

[www.woonkoepel-zwolle.nl](http://www.woonkoepel-zwolle.nl) Email: [info@woonkoepel-zwolle.nl](mailto:info@woonkoepel-zwolle.nl) Postbus 1239, 8013 ND Zwolle.

Bezoekadres: Pieter Steynstraat 19A, Zwolle (enkel op afspraak)

**Notulen ALV van De Woonkoepel 22 mei 2023**

In totaal 36 aanwezigen, waaronder, in willekeurige volgorde, leden van De Woonkoepel, bestuursleden van De Woonkoepel, bestuursleden van SWZ.

**Opening**

De vergadering wordt om 20.00 uur door de voorzitter van De Woonkoepel geopend.  
Voorzitter geeft een korte terugblik van het afgelopen half jaar en legt uit dat in deze tijd van grote veranderingen, onder meer op het gebied van verduurzaming en woningnood, een huurdersbelangenvereniging als de Woonkoepel van grote importantie is.

**Presentatie door directeur-bestuurder SWZ**

De directeur-bestuurder van SWZ, mevrouw Wiepke van Erp Taalman Kip geeft een presentatie over verduurzaming en warmteplannen van SWZ. Deze PowerPointpresentatie is bijgesloten.

Naar aanleiding van de presentatie kwamen uit de vergadering de volgende vragen:

1. Als tip voor SWZ wordt meegegeven, dat in sommige situaties de airco een goedkoper alternatief voor een warmtepomp kan zijn. Echter, er kleven wel bezwaren aan. Een gedegen onderzoek naar voor- en nadelen blijft zeker nodig.
2. De vergadering vraagt zich af, hoe SWZ aan haar huurders gaat uitleggen, dat de aanschaf van zonnepanelen de huurder eerst geld kost en later geld oplevert?

Directeur-bestuurder: Zolang de salderingsregeling overeind blijft, kan het teveel aan opgewekte stroom tegen geld worden gesaldeerd. Dat levert de huurder per saldo geld op, zeker als je rekening houdt met het verbruik van stroom wanneer de zon schijnt.

1. Wat zijn de mogelijkheden voor zonnepanelen bij grotere appartementencomplexen, zoals bijvoorbeeld Curans.

Directeur-bestuurder: Bij de grotere complexen is er ( vaak) onvoldoende ruimte voor zonnepanelen, die elk appartement van stroom kunnen voorzien. Per complex moet dan worden bekeken of de panelen per appartement kunnen worden ingezet of dat de panelen worden ingezet voor het gemeenschappelijk elektriciteitsgebruik.

1. Bestaan de energiecoaches nog?

Directeur-bestuurder: Jazeker. Op verzoek komen zij langs.

1. In het kader van “zuinig met water”; vergoedt SWZ de aanschaf van regentonnen en de vergroening van stenen voortuinen.

Directeur-bestuurder:  Het advies is om dit gewoon aan te vragen.  
Het schijnt dat de gemeente Zwolle onder het motto “ elke druppel telt” ook een subsidie verstrekt op de aanschaf van een regenton, namelijk 25 cent per liter water.

1. Uit de vergadering en directeur-bestuurder: Op dit moment onderzoekt SWZ de nieuwe mogelijkheid om zonnepanelen tegen de gevels te plaatsen.

**Notulen ALV 24 november 2022**

De notulen van 24 november 2022 worden onder dankzegging goedgekeurd.

**Jaarverslag 2022**

Het jaarverslag 2022 is bij de stukken voor deze bijeenkomst meegestuurd en wordt kort toegelicht door de vervangende penningmeester. Er zijn geen vragen of opmerkingen.

**Jaarrekening 2022 en kascommissie**

De kascommissie heeft de kas goedgekeurd en de jaarrekening onder dankzegging vastgesteld. Frank Bloemberg geeft zich als nieuw lid van de kascommissie op.

**Ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst De Woonkoepel met SWZ**

De voorzitter van De Woonkoepel geeft nogmaals aan dat De Woonkoepel een huurdersbelangenvereniging is en blijft en dus altijd voor de belangen van de huurders zal opkomen. Dat geeft wel eens stevige discussies, maar de samenwerking is in de basis goed. Directeur-bestuurder SWZ en de voorzitter van De Woonkoepel ondertekenen de samenwerkingsovereenkomst.

**Statuten**

Onze statuten zijn met medewerking van een externe adviseur herzien en gemoderniseerd en vervolgens ter controle bij de notaris ingeleverd.  En toen is de notaris ze vergeten! Dat betekent dat de nieuwe statuten pas in september 2023 aan de Algemene Ledenvergadering worden aangeboden. Er is een quotum van 2/3 van het totale aantal leden nodig om de statuten goed te kunnen keuren. In geval van rond de 900 leden gaat dat quotum niet gehaald worden. Dan mag het bestuur een tweede bijeenkomst uit te schrijven. Bij een dergelijke bijeenkomst is een quotum van 2/3 van de aanwezige leden voor goedkeuring noodzakelijk.

**Vraag:**Kunnen zowel de nieuwe en de oude statuten onder vermelding van de verschillen op de website geplaatst worden?

**Vacatures en herverkiezing dhr. A. Oosterhof en dhr. Chr. Kranenburg**

Zowel dhr. Oosterhof ( intern deskundige huurdersbelangen) en de dhr. Kranenburg

(bewonerscommissie en renovatieprojecten) worden herkozen.

In De Woonkoepel zijn er op dit moment een aantal vacatures. Vooral de vacature van penningmeester is nogal dringend,  maar ook een secretaris is erg gewenst. De voorzitter doet een oproep aan allen, om te solliciteren op een vacature of eens mee te denken hoe deze vacatures te vullen.

