

Concept

Notulen van de Algemene Ledenvergadering 21 november 2016 gehouden bij Sio te Zwolle.

Aanwezig:	de heer J. Besselink	voorzitter
	de heer H. Oosterhof	soci media
	de heer M. A. Verdoorn	website
	de heer A.W. Buning	penningmeester
	mevr. C.M. Mackor – Kreffer	vice voorzitter
	mevr. D. van der Vegt – Rosan	secretariaat bewonersverenigingen
	mevr. J. Bijlstra	secretariaat, notulist
Gasten:	mevr. M. Grootjans	SWZ
	mevr. M. Boeijen	SWZ-directeur bestuurder
	mevr. E. Kruize	RvC
Aanwezige leden:	31	
Met kennisgeving afwezig:	2	

1. De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom en in het bijzonder mevr. Grootjans, mevr. Boeijen en mevr. Kruize.

De voorzitter heeft enige mededelingen:

De samenwerking met de andere huurdersverenigingen gaat goed en hij kondigt de Huurders dag voor 2017 aan. Ook deze keer zullen er een aantal workshops zijn.

Het gaat ook goed met de Bewonerscommissies. Er zijn recent twee nieuwe bijgekomen nl. Twee Stroomland en Curran. In totaal zijn het er nu acht.

Wij hebben het afgelopen half jaar samen met SWZ en de RvC overleg gehad inzake de benoeming van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen. Hierin hebben wij een goede inbreng gehad. Ondertussen zijn mevr. Schulting en de heer Dannenberg benoemt. Onlangs hebben wij na een zoektocht van ruim een jaar iemand voor het secretariaat gevonden. Dit is mevr. Bijlstra.

Als bestuursleden van De Woonkoepel hebben wij een “hei-dag” gehouden. Dit om in een informele setting onszelf de volgende vragen te stellen; “Hoe is het over vijf jaar met De Woonkoepel? Hoe is het over vijf jaar gesteld met de huren?” Daarbij niet vergeten dat De Woonkoepel er voor alle huurders is. Ons speerpunt is “armoe achter de voordeur”. De voorzitter legt uit dat dat niet alleen een hoge huur is maar een totaal van alle vaste lasten. SWZ denkt over dit onderwerp goed met ons mee.

Tevens verteld de voorzitter dat er volgend jaar weer een aantal grote projecten op stapel staan bij SWZ met name sloop en groot onderhoud.

Daarna introduceert de voorzitter mevr. Boeijen. Zij verteld van de bijeenkomst van de drie huurdersorganisaties en corporaties die afgelopen week heeft plaatsgevonden. Dit ging over het huurbeleid, de investeringen in woningen etc. Ook noemde zij “Wonen, welzijn en zorg 038”. Hierbij gaf ze aan dat de doelgroep van de corporatie aan het veranderen is. Veel ouderen blijven langer thuis wonen. Andere doelgroepen wonen met begeleiding zelfstandig.

