

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de
huurdersvereniging De Woonkoepel in SIO, dd. 13 mei 2022,
aanvang 20.00 uur.**

**Aanwezig namens het bestuur van De Woonkoepel: Jan Besselink,
voorzitter, Nelly Mc Gregor, vice-voorzitter en secretaris, Albertus
Oosterhof, adviserend lid, Joke de Gooijer, aspirant lid, Ard ????,
Wien Breest, lid, Zwanet Haveman (notuliste).**

Afwezig met kennisgeving: Chris Kranenburg, Sjors van Stiphout

**Aanwezig namens SWZ: Wiepke van Erp Taalman Kip, directeur-
bestuurder, Mathilde Grootjan, adviseur directeur-bestuurder,
Aulkina de Bruin, huurdercommissaris.**

Aanwezig: 11 huurders van SWZ

Opening

- De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent de
bijeenkomst.

Mededelingen

- **Jubilea**
Het jaar 2022-2023 wordt het jaar van de jubilerende
woningverenigingen:
Vissersdorp 50 jaar
Kuranz 15 jaar
Bolle Bieste 85 Jaar
Botlek 15 jaar.

Het bestuur van De Woonkoepel zal bij de feestelijkheden rondom de jubilea aanwezig zijn en op gepaste wijze felicitaties overbrengen.

- Huurdersdag 23 april 2022 ism SWZ

Het was een zeer geslaagde dag. Wel jammer dat van de 156 opgegeven deelnemers slechts 85 deelnemers daadwerkelijk aanwezig waren. Wellicht dat we over 2 jaar een manier vinden om dit te voorkomen date er zo weinig huurders willen komen.

- NOBOZO

De Woonkoepel heeft zich, samen met 9 andere huurdersverenigingen aangesloten bij de NOBOZO.

De NOBOZO is een samenwerkingsverband van huurdersbelangenverenigingen van Noord- en Westoverijssel en Zwolle. We hebben dit gedaan om de belangen van de huurders in de regio nog beter te kunnen vertegenwoordigen.

Er is een intentieverklaring ondertekend, waar ook de verschillende woningcorporaties bij zijn betrokken. Het verheugt ons te kunnen melden dat de eerste gesprekken al zijn geweest.

- Het voorstellen van mevrouw Joke de Gooijer

Het voorstellen van mevrouw Joke de Gooijer als nieuw te benoemen lid van het bestuur is per ongeluk van de agenda verdwenen. Graag dit als punt 7 toevoegen.

- Huurverhoging 2022

Het bestuur van De Woonkoepel vindt het meer dan jammer dat SWZ geen gevolg heeft gegeven aan haar voorstel om de huurverhoging tot een maximum van 2% door te voeren ipv het wettelijk toegestane 2.3%.

Door mee te gaan met het voorstel van De Woonkoepel zou SWZ ook in daad haar sociale karakter recht kunnen doen, is de mening van De Woonkoepel. Zeker in deze barre en financieel onzekere tijden. De Woonkoepel betreurt het ten zeerste, dat SWZ haar voorstel niet heeft overgenomen

3. Notulen

De notulen worden onder dankzegging en zonder wijzigingen goedgekeurd.

4. Jaarverslag

De voorzitter licht het jaarverslag kort toe en noemt de hoogtepunten.

Hij geeft aan dat De Woonkoepel opkomt voor de belangen van de huurders, een rol speelt bij het activeren van de bewonerscommissies en het adviseren aan SWZ.

Speerpunten in de afgelopen jaren zijn onder andere geweest de verkoop van woningen, de participatie- en de prestatie-afspraken, de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen, duurzaamheid en aanbod en beschikbaarheid van woningen.

De directeur-bestuurder licht naar aanleiding van een vraag uit de vergadering toe, dat niet zozeer het bouwen van nieuwe woningen het probleem is, maar de procedures rondom het bouwen zo vertragend werken. Het opleveren van een compleet nieuwe woning duurt vanwege wet- en regelgeving gemiddeld 7 jaar! Zij ziet daar nog niet snel verandering in komen en op de vraag van de voorzitter of er alternatieven zijn, is zij weinig hoopvol.

De voorzitter noemt de 11 bewonerscommissies, waarbij de Bolle Bieste een compliment verdient vanwege de ontzettende hoeveelheid leuke activiteiten, die zij als bewonerscommissie jaarlijks organiseert. De voorzitter vermeldt dat SWZ en De Woonkoepel 4 keer per jaar bij elkaar komen.

