

Verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 20-4-2017

Datum	20 april 2017
Locatie	De Kievitsbloem, Patriottenlaan 3 te Zwolle
Aanwezige bestuursleden	Dhr. Jan Besselink, voorzitter Mevr. Sharda van der Vegt-Rosan, secretaris Mevr. Nelly Mackor-Kreffer, vice voorzitter Dhr. Ard Buning, penningmeester Dhr. Albertus Oosterhof Dhr. Martin Verdoorn
Aanwezige gasten	Mevr. Gerjanne Koelewijn
Notulist	Mevr. Janny Bijlstra, extern secretaris
Aanwezig namens SWZ	Mevr. Monique Boeijen, directeur-bestuurder Mevr. Mathilde Grootjans, adviseur Beleid & Innovatie
Aanwezig namens de RvC	Ellen Kruize, Raad van Commissaris
Aantal aanwezige leden	30 leden

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Hij stelt mevrouw Gerjanne Koelewijn van de gemeente Zwolle voor die de presentatie zal geven. De voorzitter vertelt over de nieuwe overheidsplannen om woningbouw te realiseren en wat onze zorgen zijn voor de huurder. Hij vertelt dat er een project loopt met SWZ met betrekking tot de communicatie naar de huurder en dat de Raad van Commissarissen van SWZ op zoek is naar twee nieuwe commissarissen. Enkele bestuursleden van De Woonkoepel hebben ook zitting in deze commissie.

2. Presentatie van mevrouw Gerjanne Koelewijn.

“Wij presenteren u Zwolle” ruimte voor wonen 2017-2027.

Deze woonvisie is besproken in de raad maar nog niet vastgesteld. De visie is opgesteld samen met de bewoners van Zwolle en maakt deel uit van het omgevingsplan voor Zwolle. Hierin komen de volgende woorden in beeld. Ambities, opgaves en acties waarbij in sommigen de trends al zichtbaar zijn.

Ambitie: Zwolle is een sterke, vernieuwende, sociale en duurzame groeistad. Binnen een paar jaar komen 10.000 woningen bij.

Opgave 1: Een woning voor iedereen.

Actie: Het is een opgave/uitdaging om een woning voor iedereen te creëren.

Opgave 2: Toekomstbestendige wijken en dorpen.

Actie: Onder andere bij alle nieuwbouw energieneutraal bouwen.

Opgave 3: Transformatie en functiemenging.

Actie: Het mengen van doelgroepen en functies. Hierbij wordt de afkorting CPO gebruikt. CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Als voorbeeld

wordt het Krasse Knarrenhof genoemd waar het noaberschap als uitgangspunt genomen is. Bewoners kijken naar elkaar om en bieden een helpende hand waar nodig. De echte zorg kan verleend worden door thuiszorgorganisaties. Verzorgingshuis De Molenhof wordt als voorbeeld gebruikt waar zorgbewoners en studenten onder één dak in één pand wonen.

Opgave 4: Levensloopbestendige wijken realiseren. Aantrekkelijke woonomgeving creëren waar jong en oud zich thuis voelen.

Actie: WWZ038 gaat over samenwerking bij wonen, welzijn en zorg in Zwolle.

Opgave 5: Duurzaam wonen met water.

Ambitie: Inzet van water versterken zodat je een aantrekkelijke woonomgeving krijgt waarbij je voorbereid bent op klimaatveranderingen.

Actie: Ruimte maken voor water en groen. En het verbinden van de duurzaamheidagenda.

Tot slot van de presentatie: De ambities zijn erg hoog. Daarom wordt er gewezen op een oud Keniaans gezegde: Wil je snel gaan, ga alleen. Wil je ver komen, ga samen.

Na de presentatie komt er een discussie op gang. Hiervan een korte impressie:

De voorzitter vraagt waar de eerste 6000 woningen zullen komen. In de binnenstad of daarbuiten? Daar zijn wel ideeën over. De gemeente wil ze graag in de stad een plek geven. De plannen op dit moment zijn 50/50. Dat zal een uitdaging zijn. Maar men wil er voor gaan. Gaat het ten koste van het groen? Nee, dat hoeft niet.