2. Presentatie door mevr. Boeijen, directeur bestuurder SWZ. Ter inleiding heeft ze eerst een nieuwtje voor de aanwezigen. SWZ heeft te horen gekregen dat zij een AA-status heeft gehaald bij de benchmark Aedes. Een A voor het prestatieveld Huurdersoordeel en een A voor het prestatieveld Bedrijfslasten. Daardoor hoort SWZ bij de koplopers in benchmark Aedes. Daarna geeft ze een boeiende presentatie "Thuis in wonen, in vogelvlucht" met als onderwerp: waar heeft SWZ de afgelopen jaren gerenoveerd en waar gaat zij de komende jaren renoveren en nieuwbouw plegen. Zij vertelde dat er met name ingezet wordt op sociale woningbouw, betaalbaarheid, kwaliteit met duurzaamheid. En dat er voldoende beschikbare woningen zijn. Gemiddeld is de wachttijd in Zwolle 4,5 jaar. Er wordt nu veel geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande woningen. SWZ heeft nu ongeveer 7500 woningen en er is een grote vraag naar goedkope woningen. Daarnaast willen zij graag de kwaliteit behouden. In de komende jaren worden er 300 nieuwe woningen gebouwd. Dit gaat in overleg met de welzijn partners, de Gemeente en de Woonkoepel.
Daarna presenteert ze een heel aantal foto's van voor-en-na de renovatie of sloop. De aanwezigen mochten raden welke straat of complex het was. Wanneer ze het wisten kwam dat veelal doordat het hun eigen straat is. Het was een boeiende presentatie die goed laat zien waar SWZ mee bezig is.
Naar aanleiding hiervan kwam aan de orde dat veel appartementen toekomstgericht gebouwd zijn en tevens onder de huurtoeslaggrens zitten.
Een van de aanwezigen vroeg waarom er op sommige complexen wel en op andere geen zonnepanelen zijn aangebracht. De complexen waarop geen zonnepanelen zitten zijn van een belegger en die geeft daar geen geld aan uit.
SWZ heeft in de Mimosastraat appartementen voor ouderen gerealiseerd. Deze groep huurders wil hier echter niet wonen omdat ze te duur zijn. Bijna € 700, -- en te ver weg liggen van de voorzieningen. Hieruit blijkt dat niet elke wijk geschikt is voor ouderen om te wonen. In de binnenstad op het terrein van de zeepfabriek Fenix komen 54 appartementen voor kleine huishoudens. Deze worden niet goedkoop omdat het verplicht is om parkeerplaatsen aan te leggen. Deze komen in dit geval in een kelderverdieping. Het gebied naast de oude ambachtsschool is in ontwikkeling. Wellicht komen daar semipermanente woningen met een tijdelijke huur zodat over ongeveer een jaar of twintig het hele gebied gesloopt kan worden. Een andere vraag was waarom SWZ niet bouwt in Botlek, voormalig schippersinternaat. Dit komt omdat de eigenaar met een projectontwikkelaar in zee is gegaan. Deze kan meer betalen. Mevr. Boeijen verteld verder iets over projecten waarbij het hele aanzien van de wijk veranderd is. De levensduur van gerenoveerde woningen is gemiddeld verlengd met 40 jaar. In Zwolle is de gemiddelde aantal reacties op een eengezinswoningen 60, In de omringen plaatsen is dit maar twee. De gemeente Zwolle houdt de regie op de woningbouw en om leegstand in de omliggende kernen te voorkomen mag SWZ niet zoveel bouwen als zij zouden willen. Een corporatie uit Zwartsluis bouwt woningen voor ouderen. Martin vraagt of er geanticipeerd is op het verdwijnen van de gasmeters. Dit kan niet in oude huizen alleen mogelijk bij nieuwbouw.
De bewoners van Handellaan 237 vinden het niet leuk dat zij geen zonnepanelen krijgen en de Bachlaan wel. Dit kan niet om het bij een appartementencomplex lastiger is. Hier mag het alleen maar in gemeenschappelijke ruimtes. Bovendien was het niet gebruikelijk toen de Handellaan gebouwd was en er is niet voldoende dakoppervlak. SWZ heeft elk jaar een post in de begroting van € 500.000, -- voor zonnepanelen
Op de site van SWZ.nl/voor de huurder planning en onderhoud, is te lezen wanneer er groot onderhoud gaat plaatsvinden aan jouw huis.
Ten slotte vertelt mevr. Boeijen nog het een en ander over het politie keurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk is een certificaat welke aangevraagd kan worden en dan tien jaar geldig is. Dit kost € 150, --. Met dit certificaat kun je wel korting op je inboedelverzekering krijgen. SWZ streeft ernaar om dit certificaat zowel bij nieuwbouw als renovatie te halen maar dit niet altijd haalbaar.

Als laatste kwam er nog een opmerking van een van de aanwezigen. Bij de renovaties aan de huizen aan de Dollard en Haringvliet is veel gebruik gemaakt van hogedrukspuiten om de galerijen schoon te maken. Hierdoor is het beton beschadigt.

3. Pauze
4. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld
5. Ingekomen post
Er zijn twee afmeldingen; de hr. Van de berg en mevr. Oostinga.
6. Notulen ALV van 12 mei 2016
Er zijn geen op- of aanmerkingen. Jan verteld naar aanleiding van de notulen dat De Woonkoepel tot grote tevredenheid met SWZ heeft samengewerkt om tot een benoeming van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen te komen.
Volgend jaar treden er weer twee leden van de RvC af, ook dan gaan De Woonkoepel en SWZ dit gezamenlijk op zoek naar nieuwe leden.
De notulen zijn vastgesteld.
7. Conceptbegroting 2017.
Door de penningmeester wordt uitgelegd dat de premie voor de aansprakelijkheidsverzekering elk jaar omhoog gaat. De begroting is iets te ruim opgezet omdat ook de accountantskosten iets hoger zullen zijn. Er is inmiddels ook een secretaris aangetrokken. Volgens de statuten mag je geen deel uitmaken van het bestuur als je geen huurder bent van SWZ. Maar dit werkt tegenwoordig niet altijd meer. Wellicht worden de statuten in de toekomst aangepast. Deze benoeming is goedgekeurd door SWZ. Verder zijn er inmiddels twee nieuwe Bewoners Commissies. Ook deze kosten zijn nog niet meegenomen.
Verder zijn er geen vragen meer over de begroting, wel komt er een opmerking dat het wel veel is om te lezen. Tevens zouden de kosten van de Woonbond te hoog zijn vooral omdat volgens deze persoon de Woonbond niet fatsoenlijk is naar De Woonkoepel toe.
De begroting is goedgekeurd.
8. Verkiezing bestuursleden, (statutair verplicht)
Aftreden zijn mevr. N. Mackor-Kreffer en de heer A. Buning
Beide leden stellen zich herkiesbaar en zijn ook herbenoemd met een applaus van de aanwezigen.
9. Kiezen nieuw lid kascommissie.
De hr. Bloemberg zit al 2 jaar in deze commissie De hr. Kwakman heeft zich aangemeld.
Hij heeft alleen als taak om de facturen en declaraties te controleren. Er is immers ook een accountantscontrole. Een uitnodiging voor de afspraak volgt.
10. Rondvraag.
De heer Smook geeft een compliment aan het bestuur voor het goede verloop van de vergadering.
Jan geeft aan dat als een huurder een vraag heeft dit altijd kan via het mailadres op de site.
11. De voorzitter sluit om iets voor half 10 de vergadering en nodigt eenieder uit voor een borrel en een hapje.