

Verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 22 november 2018

Datum	22 november 2018
Locatie	Het Kegelhuis Van Wervelinkhovenstraat 103 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,
Aanwezig namens SWZ	Mw. Monique Boeijen, directeur-bestuurder Mw. Mathilde Grootjans, adviseur Beleid & Innovatie
Aanwezig gastspreker	Dhr. Erik Dannenberg, Raad van Commissarissen
Aantal aanwezige leden	22
Aantal aanwezig namens BC's	2
Aantal afwezig met kennisgeving	2

1. Opening en welkom door Jan Besselink, voorzitter.

Voorzitter dhr. Besselink opent de vergadering en heet allen hartelijk welkom. In het bijzonder mw. Boeijen en mw. Grootjans hier aanwezig namens SWZ en dhr. Dannenberg voorzitter Raad van Commissarissen van SWZ. Dhr. Dannenberg zal deze avond een presentatie geven over: het thema: Armoede en zorg.

Maar eerst even positief nieuws, de RvC van SWZ heeft directeur-bestuurder van SWZ mw. Monique Boeijen voor 4 jaar herbenoemd. De eerste termijn loopt af op 19 januari 2019 en dat is meteen de start van de tweede termijn. De RvC voerde hierover positieve gesprekken met De Woonkoepel, de Ondernemingsraad, het Managementteam en ook de Autoriteit Wonen gaf een positief advies. Mw. Boeijen hartelijk gefeliciteerd met uw herbenoeming en dit willen we ondersteunen met een bos bloemen.

Mw. Boeijen krijgt applaus uit de zaal en zegt blij te met haar herbenoeming. Ze is erg verrast door deze hulde en de mooie bloemen. Mw. Boeijen zegt met heel veel plezier te werken. Het is een uitdagende functie met veel nieuwe ontwikkelingen en ze leert nog elke dag. Hartelijk bedankt voor deze onverwachte bloemenhulde.

Dhr. Besselink geeft aan dat we in een snel veranderende tijd zitten en er vooral door de energietransitie veel zal gaan veranderen. We weten niet hoe het er in de toekomst uit gaat zien en hoe men dan op deze periode terug zal kijken. Dhr. Besselink vraagt zich af als we eens 50 jaar in de tijd terug zouden gaan. Hoe zag de wereld er toen uit en hoe dachten we toen dat de mensen in 2018 zouden leven?

Vijftig jaar geleden waren veel gebieden nog niet bouwrijp gemaakt en Zwolle moest uitbreiden. Eerst kwam Holtenbroek en 51 jaar geleden werd gestart met de bouw van de Aa-landen. Ook Zwolle-Zuid en Stadshagen kwamen erbij. Niemand had zich 50 jaar

geleden kunnen voorstellen dat dit gebieden zouden worden met drukke wegen in dichtbevolkte wijken.

Vijftig jaar terug bestonden er geen mobile telefoons, geen internet en tv's waren bakbeesten met een klein zwart-wit beeld. Wie had toen kunnen denken dat nu in menig huiskamer een kleurentoestel staat, zo plat als een lucifersdoosje en een beeld dat wel 5 tot 8 zo groot is? Iets meer dan 50 jr. geleden werden de eerste huizen op het aardgasnet aangesloten. Nu spreken we over het bouwen van huizen, en zelfs hele wijken, zonder aardgasaansluiting!

Als je 50 jaar terug had gezegd dat mensen van 80 en 90 nog zelfstandig thuis zouden wonen, werd je niet voor vol aangezien. Daar waren toch bejaardenhuizen voor? Tegenwoordig wonen zelfs mensen met een intensieve zorgvraag, net als iedereen, in de wijken. De taak van de vroegere instellingen is versmald tot alleen zeer intensieve zorg. Voor wonen en welzijn zijn deze mensen aangewezen op corporaties, gemeenten en de gemeenschap.

Recente wetswijzigingen zijn: de nieuwe Woningwet, herschikking oude AWBZ, nieuwe wet Langdurig-zorg, de WMO, de Jeugdwet en de Zorgverzekeringswet. Deze spelen in op de maatschappelijke veranderingen. Wonen alleen is niet meer voldoende. Er is behoefte aan makkelijk toegankelijke woningen, andere woningtypen en woonvormen waar mensen bij elkaar wonen. Er is behoefte aan toegankelijke openbare ruimten en beschikbaarheid van bepaalde voorzieningen. Dit is een organisatorische en logistieke uitdaging. Hoe regel je voldoende zorg in de buurt en de toewijzing van woningen voor speciale doelgroepen?

