

Verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 28 november 2019

Datum	28 november 2019
Locatie	Zalencomplex SIO, Thobekelaan 2 te Zwolle
Aanwezige bestuursleden van De Woonkoepel	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
Aspirantleden van De Woonkoepel	Dhr. W. Breet Mw. M. van der Wal Mw. J. Pasilla Vallalba
Adviseur van De Woonkoepel	Mw. Daatje Weegeenaar
Notulist van De Woonkoepel	Mw. Joke Buter-van Elburg,
Aanwezig namens SWZ	Mw. Monique Boeijen, directeur-bestuurder Mw. Mathilde Grootjans, adviseur Beleid & Innovatie Mw. Ellen Kruize lid RvC
Aanwezige gastsprekers	Dhr. Paul Jansen voorzitter/directeur van de Woonbond en twee heren van Qii Conceptontwikkelaarsontwikkelaars
Aantal aanwezige leden	29
Aanwezige gasten	6

1. Opening

Dhr. Jan Besselink, voorzitter van De Woonkoepel verwelkomt alle aanwezigen en in het bijzonder de gastspreker van deze avond dhr. Paul Jansen, voorzitter van de Woonbond die een presentatie zal houden over het 'Huurpaspoort'. Dit is een interessant onderwerp ook voor onze collega's van de andere corporaties in Zwolle te weten de Centrale Huurdersraad van Openbaar Belang en de Centrale Bewonersraad van deltaWonen waarmee De Woonkoepel als BHVZ samenwerkt. Zij zijn het eerste gedeelte van deze avond ook onze gasten.

2. Presentatie 'Huurpaspoort' door dhr. P. Jansen en de heren van Qii

Dhr. Jansen geeft aan dat hij dit jaar benoemd is tot directeur van de Woonbond als opvolger van dhr. Ronald Paping. 'U bent waarschijnlijk allen wel bekend met het werk van de Woonbond. De Woonbond komt op voor de belangen van alle huurders. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. We zijn blij met de goede samenwerking met De Woonkoepel, mede doordat dhr. Besselink zich ook sterk maakt voor de provinciale afdeling in Overijssel'.

De presentatie vanavond gaat over een nieuwe ontwikkeling namelijk het 'Huurpaspoort'. Daarvoor zijn hier ook twee app ontwikkelaars van Qii Conceptontwikkelaars aanwezig omdat daar het 'Huurpaspoort' is ontwikkeld en zij eventuele technische vragen het beste kunnen beantwoorden. Het is voor huurders lastig om steeds weer met al hun gegevens

naar een corporatie te gaan en hun privacy gevoelige informatie met verschillende medewerkers te moeten delen.

In het 'Huurpaspoort' hoeft u al uw gegevens maar een keer in te vullen. De woningzoekende heeft zelf de regie over zijn of haar gegevens. Het is eenvoudig en toegankelijk voor alle doelgroepen en geeft gemak voor woningzoekenden.

Voor verhuurders zijn er ook voordelen. Als men het Huurpaspoort gebruikt bij inschrijving wordt het ook moeilijker om te frauderen. De gegevens zijn goed gestructureerd en mede daardoor kan er een snellere toewijzing plaatsvinden.

In Drenthe is een gezamenlijk toewijzing systeem. Er wordt nu gewerkt aan een plan voor volkshuisvesting voor een brede sociale woonsector. Stel je moet verhuizen naar een andere plaats i.v.m. je werk. Dan heb je zo maar geen andere woning en er is krapte op de woningmarkt, zeker voor eengezinswoningen. Dan zou je ook kunnen denken aan een plan als Funda voor huurwoningen, een systeem voor heel Nederland. En dat men bijvoorbeeld 1,5 x eerder aan de beurt komt dan een plaatselijke huurder en dus sneller kan verhuizen.

Er zijn vragen vanuit de zaal over beveiliging tegen hackers en privacy van de gegevens. Qii Conceptontwikkelaars zorgt ook voor de beveiliging. Ze zijn heel alert en voldoen aan een gecertificeerd systeem. Qii Conceptontwikkelaars is ook de ontwikkelaar van het Huurpaspoort en ze hebben privacy op nummer een staan. Met je DigiD kun je zelf het Huurpaspoort invullen. Waardoor je privacy ook is gewaarborgd. In je eigen huurpaspoortomgeving kun je zelf je gegevens delen en heb je zelf de regie in handen. Er worden geen onnodige gegevens opgeslagen en het is gratis.