Bijvoorbeeld Assendorp, hoe kan men daar meer groen toevoegen? Dit zou kunnen door daken en gevels groen te maken. Geen verf maar planten als sedum, enz. Een bewoner merkt op dat de gemeente het onderhoud van groen te duur vindt en dat de bewoners dat zelf moeten onderhouden. Voorzitter: Gemeente spreekt van leefbare wijken. Maar passend toewijzen zorgt dat er wijken ontstaan die minder leefbaar zijn. Gemeente wil graag evenwichtige wijken met verschillende hoge en lage inkomens. Dat maakt dat er ook verschillende type woningen komen waardoor er veel keuze is voor de bewoners van Zwolle. Bijvoorbeeld 30% goedkope-, 40% midden- en 30% dure woningen. Vraag uit de zaal: Solidaire leefgemeenschap, naar elkaar omzien. Hoe moet dit gerealiseerd worden? Geen schuttingen, geen drempels meer? Dat is een goede vraag. Gedrag van mensen kun je niet sturen. Gemeente wil in wijken diversiteit van bewoners en bedrijven zodat je elkaar kunt helpen. In een woonwijk moet de juiste dienstverlening zijn. Helaas is het in de praktijk anders. Een bestuurslid vraagt of dit uit opdracht van de overheid is of een initiatief van de gemeente Zwolle. Hierbij wordt de opmerking geplaatst dat het de gemeente niet zal lukken want Zwolle is de randstad van het oosten met files en armoedeproblemen. Deze problemen kunnen niet opgelost worden met een woonvisie. Vraag van de voorzitter: Hebben de huurdersbelangenverenigingen nog een duidelijke rol hierin? Op welke manier kunnen zij een bijdrage leveren aan de woonvisie? Ja, nu vooral in de uitvoering van de liggende woonvisie. Voor de sociale huurdeelt ligt de invloed bij de prestatieafspraken.

3. Pauze.

4. Ingekomen post en mededelingen.

- Er zijn vier afmeldingen voor vanavond. Er is verzocht om de afmeldingsbrief in de vergadering voor te lezen. De voorzitter vraagt de aanwezige leden of ze de brief voorgelezen willen hebben doch de leden beantwoorden dat de kennisneming van afmelding voldoende is. Een van de leden stelde toch voor de

brief openbaar te maken. Voorgesteld en uitgevoerd is om de brief op grootscherm te tonen en een ieder (conform de wens van de briefschrijver) van de inhoud kennis te laten nemen.

- De voorzitter benadrukt nogmaals dat De Woonkoepel er voor haar huurders is. Een enkeling heeft kennisgenomen van de inhoud van de brief die vervuld is van redenen c.q. grieven.
- Dhr. M. Verdoorn vertelt over de Heisessie en de vervolgstappen die gezet gaan worden. Het Communicatieplan loopt met als doel meer leden te krijgen voor De Woonkoepel. Op de vraag: hoe kunnen we elkaar versterken? zijn er mooie ideeën ontstaan door samenwerking tussen SWZ, BWC en De Woonkoepel. Hij vertelt hoe verder e.e.a. opgezet is. Op het moment doen drie bewonerscommissies mee en er is nog plaats voor een vierde. Waarop hij meteen de vraag lanceert welke vierde bewonerscommissie er bij wil komen om hen te versterken. Men kan zich opgeven bij mw. Van der Vegt.
- Er loopt een onderzoek van SWZ naar de rol van de huurder, hoe wil deze bij het beleid betrokken zijn? Op welke manier? Compliment voor SWZ omdat er nu een plan ligt. De nieuwe lay-out en de nieuwe folder van HBV De Woonkoepel zijn daar voorbeelden van. Dhr. M. Verdoorn noemt SamenZwolle. Op SamenZwolle vind én plaats je alles wat je voor en met elkaar kunt doen in onze mooie stad of in jouw wijk. Van vrijwilligerswerk en participatiebanen bij verschillende Zwolse organisaties tot gezellige en interessante activiteiten in de buurt en oproepen en hulpvragen van Zwollenaren, stichtingen en verenigingen. SamenZwolle is ontwikkeld door een brede groep samenwerkende Zwolse organisaties die actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en wonen.
- De voorzitter spreekt uit dat 4000 leden waarschijnlijk niet haalbaar is maar dat we toch hopen over 5 jaar op 2000 leden te zitten.
- De volgende alv wordt in november gehouden.

5. Notulen ALV november 2016.

Blz. 3. Punt 8. Bestuursleden herverkiezingen zijn in november. De aftredende bestuursleden zijn herkiesbaar. Dit zijn: dhr. Jan Besselink; voorzitter, dhr. Martin Verdoorn; Social Media en mw. Sharda van der Vegt-Rosan; secretariaat.