Door het maken van prestatieafspraken met gemeenten en woningcorporaties zet je concrete stappen naar een betere samenhang tussen wonen en zorg. De transformatie van twee gescheiden werelden naar één 'inclusieve' samenleving, vraagt betrokkenheid van meerdere sectoren. Langer thuis wonen gaat niet alleen om een woning. Binnen het werkveld van de woningcorporaties speelt de ouderenhuisvesting al langer een belangrijke rol. Een ander thema, dat al jaren op de volkshuisvestingsagenda gemeenten en corporaties prijkt, is de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen en mensen met beperkingen.

De laatste jaren zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling geraakt waardoor er meer mensen met een intensieve-zorgvraag zelfstandig blijven wonen in de reguliere woningvoorraad. Maar het bestaande aanbod is niet vanzelfsprekend geschikt en veel vastgoed van zorgaanbieders zit in de gevarenzone. De druk op de goedkope woningvoorraad neemt toe en gemeenten hebben er een belangrijke taak bijgekregen terwijl woningcorporaties juist beperkingen zijn opgelegd in hun opereren.

Zo zie je maar hoe moeilijk het is om ver vooruit te denken. Toch moeten we dat, en zo goed mogelijk inschatten wat er over 50 jr. nodig is. Daar hebben wij U bij nodig, help ons daarbij door mee te denken. Immers hoe meer U betrokken bent bij het werk van de huurdersbelangenvereniging, hoe beter het bestuur haar werk kan doen.

Een belangrijk thema is momenteel Zorg en Armoede. Daarom staat dit vanavond centraal en hebben we dhr. Dannenberg gevraagd om hier zijn visie op te geven. Dhr. Dannenberg is oud-wethouder van Zwolle, voorzitter van de RvC van SWZ en voorzitter van Divosa.

2. Presentatie van dhr. Eric Dannenberg, voorzitter RvC, over "Armoede en Zorg".

Dhr. Dannenberg wil voordat hij aan de presentatie begint eerst even zeggen dat de RvC van SWZ ook heel blij is met de herbenoeming van mw. Boeijen. Alle organisaties waarmee de RvC over deze herbenoeming gesproken heeft waren ook positief over deze herbenoeming.

Dhr. Dannenberg begint zijn presentatie met een foto van een Huishoudboekje van Divosa. Het huishoudboekje dat vroeger in gezinnen werd gebruikt als gezinsbegroting. Divosa is in de vorige eeuw opgericht. De naam komt van **Directeuren voor sociale arbeid**. Toen waren er ook problemen in de gezinnen. Men kreeg toen zijn loon in een loonzakje mee naar huis aan het einde van de werkweek. Menig huisvader ging daarmee rechtstreeks naar de kroeg waardoor hele gezinnen in de problemen kwamen. Vroeger kon je met één baan een gezin onderhouden maar nu vaak niet meer.

Vroeger werden voor mensen met een handicap of andere problemen speciale tehuizen opgezet. Tegenwoordig kunnen mensen met een handicap ook tussen “gewone mensen” wonen. Dat geeft soms problemen in de wijk want overal staat ‘gehandicapten’ voor en dan gaan “gewone mensen” van te voren al denken wat moet ik daarmee. Maar dat kan natuurlijk ook anders.

Een voorbeeld uit de praktijk: Er komt bij het Meldpunt een klacht binnen over overlast van een verwaarloosde tuin bij een buurman. Het Meldpunt onderzoekt de klacht en ontdekt dat daar een gehandicapt persoon woont die zelf de tuin niet kan onderhouden en ook geen financiële middelen heeft om een tuinman in te huren. Het Meldpunt schakelt St. Present in, die met vrijwilligers de tuin onderhanden nemen, zodat de overlast wordt opgelost.

De klagende buurman schaamt zich achteraf dat hij niet zelf, eventueel gezamenlijk met andere burens, de gehandicapte buurman met zijn tuin heeft geholpen i.p.v. een klacht in te dienen. Dit soort oplossingen moeten ook mogelijk zijn voor mensen met andere maatschappelijke problemen.

