid – communicatie – renovatie/verbouwing/nieuwbouw

Wim Breet stelt zichzelf voor.

Ik kwam 25 jaar geleden in Holtenbroek wonen. Dit beviel zo goed dat ik ben blijven wonen. Nu in de Woonkoepel om het algemeen belang. Bijvoorbeeld de groen, bewoonbaarheid en dat kan ik in de Woonkoepel beter doen dan alleen

- b) Sjors van Stiphout, bestuurslid – webmaster

Sjors van Stiphout stelt zichzelf voor.

Ik ben jong, heb mij in het verleden veel ingezet voor jongere organisaties maar werd daar te oud voor. In de flat begon ik mij bezig te houden met activiteiten en ben benaderd door Sharda. En zo doende sta ik hier. De website en de digitale ALV zijn mijn domein.

Jan Besselink: Gaat de algemene ledenvergadering akkoord met deze bestuursleden?

- Ja

Jan Besselink feliciteert de nieuwe bestuursleden

11. Herverkiezing bestuursleden

Albertus Oosterhof: Jan Besselink en Nelly Mackor-Kreffer mogen opnieuw gekozen worden. Gaat de vergadering akkoord met de herkiesbaarheid?

- Ja

12. Beantwoorden van ingezonden vragen

Vraag 1: Duiven overlast, wanneer gaat de SWZ hier iets aan doen. Duiven nestelen onder de zonnepanelen. Dit duurde erg lang voordat er een oplossing kwam. Er moet gaas om de installatie en er mag niet zomaar allerlei gaas gebruikt worden. In november wordt er gaas geplaatst.

Antwoord: Dit gaat om een probleem in 1 complex. Het wordt nu gelukkig opgepakt.

Vraag 2: Ventilatie, het schoonmaken van de mechanische ventilatie zou elke 2 jaar moeten gebeuren maar gebeurt ineens elke 4 jaar en de buizen nog maar eens in de 8 jaar.

Antwoord: Een in de 4 jaar en voor de buizen eens in de 8 jaar is voldoende.

Jan Besselink vraagt of mensen zich willen opgeven voor de kas commissie. Nelly Mackor-Kreffer geeft aan dat dit ook op de website moet komen te staan. Frank Bloemberg bied zich aan als kascommissie lid.

13. Sluitig

Jan Besselink sluit af, dankt iedereen voor het komen