Er zou een landelijk overkoepelend systeem moeten komen waarin iedereen kan reageren met een minimale gegevensoverdracht. De corporatiemedewerker heeft voor 70% geen papieren meer nodig, die mogelijk ook door anderen gezien zouden kunnen worden. Die ziet dan alleen een telefoonnummer of mailadres omdat de rest al goed in het systeem staat om toe te kunnen wijzen. Die kan dus meer doen met minder data waardoor alles sneller gaat. Bij 30% heeft de corporatie nog extra gegevens nodig. Dhr. Besselink dankt de heren voor hun bijdrage aan deze avond.

3. Pauze

Tijd voor het nuttigen van koffie of thee en een filmpje.

4. Vaststellen agenda

Dhr. Besselink opent de officiële ALV en vraagt of iemand in de zaal nog iets toe wil voegen aan de agenda voor deze avond. Dit is niet het geval waarmee de agenda is goedgekeurd.

5. Mededelingen.

Dhr. Besselink meldt dat De Woonkoepel de hele zomer hard gewerkt heeft aan de prestatieafspraken. Met name wonen en zorg van de speerpuntenlijst. De wet schrijft voor dat gemeenten, huurdersverenigingen en corporaties samen tot prestatieafspraken moeten komen. In Zwolle is dit niet alleen moeten maar willen we ook graag gezamenlijk tot afspraken komen. We kiezen ervoor om als de drie huurdersverenigingen : Centrale Bewonersraad van deltaWonen, De Woonkoepel van SWZ en de Centrale Huurdersraad van Openbaar Belang, dit samen te doen met de drie corporaties en de gemeente Zwolle en niet ieder afzonderlijk omdat we geloven dat we samen sterker staan en verder kunnen komen. Alle zeven partijen hebben namelijk hetzelfde doel voor ogen: dat huurders betaalbaar en

tevreden kunnen wonen in de gemeente Zwolle. Om dat te bereiken zetten we allemaal graag ons beste beentje voor.

Hoewel we allemaal graag willen dat ons einddoel hetzelfde is, was het toch niet eenvoudig om te komen tot een overzichtelijke, realistische en concrete set van afspraken. Tijdens het proces bleek dat iedereen toch net een ander accent legde of een ander punt het belangrijkste vond. Dat vroeg heel wat overleg en afstemming, ook met ieders achterban. In het proces van deze prestatieafspraken was het geven en nemen en soms wat water bij de wijn doen. We hebben nu een goed akkoord kunnen sluiten en de ondertekening is op 5 december 2019 bij de gemeente Zwolle.

Natuurlijk is er, evenals bij alle afspraken die gemaakt worden, een jaarlijks evaluatie van het gehele proces. Deze evaluatie noemt men de jaarschijf. In deze jaarschijf worden elk jaar de kritische punten bekeken en zo nodig bijgesteld. Ook hier zijn alle zeven partijen nauw bij betrokken en is hier voor de huurdersorganisaties een belangrijke rol weggelegd om goed met elkaar te overleggen en de achterban, de huurders, te raadplegen. Want afspraken maken is één ding maar ze waarmaken is veel belangrijker. Daar gaan we in 2020 samen mee aan de slag en we hebben er vertrouwen in dat deze afspraken daarvoor een waardevolle basis zijn.

Verder hebben we dit jaar onder onze huurders een enquête gehouden en daar is door ruim 800 mensen op gereageerd. Doel van deze enquête was om de mening van de huurders te vragen over diverse onderwerpen o.a. of men bekend was met het werk van huurdersvereniging De Woonkoepel. Uit de antwoorden bleek dat dit bij 54% van de geënquêteerden het geval was. Er werd ook gevraagd of er belangstelling was voor een bestuursfunctie binnen De Woonkoepel. Daar komen we bij punt 8 van de agenda op terug.

Dhr. Verdoorn is erg druk met de voortgang van de herdenkingsbijeenkomst van het bombardement dat op 15 december 1944 plaats vond in de wijk Bolle Bieste /Schildersbuurt. De aftrap van dit project was tijdens de ALV van 24 april 2019. Op 15 december 2019 wordt deze herdenking gehouden tussen 11.15 en 14.00 uur met een uitgebreid programma waarbij ook het blijvende herdenkingsmonument wordt onthuld. Hierbij worden wel ongeveer 400 mensen verwacht. Ceremoniemeester is dhr. Jacob Raab en er worden toespraken gehouden door William Dogger, wijkwethouder gemeente Zwolle, en dhr. Vincent Robijn, directeur van het Historisch Centrum Overijssel. Dhr. Verdoorn zal het programma van 15 december 2019 en nog nadere info op de website zetten.