Een van de aanwezige leden merkt op dat alle maatschappelijke buurthuizen e.d. zijn verdwenen waardoor we dat soort netwerken kwijt zijn. Dhr. Dannenberg geeft aan dat je ook kunt denken in ruiddiensten. Dus een gehandicapt persoon kan zijn tuin niet zelf onderhouden maar is wel goed in administratie. Een buurman die moeite met zijn administratie heeft kan wel de tuin onderhouden en de gehandicapte persoon kan in ruil daarvoor zijn administratie doen. Zo kun je nog veel meer combinaties bedenken. Je sluit dan geen mensen uit maar betreft ze bij de samenleving.

Van Exclusie en Separatie ga je dan via Integratie naar Inclusie.

We hebben 10 jaar bezuinigingen in verband met de crisis achter de rug. Veel van wat we verdienen gaat naar de overheid die de zorg moet betalen. Anderhalf miljoen mensen hebben het moeilijk. Bijvoorbeeld daklozen kunnen niet in de schuldsanering want ze hebben geen huisadres. Dat is moeilijk want bij de woningcorporaties krijg je pas een huis als je in de schuldsanering zit. Alle diensten spreken niet met elkaar. Dat is voor mensen heel erg ingewikkeld, gezien alle regels van overheids- en gemeente loketten.

Als mensen eindelijk alles geregeld hebben willen ze niet meer veranderen omdat ze bang zijn weer in die mallemlen terecht te komen. Of omdat ze als ze een baantje kunnen vinden plotseling alle subsidies en toeslagen die ze ontvangen hebben ineens terug moeten gaan betalen waardoor ze opnieuw in de problemen komen. Mensen zijn bang en melden zich pas als ze gemiddeld € 43.000 schuld hebben. Ze kunnen geen werk vinden, durven de post niet meer te open te maken en durven geen deur meer open te doen. De samenleving sluit ze uit, armoede is sociaal isolement.

We moeten deze mensen niet uitsluiten maar weer terug helpen in de samenleving. Als mensen in de problemen zitten moet de buurt deze mensen helpen i.p.v. weg te duwen. Vier jr. geleden werd een wijkteam geconfronteerd met een 9 jarig kind met problemen. Daarvoor werd hulp gezocht en is het kind steeds doorgestuurd naar andere organisaties zodat er na 4

jr. een rondje was ontstaan en er nog steeds geen adequate hulp geboden was. Er zijn gezinsdrama's bekend waar 20 tot 25 hulpverleners over de vloer kwamen.

Door mensen onder te brengen in tehuizen en instituten is er, door de overheid, veel geld gestoken in die instituten en gebouwen en niet in de wijken waar de mensen nu wonen. Dat moeten we omdraaien. Onderlinge zorg zit nog wel in de wijken. In Zwolle is de woningmarkt verdeeld tussen 30% koop, 40% sociale huur en 30% dure woningen. Gemeenten beginnen nu met wijkteams. We moeten naar een participatiesamenleving. Naar inclusiviteit.

3. Pauze met gelegenheid een kop koffie of thee te nuttigen.

4. Vaststellen agenda.

Dhr. Besselink opent het 2^e gedeelte van de vergadering. Er zijn geen wijzigingen in de verdere agenda van deze avond maar hij wil de leden nog even informeren over de samenwerking tussen de Woonkoepel en SWZ.

Op 5 juli werd bij tropische temperaturen de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen De Woonkoepel en SWZ ondertekend. Hiermee werden voor de komende jaren de rechten en plichten van beide partijen vastgelegd en bekrachtigd. Hoewel de vereniging, in het belang van haar leden, regelmatig met de verhuurder in discussie gaat, is er de intentie om samen te werken met SWZ.

Op de voorliggende periode werd met een goed gevoel teruggekeken, waarmee we met de ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst op goede voet doorgaan. Namens het bestuur van huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel tekenden voorzitter dhr. J. Besselink en secretaris dhr. C. Kranenburg. Namens SWZ tekenden directeur-bestuurder mw. M. Boeijen en beleidsmanager mw. M. Grootjans.

Eind mei 2018 werd de verwerkingsovereenkomst ondertekend, die de privacy van leden en huurders waarborgt vanuit wettelijke richtlijnen van de AVG. (Algemene Verordening Gegevensbescherming)

Op zaterdag 13 oktober was het bestuur van De Woonkoepel bijeen voor de jaarlijkse "Heisessie". Een perfecte dag om de spreekwoordelijke koppen bij elkaar te steken en de thema's, die onder huurders leven, om te zetten in beleid. Leefbaarheid, betaalbaarheid en groeiende armoede waren o. a. de actuele punten waarover gediscussieerd is. Een verslag van onze "Heisessie" wordt binnenkort op de website gepubliceerd.

