

Notulen Algemene Ledenvergadering De Woonkoepel 1 mei 2025

Plaats: Vergadercentrum Sio Thorbeckelaan Zwolle

Aanwezig: 18 leden, 7 bestuursleden, 2 bewonerscommissarissen, 3 afgevaardigden van SWZ

Afgezegd: 4 leden

Notulist: Zwanet Haveman

1 Opening

Om stipt 20.00 uur opent de voorzitter van De Woonkoepel de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom.

2 Terugblik op het jaar 2024

De voorzitter memoreert in zijn terugblik vooral de verwarrende informatie vanuit de overheid omtrent wel/niet bouwen, huurverhoging/huurbevrozing. Heel veel vragen. Vooral kwetsbare groepen binnen onze samenleving worden van een wispelturige en weinig betrouwbare overheid de dupe, meent de voorzitter. Vervolgens leest hij een verklaring voor, waarin De Woonkoepel uitlegt, dat zij als belangenvereniging niet een bevrozing van de huren voorstellen, maar pleiten voor een reële huurverhoging van 2%. Vanuit de Woonkoepel begrijpt men de angst van corporaties, dat bij bevrozing van de huren de noodzakelijke investeringen op het gebied van renovatie en nieuwbouw in het gedrang zullen komen.

Positief is de aandacht voor de kwetsbare groeperingen in de samenleving. Naast de bevrozing van huren noemt de voorzitter ook de boodschappenbonus. Wel, zegt hij er direct bij, gaat het hier om voornemens. We zullen dus moeten afwachten wat er in de praktijk van terecht komt.

Concluderend: De Woonkoepel heeft met betrekking tot de continuïteit de mate van investeringen op de lange termijn.

Voor belangstellenden is de verklaring van De Woonkoepel integraal bijgesloten.

Vraag: Uit berekeningen van het CBS blijkt, dat er nogal wat geld (huurverhoging, afschaffen subsidies) van huurders naar corporaties is gegaan. Zou de corporatie hier niet genoeg aan moeten hebben?

Woonkoepel: Ook wij vinden de huurverhoging niet realistisch. Maar corporaties blijven aangeven dat zij dit geld nodig hebben voor verduurzaming, renovaties en nieuwbouw.

Vraag: Corporatie geeft aan dit geld nodig te hebben voor renovatie. Bij mij al 17 jaar niets gedaan. Hoe kan dat?

Corporatie: Ja, het komt voor dat sommige woningen lang moeten wachten op renovatie. Uiteindelijk wordt er een totaalplan gemaakt en volgt onderhoud. Maar het blijft complex.

Vraag: maar er wordt ook asbest zomaar verwijderd. Hoe kan dat?

Er ontstaat veel door elkaar gepraat, geroezemoes.....

Interruptie door De Woonkoepel: Deze vergadering gaat geen antwoord geven op deze individuele vragen en problemen. Voorstel: ga na de vergadering in gesprek met de corporatie en/of De Woonkoepel en bespreek hoe nu verder. Maak daar afspraken over.

Vraag: heeft de huurbevrozing, als het doorgaat, gevolgen voor de nieuwbouw in Kamperpoort?

Corporatie: In principe hebben deze maatregelen geen invloed op reeds gestarte projecten. Het kan wel zijn dat er consequenties zijn voor nog te starten projecten.

2 Vervolg terugblik op het jaar 2024

Terugkijkend op 2024 is ook het bespreken van de stadsdeal een hot item geweest. Veel was en bleef onduidelijke en de gemeente gaf weinig openheid van zaken. Uiteindelijk is het dan toch op de agenda gekomen en trekken De Woonkoepel en SWZ gezamenlijk op in de gesprekken met betrekking tot dit onderwerp.

Bij deze terugblik mag de BBQ met alle bewonersverenigingen zeker niet ontbreken. Een erg gezellige bijeenkomst met als voortrekkers vanuit De Woonkoepel, Joke en Chris.

Concluderend kijkt de voorzitter tevreden terug op 2024. De Woonkoepel heeft zeker haar invloed doen gelden.

3 Spreker Bert van 't Land, vertegenwoordiger van SWZ, over de inzet SWZ bij verduurzaming

Ten aanzien van verduurzaming heeft de corporatie te maken met door de overheid en gemeente vastgelegde eisen én ook met haar eigen ambities. Aan de hand van een PowerPointpresentatie bespreekt Bert de ambities en doelen van SWZ. Ook hier worden de ambities tegengewerkt door personeelstekort en de onbetrouwbare overheid, die dan weer een maatregel zus en dan weer zo afspreekt.

Bert bespreekt drie gebieden waar SWZ met name bij nieuwbouw en renovatie op focust: opslag en verspreiding van water, voorkomen van hittestress en bevorderen van biodiversiteit. In de PowerPoint wordt uitgebreid ingegaan op de maatregelen die SWZ neemt op met name deze gebieden: natuurintensief bouwen, airco en zonwering indien mogelijk, toestaan.

Daarnaast kun je ook zelf veel doen: in overleg met een energiecoach bij problemen naar oplossingen zoeken, via de gemeente subsidie aanvragen voor regentonnen, in overleg met “De Straatboer” geveltuinjes aanleggen.

Er liggen diverse foldertjes met voorbeelden ter verduurzaming klaar om mee te nemen.