Blz. 4. Dhr. S. Smook merkt op dat het compliment niet voor de vergadering was maar voor het werk wat De Woonkoepel heeft verzet.

Blz. 4. Onderste alinea. Mw. M. Boeijen merkt op dat bij het complex van de Fenix gisteren is besloten dat er 57 huurwoningen zullen zijn. Niet goedkoop maar wel voor mensen met huurtoeslag. En onder de aftoppingsgrens van € 590.-.

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend.

6. Verslag penningmeester.

Jaarrekening 2016: De Accountantskosten zijn fors hoger dan normaal. Van €1200,- naar €1800,-. Er is gecommuniceerd over de prijs maar verlaging er van is niet mogelijk. De penningmeester, dhr. A. Buning, geeft aan dat hij het geld liever gebruikt voor de bewonerscommissies.

Voorstel is om door SWZ de boeken te laten controleren door hun accountant/controller. De leden stemmen hiermee in. Ook zij vinden de kosten erg hoog.

Pag. 9: €1900,- is voor de Ipad's. €1.014,- is €875,- voor debiteuren, vroeger rek. Courant met BC's is eigenlijk wat nog terug moet komen van de BC's aan het eind

van jaar. Is ondertussen al terugbetaald. €139,- is rente. Verenigingskapitaal is ruim €26.000,- zijn advocaatkosten. Schulden €4528,- is SWZ €2500,- en rekening van accountants die nog komt. Resultatenrekening pag. 16. Kosten RvC huurderscommissaris zoeken naar nieuwe lid. Verplichte kosten. Door minister etc. Pag. 17 extra kosten BC's. Er zijn 2 nieuwe bijgekomen. Een vraag uit de zaal. Waarom krijgt men geen financieel verslag over de post?. Dit kost €1000,- aan verzendkosten. Als je vraagt krijg je het jaarverslag, dit kan per mail. Dhr F. Bloemberg meldt namens de kascommissie dat de stukken zijn bekeken en dat er kleine opmerkingen waren. Verder zag het er goed uit. Persoonlijk vindt hij het een goed idee dat de SWZ als grote sponsor ook de controle van de jaarstukken mag doen. Kascontroleleden worden bedankt. De penningmeester wordt bedankt voor zijn inzet en uitleg. De jaarrekening wordt goedgekeurd.

7. Rondvraag.

- Ittersumerbroek mist de bijeenkomsten van de BC's. De voorzitter antwoordt dat er begin september een bijeenkomst zal worden gehouden.
- De voorzitter attendeert ons op de website van de Huurdersdag.nl en licht het programma van deze dag toe.
- SWZ heeft vorig jaar een prijs gewonnen met Stook je rijk.
- Er is vorig jaar een gesprek met FRION geweest over overlast in een buurt door bewoners die door de organisatie begeleid worden bij het zelfstandig wonen. Hoe vervelend het ook is toch moet men individueel een klacht indienen. Ook de SWZ kan hier anders weinig aan doen. De SWZ wil ook mensen die ondersteuning nodig hebben huisvesting bieden. Zij heeft met de Gemeenteraad een discussie gehad na twee voorvallen. Waar kun je met klachten terecht? De voorzitter geeft aan dat je moet blijven melden bij de zorginstelling. Mw. M. Boeijen vindt ook dat het zeker gezegd mag worden bij de zorginstelling en ook bij de gemeente. Misschien een punt in de prestatieafspraken zetten dat er goede zorg geleverd moet worden.
- Iemand uit de zaal vraagt: Woonlasten voor huurwoning zijn beduidend meer dan koopwoning. Waar zit SWZ? Mw. M. Boeijen antwoordt: Gemiddelde huurprijs is €550,-. Gemiddelde van m2 is niet bekend. Met de huidige rentestand is huren niet goedkoop. Ze vertelt ook dat de huurverhoging dit jaar voor het grootste gedeelte inflatie is.
- De voorzitter geeft aan dat De Woonkoepel heeft aangegeven dat voor komende jaren niet automatisch de inflatie als huurverhoging moet worden gehanteerd.

8. Sluiting.

De heer Besselink dankt de aanwezigen voor hun bijdrage aan de succesvolle avond. Hierna sluit hij de vergadering.

Ter ondertekening,

Voorzitter

Jan Besselink

Secretariaat

Sharda van der Vegt-Rosan