In verband met de eerste plannen vanuit Den Haag werd op 16 en 17 oktober gesproken over de contouren van de begroting met de financieel directeur, beleidsmedewerkers, directeur-bestuurder en de RvC van SWZ. Er werd een beleid voor 2019 gepresenteerd, waarin betaalbaarheid, (voor huidige huurders) beschikbaarheid (voor toekomstige huurders) en duurzaamheid (vanuit de verplichtingen uit Den Haag) de belangrijkste pijlers zijn.

Dan gaan we nu verder met het volgende punt van de agenda.

5. Ingekomen post.

Er is een vraag binnen gekomen i.v.m. privacy. Hoe wordt er om gegaan met het noemen van namen van leden in de verslagen van de ALV. Dhr. Besselink zegt: 'Er zullen geen namen van leden worden genoemd in de ALV verslagen. Men zal uitsluitend vermeld worden als 'een lid' of als een van de aanwezigen'. Er is ook een vraag binnen gekomen over renovatie en dit zal bij de rondvraag door betrokkene toegelicht worden.

6. Notulen ALV 19 april 2018.

De voorzitter neemt met de aanwezigen de notulen door. De notulen worden algemeen goedgekeurd en ondertekend. Een lid vraagt waarom men het verslag niet eerder toegestuurd krijgt. Dhr. Besselink legt uit dat dit een kwestie van kosten is. Het wordt veel te duur om alle leden een verslag te sturen via de post. In verband met privacy wetgeving kan de Woonkoepel geen mailadressen van SWZ krijgen. Maar het verslag staat ruim voor de vergadering op de site van De Woonkoepel. Men kan ook een mail naar ons secretariaat sturen met het verzoek u het verslag te mailen.

7. Conceptbegroting 2019 door de Penningmeester.

Penningmeester dhr. Buning, geeft een korte toelichting op de conceptbegroting. Er zijn geen accountants kosten omdat dit door SWZ wordt gedaan. Kosten voor de Huurdersdag zijn begroot op € 4500. De Bewonersverenigingen worden 2x per jaar door leden van de Woonkoepel bezocht. Het aantal Bewonersverenigingen is verdubbeld, dat zijn meerkosten.

8. Kiezen nieuw lid kascommissie voor de ALV 2019.

Dhr. Besselink neemt afscheid van dhr. Kwakman, met dank voor zijn werk voor de kascommissie. Ter vervanging van dhr. Kwakman wordt dhr. Osseweijer voorgesteld aan de aanwezige leden. Door middel van handopsteking wordt dhr. Osseweijer met algemene stemmen gekozen als nieuw lid van de kascommissie.

9. Herverkiezing van het bestuurslid de heer A. Oosterhof.

Mw. Mackor geeft uitleg over de herverkiezing van dhr. Oosterhof. Zoals bekend zijn de verkiezingen c.q. herverkiezingen altijd tijdens de **Algemene Leden Vergadering** in het voorjaar. Het bestuur heeft nu besloten om een verkiezing c.q. herverkiezing zowel in de voorjaars ALV als in de ALV in het najaar te houden.

Er zijn meestal 3 bestuursleden verkiesbaar en het bestuur vindt dit een te groot risico voor de continuïteit van de werkzaamheden van het bestuur. Door in de najaars ALV 1 bestuurslid verkiesbaar of herkiesbaar te stellen heeft het bestuur, bij de keuze van een nieuw bestuurslid, de tijd om deze persoon goed in te werken. In de voorjaars ALV zijn dan 2 bestuursleden verkiesbaar c.q. herkiesbaar. Het bestuur heeft dan de hele zomer de tijd om eventuele nieuwe bestuursleden in te werken.

Redenen waarom het bestuur van de Woonkoepel dhr. Oosterhof voordraagt voor een nieuwe termijn als bestuurslid. Dhr. Oosterhof heeft zich geprofileerd tijdens de overleggen met betrekking tot de huurverhogingen van de laatste jaren. Ook heeft hij inzicht in officiële stukken die van belang zijn voor de huurders. Hij kan, gezien zijn achtergrond, zich goed inlezen in ambtelijk taalgebruik en het bestuur voorzien van goed advies.