**Rondvraag**

**Vraag 1**:

Met veel respect voor de afwegingen van de woningcorporatie SWZ en de manier waarop zij vragen hierover oppakken en beantwoorden, wordt er vanuit de bewonerscommissie Babuti nogmaals met klem aandacht gevraagd voor een groep van hun huurders, die appartementen huren in de vrije sector en in financiële problemen geraken.

Het gaat hier om de groep huurders, die net boven de sociale huurgrens zitten

( de middeninkomens ) en die toentertijd noodgedwongen in de vrije sector hebben moeten huren. Deze groep komt nu in de problemen, omdat de huurverhogingen ongelijke tred houden met de verhogingen van AOW en pensioenen en zij de huur domweg niet meer kunnen opbrengen. Deze problemen worden nog vergroot, doordat deze mensen wel willen, maar niet kunnen verhuizen: woningen in de sociale sector zijn domweg niet voorhanden!

Men heeft er begrip voor, dat SWZ aangeeft, een huurverhoging van 4.1% ook voor deze groep passend te vinden. Deze groep huurders huren bij SWZ immers al goedkoper dan anders in de vrije markt. Maar men wijst SWZ ook op haar sociale verantwoordelijkheid, die haar weerklank vindt in het SWZ-motto: de sterkere schouders dragen de zwaarste lasten.

**Antwoord**:

SWZ heeft te maken met gestegen kosten en overheidsmaatregelen, die haar inkomen doen laten dalen. Zij is wel gedwongen deze kosten door te berekenen.

**Vraag 1.a**:

Alle begrip voor de argumenten van SWZ. En toch, is er geen mogelijkheid om juist deze groep tegemoet te komen? Zij zitten knel. Helemaal knel. Is er geen maatwerkoplossing mogelijk voor deze groep?

**Antwoord**:

Zonder valse verwachtingen te willen kweken, het is altijd mogelijk individueel in gesprek te gaan met SWZ om te kijken naar mogelijke oplossingen, bijvoorbeeld een tijdelijke huurkorting, maar dat blijft wel een uitgestelde lening. Op dit moment is dus individueel in gesprek gaan met SWZ om naar eventuele oplossingen te zoeken, de beste stap.

**Vraag 2**:

Mensen die de 60 euro huurvermindering krijgen, moeten dit doorgeven en dan blijkt dat er 20 euro overblijft. Wat gebeurt er met de 40 euro?

**Antwoord**:  
Die 40 euro gaat niet naar de woningcorporaties, maar naar het rijk. Tja…de grote winnaar is dus….niet de huurder, maar het rijk.

**Vraag 3**:

Na een hele lange, moeizame weg heb ik nu een nieuwe intercom en ik ben blij dat ik hem nu heb!

**Vraag 4**:

Er is zoveel woningnood. Waarom geen Tiny Houses op braakliggende grond?

**Antwoord**:

Tiny Houses zijn toch echte huisjes.  Het zijn kleine vrijstaande woningen. Daarom is het relatief duur om deze woningen te bouwen.  Je hebt veel bouwrijpe grond nodig voor relatief weinig dure woningen.  Wel een goede optie is flexwonen. Dat is snel en goedkoop te realiseren. We hebben het LTO-gebouw aangekocht en daar worden 89 woningen in gerealiseerd!

**Vraag 5**:

In 2024 gaan de IJsselhallen weg. Welke plannen heeft SWZ daar?

**Antwoord**:

Dit ligt nog bij de gemeente. Vanuit die gemeentelijke aansturing moet dan bij de ontwikkelaar worden aangegeven dat er 30% sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. In goede tijden hebben de investeerders daar niet zoveel belang bij, in financieel slechte tijden wel, want dan zijn er, hoewel minder, maar toch inkomsten. Helaas trappen de investeerders nu vanwege andere overwegingen ( stikstof, beperkende regels) op de rem bij het aankopen van grond.

**Vraag 6:**

Kunnen de drie woningcorporaties van Zwolle niet samenwerken en grond aankopen, zoals dat vroeger kon?

**Antwoord**:

De Autoriteit Wonen verbiedt dergelijke constructies, ook al vanwege misstanden uit het verleden. Maar op zich aantrekkelijk idee.

**Vraag 7**:  
Wanneer kan ik de enquête over de afronding van de renovatie van de Victoriastraat ??? verwachten?

**Antwoord**:

Zodra het hele project is afgelopen, komt de enquête.

**Vraag 8**:  
Hoe kom ik in contact met het klankbordgroep van die renovatie?

**Antwoord**:

Neem bij renovatie contact op met Chris Kranenburg van De Woonkoepel. Samen kunnen we dan een klankbordgroep oprichten en/of een bewonersvereniging om zo de belangen beter te behartigen.  Ook informeren bij SWZ is in dit geval mogelijk.

**Vraag 9**:

Ik las dat De Woonkoepel het op prijs stelt, als men zich in geval van verhindering afmeld

voor de ALV.  Hadden jullie nu werkelijk gewild, dat alle leden in geval van verhindering

(ongeveer 900 ) zich hadden afgemeld?

**Antwoord**:

Ha, ha, nee dat zou wel een beetje te veel van het goede zijn geweest. Maar deze oproep gaat er meer over dat mensen geneigd zijn, om als het goed gaat, niets van zich te laten horen. Het gaat toch goed….Maar juist als het goed gaat, is onze oproep “ kom naar de ALV” en vertel ons over je ervaringen.

De voorzitter sluit de vergadering rond 22.00 uur, bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en nodigt hen uit om nog een drankje en hapje te nuttigen.

Voorzitter Vice-voorzitter/secretariaat

Dhr. J. Besselink Mw. C.M. Mackor-Kreffer