6. Notulen.

Dhr. Besselink neemt met de leden de notulen door. Een lid vraagt bij punt 5 of er nu gestemd gaat worden i.v.m. het wijzigen van de statuten. Mw. Mackor geeft aan dat dit nog niet klaar is en dat dit bij de volgende ALV weer op de agenda komt. Er zijn verder geen op of aanmerkingen waarmee de notulen officieel zijn goedgekeurd.

7. Conceptbegroting 2019 penningmeester.

Dhr. Buning geeft een kleine toelichting op de begroting. Hij meldt dat de begroting door SWZ al is goedgekeurd. Een lid zegt de exploitatie van 2018 te missen. Dat klopt die wordt de volgende keer erbij gedaan. De begroting wordt door de leden goedgekeurd.

8. Voorstel aspirant bestuursleden door mw. Mackor.

Bij de mededelingen is al naar voren gekomen dat er een enquête is gehouden onder de huurders van SWZ. Daarin werd o.a. gevraagd of er belangstelling was voor een bestuursfunctie in de huurdersvereniging De Woonkoepel. Daar zijn diverse reacties op

geweest. Hieruit heeft De Woonkoepel een selectie gemaakt en kandidaten uitgenodigd voor een gesprek. Na een aantal gesprekken heeft het bestuur een drietal aspirant-bestuursleden uitgekozen die wij graag aan u willen voorstellen.

Dhr. Wien Breet heeft in het verleden ook al in het bestuur van De Woonkoepel gezeten maar door zijn passie, voor het organiseren van vakantiereizen, heeft hij toen zijn functie neergelegd. Nu hij deze passie niet meer uitoefent is zijn belangstelling voor De Woonkoepel weer toegenomen en het huidige bestuur is daar blij mee. Dhr. Breet wil heel graag contacten met huurders intensiveren door inspraak te bevorderen bij bijvoorbeeld nieuwbouw, verbouwingen en renovaties.

Mw. Mariam v. d. Wal heeft op dit moment veel tijd om te besteden aan een bestuursfunctie van De Woonkoepel. Zij heeft blijk gegeven kennis van communicatie en van web beheer te hebben.

Mw. Jhanet Padilla Villalba wil heel graag kennis nemen van de sociale huursector in Zwolle en is voornemens daar veel tijd in te steken. Het huidige bestuur zal haar daarin graag begeleiden.

Tot april 2020 zullen de drie aspirant-leden als het ware stage lopen en meedraaien met het huidige bestuur. De aspirant-leden kunnen dan in de ALV van april 2020 worden voorgedragen voor een benoeming als bestuurslid van De Woonkoepel.

Dhr. Verdoorn zal april 2020 het bestuur verlaten wegens drukke werkzaamheden buiten De Woonkoepel. Deze werkzaamheden zijn niet te verenigen met de vele werkzaamheden die De Woonkoepel van de bestuursleden vergt. Tijdens de ALV in april 2020 zal De Woonkoepel op gepaste wijze afscheid nemen van dhr. Verdoorn.

9. Hervervkiezing bestuursleden dhr. Ard Buning en mw. Nelly Mackor-Kreffer

In de agenda staat dat dhr. Buning en mw. Macor in april 2020 aftredend en herkiesbaar zijn en dhr. Besselink in april 2021. Een van de leden heeft het bestuur erop geattendeerd dat er geen twee leden van het Dagelijks Bestuur tegelijk aftredend kunnen zijn. Dat klopt en daarom stellen we voor om dhr. Buning langer als penningmeester aan te laten blijven tot 2022. Dit omdat het van groot belang is dat de financiën gecontinueerd blijven.

Mw. Mackor zal in april 2020 aftredend en herkiesbaar zijn voor de functie van vicevoorzitter en tevens het secretariaat beheren met ondersteuning van mw. Van der Vegt als 2^e secretaris. Het is zeker de bedoeling om een aparte secretaris in het bestuur op te nemen maar die is tot op heden nog niet gevonden. Tot die tijd zullen de beide dames de secretariatswerkzaamheden op zich nemen. Het bestuur hoopt u met deze mededelingen voldoende te hebben ingelicht.

Een lid vraagt wie de huidige bestuursleden zijn waarop dhr. Besselink de bestuursleden van De Woonkoepel voorstelt aan de aanwezige leden.