Dhr. Oosterhof heeft ook oog voor groeperingen die in de Zwolse woonwijken gehuisvest worden en daar moeten leren te leven tussen huurders van SWZ, maar ook tussen bewoners van koophuizen. Samen met andere bestuursleden gaat hij gesprekken aan met diverse instanties, zoals Dimence en Frion en ook met het Leger des Heils, om te zorgen dat de leefomgeving voor alle bewoners aanvaardbaar blijft.

Dit is een korte samenvatting van zijn bijdrage binnen het bestuur van De Woonkoepel maar ook zijn bijdrage voor de sociale huisvesting binnen de gemeente Zwolle. Graag zou het bestuur van De Woonkoepel zien dat u, de leden van onze huurdersbelangenvereniging, uw goedkeuring wil geven voor een nieuwe zittingstermijn van dhr. Oosterhof. Zijn opgedane kennis van zaken is, ook voor u als huurder, van belang.

Doormiddel van handopsteking wordt dhr. Oosterhof met algemene stemmen herkozen.

10. Rondvraag.

Een lid vraagt hoe het volgend jaar met de huurverhoging gaat. Doordat mevrouw Parkinson heeft kan ze niet meer werken en haar lasten worden steeds hoger maar haar inkomen niet. Ze heeft nu al moeite om rond te kunnen komen. Dhr. Besselink geeft aan dat dit een persoonlijk probleem is. Persoonlijke vragen moeten in eerste instantie met SWZ worden besproken. De Woonkoepel kan zelf geen klachten behandelen maar, indien mevrouw dit wenst, kan wel een bestuurslid aanschuiven bij een gesprek van mevrouw met SWZ.

Een ander lid vindt het niet goed om de rondvraag zo snel af te handelen zoals het nu aangepakt wordt. Dhr. Besselink geeft aan dat dit gedaan wordt in verband met het beschermen van de privacy. Het lid vindt dit toch onjuist omdat er zo niet over gediscussieerd kan worden. Op deze manier werkt de kracht van het collectief niet.

Dhr. Besselink geeft aan dat De Woonkoepel zich aan de wet moet houden en dat de privacy van de leden heel belangrijk is. Maar we zullen dit item met de bestuursleden van De Woonkoepel bespreken om te kijken hoe of wat we eventueel zouden kunnen veranderen bij de behandeling van de rondvraag.

Een lid klaagt over te weinig onderhoud en zegt te veel huur te moeten betalen voor deze woning. De woning zou allang gerenoveerd worden maar dat is nog steeds niet gebeurt. In deze woning moet ze veel energie gebruiken. Mw. Boeijen van SWZ legt uit dat er tegenslag geweest is met de aanbesteding van het project en het daarom langer duurt. Volgens het lid wordt er nog uitgegaan van een puntentelling uit 1985. Ik betaal voor een goede woning terwijl het een slecht onderhouden woning betreft.

Mw. Grootjans van SWZ geeft aan dat de puntenwaardering een subjectief gegeven van de overheid is. Het puntensysteem wordt wel steeds herzien. Energie en de WOZ-waarde zitten er nu ook in. De laatste herziening was, voor zover haar bekend, in 2015. Er volgt nog een privé gesprek van SWZ met het lid. Mw. Mackor geeft aan dat ze namens De Woonkoepel wel wil aanschuiven bij dit gesprek.

Een ander lid woont in de Kembang Baru 55+ flat. Deze appartementen zijn van oorsprong speciaal gebouwd voor oudere mensen van Indonesische origine. SWZ zet er nu mensen in met kinderen. Er is ook een woning tijdelijk verhuurd aan een schoonmaker die een huis laat bouwen wat nog een jaar gaat duren. Op deze manier worden het doorgangshuizen. Er zijn genoeg oudere mensen van Indonesische origine die hier willen wonen.

Mw. Boeijen geeft aan dat het niet meevalt om ouderen te laten verhuizen. Dat telt voor Erasmuslaan, Het Hogehuis, Kembang Baru enz.. Dit heeft verschillende oorzaken maar welke dat precies zijn moeten we nog onderzoeken. We kunnen, zeker gezien de huidige krapte, geen woningen leeg laten staan.

11. Sluiting.

De 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 allen weer te zien bij de volgende ALV vergadering op 25 april 2019 en hij wenst een ieder wel thuis.

Voorzitter

Secretariaat

J. Besselink

C. Kranenburg