Verder vermeldt hij, dat in juli 2022 de gesprekken met de huurdersverenigingen starten over de prestatie-afspraken waarbij de nadruk in de besprekingen, wat de Woonkoepel betreft, zal komen te liggen op aanbod- én beschikbaarheid van woningen. Dat sociale woningbouw terug gedrongen wordt uit het centrum van de stad, omdat beleggingsfondsen deze, relatief dure grond opkopen, staat hoog op de agenda van de Woonkoepel. Sociale woningbouw hoort ook in het centrum van de stad thuis!

De voorzitter memoreert, dat er met een bloemetje afscheid is genomen van Charda, die met veel plezier en grote inzet jarenlang deel heeft uitgemaakt van het bestuur.

Tot slot wijst hij de aanwezigen nog op het facebookaccount én de website van De Woonkoepel.

5. Jaarrekening

De jaarrekening ligt ter goedkeuring voor. Door Corona zijn er relatief weinig activiteiten geweest. Er is 40.000 euro aan subsidie binnen gekomen. Dat betekent dat er nu nog maar een kleine schuld is van 1080 euro. De subsidies naar de bewonersverenigingen zijn verhoogd.

De kascommissie heeft de jaarrekening gecontroleerd en alles naar behoren goed bevonden. Er zijn vanuit de vergadering geen verdere vragen over de resultatenrekening en of over het financieel verslag. Dat betekent dat de jaarrekening onder dankzegging wordt goedgekeurd.

6 Kascommissie

-Mevrouw Corrie Kwakkel is bereid de kascommissie te versterken. We heten haar van harte welkom.

7. Benoeming en voorstellen mevrouw Joke de Gooijer.

Joke woont al vele jaren in een huurwoning van SWZ. Enkele maanden geleden werd zij door de voorzitter gevraagd of zij wellicht interesse had in de vacante functie binnen het bestuur van de Woonkoepel. Na enkele tijd te hebben meegedraaid door actief al bewonersverenigingen te bezoeken en te luisteren naar wat er bij hen speelt om zo ze te kunnen ondersteunen, stelt het bestuur de vergadering voor mevrouw De Gooijer te benoemen als bestuurslid van de Woningkoepel met als portefeuille” bewonersverenigingen’. De vergadering gaat akkoord. Het bestuur feliciteert mevrouw De Gooijer met haar benoeming en wenst haar veel plezier en succes bij De Woonkoepel.

8. Rondvraag

- Pretoriastraat

Vanuit de aanwezigen komt de vraag aan de directeur-bestuurder om de huurverhoging aan de Pretoriusstraat toe te lichten. Aan de Pretoriastraat is een renovatie doorgevoerd en in een schrijven aan de bewoners heeft SWZ toegezegd dat er geen huurverhoging zou komen. En wordt er toch per 1 juli 2022 een huurverhoging toegepast! Ook ging de glasverzekering omhoog en moet er voor de zonnepanelen extra worden betaald.

Antwoord directeur-bestuurder:

In het schrijven van SWZ werd uitgelegd, dat er geen huurverhoging doorberekend zou worden vanwege de renovatie. Dat is ook niet gebeurd. Wél wordt de wettelijke en reguliere huurverhoging van 2.3 % per 1 juli 2022 doorgevoerd. Daar ontstaat de verwarring. Wat betreft de glasverzekering. De verzekeringsmaatschappijen verhogen hun premies. Die verhogingen berekenen wij door naar onze huurders.

Het extra te betalen bedrag vanwege de zonnepanelen is van te voren doorgegeven aan de huurders en is akkoord bevonden.

- Gerbrandistraat

Vanuit de aanwezigen komt de opmerking dat een WMO-woning aan de Gerbrandistraat minstens 1 jaar heeft leeg gestaan. Hoe kan dat? De directeur-bestuurder reageert hierop door te zeggen dat een WMO-woning wel in het woningbestand van de corporaties blijft, maar dat het aanbieden ervan onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Dat proces loopt wel eens vertraging op. Dat noemt men frictieleegstand. Maar een zo lange leegstand verbaast ook haar. Ze zal hier meer aandacht aan besteden.

Vroeger vielen deze woningen na 4 maand leegstand terug naar de corporaties.

Directeur-bestuurder: dat is niet meer zo.

Tot slot wijst de directeur-bestuurder er op dat met dergelijke vragen niet gewacht hoeft te worden tot een ALV, maar dat men de algemene dienst van SWZ kan bellen om daar dergelijke vragen neer te leggen en een antwoord of oplossing te krijgen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng en sluit de vergadering tegen 21.15 uur, waarnaar men nog een drankje en een hapje nuttigt.

Voorzitter:

Secretariaat:

Dhr. J. Besselink

Mw. C.M. Mackor-Kreffer