10. Antwoordt op vragen van huurders

BC De keizerstraat heeft vragen over renovatie, zonnepanelen, deugdelijke isolatie, aanpassing huurprijs en besparingen. Mw. Grootjans, van SWZ, geeft aan wat de stand op dit moment is. We houden een enquête en we betrekken bewoners erbij. We hebben een duurzaamheidsbeleid, dat is algemeen. Afhankelijk of er een BC is, betrekken we die er dan bij, maar soms is er geen BC en doen we dat met de bewoners.

Een lid vraagt hoe het beleid is met oudere woningen en hoe het dan gaat met de zonnepanelen? Mw. Grootjans geeft aan dat SWZ de woningen op een bepaald niveau

brengt en dat is per woning verschillend. Soms bieden we de zonnepanelen nu al aan, ook als de woningen nog niet klaar zijn. Soms is er een korting, dat ligt er ook aan hoeveel zonnepanelen er zijn. Ze zijn niet altijd in 15 of 25 jaar afgeschreven en SWZ verdient hier niets aan. Het lid vraagt of de bewoners zelf moeten bijhouden wat de opbrengst van de zonnepanelen is. Mw. Grootjans geeft aan dat SWZ daar na een jaar naar kijkt en als er dan toch, bijvoorbeeld door schaduw, te weinig rendement is moet er wat aangepast worden. Dit doet SWZ niet zelf maar dat laten ze doen door Celsius. Verder is er ook nog een vraag waar men terecht kan met klachten over kattenoverlast. Wat is het beleid en via wie of wat kan dit het beste verlopen. Er zijn veel woningen met katten in hun straat en andere bewoners hebben daar last van. In een benedenwoning van deltaWonen, in de Paralelstraat, wonen wel 5 of meer katten. Dhr. Besselink geeft aan dat hier geen speciaal beleid voor is en dat De Woonkoepel hier geen invloed op heeft. Men zou deltaWonen kunnen informeren en eventueel contact opnemen met de afdeling handhaving van de gemeente Zwolle.

Bij BC Vissersdorp wordt geschilderd. Men heeft mw. Grootjans wel eens horen spreken over de schil maar ze weten niet of die nog goed geïsoleerd is. Er zou schilderwerk gedaan worden maar er zijn klachten en er worden ook ramen vervangen. SWZ heeft onvoldoende en slecht geïnformeerd waar, wanneer en hoe het werk wordt aangepakt. Men wil aan De Woonkoepel ook meegeven dat dit niet klopt en vraagt wat die er aan kan doen.

Dhr. Besselink geeft aan dat De Woonkoepel daar zelf niets aan kan doen maar het wel mee zal nemen in hun overleg met SWZ. De BC wil goed geïnformeerd worden voordat er wat gebeurt, en het verduurzamen gaat ook nog 6 jaar duren. Mw. Boeijen, van SWZ, geeft aan dit gister gehoord te hebben en communicatie heel belangrijk te vinden. SWZ heeft hier al extra mensen opgezet. Verduurzaming is niet voor alle woningen gelijk. Oudere woningen krijgen label C. We kunnen niet alle woningen naar label A brengen dat zou veel te kostbaar worden. We moeten ook nieuwe woningen bouwen.

11. Rondvraag

Mw. Boeijen geeft aan dat in het project Weezenlanden 36 sociale huurappartementen worden gebouwd door SWZ. Om de doorstroming van ouderen te stimuleren heeft SWZ 18 appartementen gereserveerd met een huur vanaf € 607 per maand. Deze appartementen zijn speciaal gereserveerd voor mensen die een grote eengezinswoning achterlaten. Dit is beleid op verzoek van De Woonkoepel. De andere 18 appartementen gaan in de normale verhuur.

Een van de leden vraagt wat een eengezinswoning is. Dat zou je kunnen omschrijven als een grondgebonden woning met meerdere slaapkamers op de bovenverdieping. Een andere vraag is of SWZ nog meer woningen gaat bouwen bij project de Weezenlanden. Dat is niet het geval, er wordt daar nog wel door andere partijen gebouwd maar niet door SWZ.

Dhr. Besselink deelt nog mee dat het filmpje, waar men tijdens de pauze naar kon kijken, is gemaakt op de zeer geslaagde Huurdersdag van 14 september 2019.

12. Sluiting

Voorzitter dhr. Besselink sluit de vergadering met dank aan alle aanwezigen voor hun komst en bijdrage aan deze avond. Men kan nog even napraten onder het genot van een drankje en een hapje. Hij hoopt de leden weer te zien bij de volgende ALV vergadering op ?? april 2020 en wenst een ieder wel thuis.

CONCEPT