Toch blijven er woningen met een E,F,G energielabel. Een gedeelte van die woningen zijn monumenten. Daar streeft SWZ er naar om met behulp van passende maatregelen deze woningen naar maximaal B label te krijgen. Andere woningen, zoals Javastraat, zullen in de toekomst voor sloop in aanmerking komen.

Naar aanleiding van diverse vragen vanuit de vergadering herhaalt de corporatie nog een keer haar belofte, dat bij individuele vragen en/of problemen direct contact gezocht moet worden met de corporatie zelf en ook De Woonkoepel laat weten, dat zij bij onenigheid als belangenvereniging niet de oplossing kan bieden, maar wel degelijk kan bemiddelen.

Tot slot merkt SWZ op dat veel problemen waar bewoners mee te kampen hebben, ontstaan door klimaatverandering en als zodanig lang niet altijd zomaar door de woningcorporaties op te lossen zijn.

4 **PAUZE**

5 **Notulen ALV 16 mei 2024**

De notulen worden zonder wijzigingen goedgekeurd. Dank aan Mathilde Grootjans.

6 **Jaarrekening 2024**

Ard Buning, penningmeester, presenteert de jaarrekening. Hij geeft aan dat deze al is goedgekeurd door SWZ en vraagt aan de vergadering of er bij hen nog vragen leven.

Vraag: Er is in 2024 geen gebruik gemaakt van een adviseur. Klopt dat?

Antwoord: Dat klopt inderdaad. In 2024 is het niet nodig geweest extern advies in te winnen. Wel wordt dit begroot, omdat je niet weet, of er zich omstandigheden voordoen, waarbij een adviseur gewenst is.

Er zijn verder geen vragen en de vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024.

7 **Kascommissie**

Als nieuwe kascommissieleden worden benoemd de heren Martin Verdoorn en Karst Kooistra.

8 **Herverkiezing de heren Sjors van Stiphout (algemeen bestuurslid en website) en Jan Besselink (voorzitter)**

Sjors deelt mee, dat hij zich niet als bestuurslid herkiesbaar stelt, maar wel als adviseur en verantwoordelijke voor de website beschikbaar blijft.

De voorzitter van De Woonkoepel en de directeur-bestuurder van SWZ bedanken

ieder Sjors voor zijn inzet en roemen zijn deskundigheid op het brede gebied van huren en wonen. Ze geven aan dankbaar te zijn dat hij een rol wil blijven spelen in De Woonkoepel.

Jan deelt mee dat hij als voorzitter van De Woonkoepel zich herkiesbaar stelt. Hij geeft aan zich nog steeds met plezier aan De Woonkoepel verbonden te weten en is nog lang niet uit “onderhandeld”. In het persoonlijke woord dat Sjors tot Jan richt, onderstreept Sjors onder andere dat voor Jan maar 1 ding telt: het belang van de huurder.

Jan wordt unaniem als voorzitter verkozen.

9 **Ondertekening samenwerkingsovereenkomst SWZ en De Woonkoepel**

De voorzitter van De Woonkoepel en de directeur-bestuurder van SWZ ondertekenen samen deze overeenkomst, waarin zij hun idealen uit een zetten en overeen zijn gekomen hoe gezamenlijk te werken aan beider toekomst.

Deze overeenkomst zal voortaan 1 keer in de vijf jaar vernieuwd worden en daarna opnieuw ter ondertekening aangeboden.

10 **Rondvraag:**

Vraag: Hoe werkt SWZ aan de sociale cohesie in de wijken?

Antwoord: Dat is een hele complexe materie. In de huidige maatschappij leven mensen steeds meer langs elkaar heen in plaats van met en naast elkaar. Vanuit de gemeente zijn er mooie initiatieven om eenzaamheid te bestrijden. Ook SWZ probeert te begeleiden. Moeilijkheid daarbij is dat de problematiek vaak onzichtbaar blijft, tot het te laat is. Naast coaches vanuit de gemeente, kunnen ook wijkteams wellicht een helpende hand bieden. Ook het oprichten van bewonersverenigingen kan eenzaamheid bestrijden. Vanuit De Woonkoepel begeleiden Joke en Chris dergelijke, door De Woonkoepel gesubsidieerde, initiatieven. En uiteraard kun je ook zelf actie ondernemen.

Vraag: Welke lijnen heeft de Woonkoepel met de politiek? En welke resultaten zijn daarvan zichtbaar?

Antwoord: De Woonkoepel participeert in de Woonbond, een landelijke organisatie, waarin provinciaal bestuur vertegenwoordigd is.

De Woonkoepel overlegt met Overijssels provinciaal bestuur.

De Woonbond is op regelmatige basis in gesprek met lokale bestuurders, wethouders en de gemeenteraad.

Resultaten zijn niet altijd even zichtbaar, maar de invloed van de Woonkoepel als belangenbehartiger is vooral zichtbaar in de ondersteuning bij protestacties, in de bemiddeling bij onenigheid en in het langzame doch gestage zichtbaar maken van de belangen van de huurder bij de corporatie.

Vraag: Speelt achterstallig onderhoud ook in Zwolle?

Antwoord: Uiteraard is er ook in Zwolle achterstallig onderhoud in huurwoningen. Vooral de klachten bij schimmelwerking zijn hardnekkig en moeilijk op te lossen.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en medewerking, nodigt hen nog uit voor een drankje en een hapje aan de bar en sluit om 21.45 de vergadering.

Voorzitter

Vice voorzitter

Jan Besselink

Nelly Mackor-Kreffer