



woon meij



Hart voor wonen



ALV Woonmeij

26-06-2024

Anita van Hezik | Spectrum
26 juni 2024 / 20.00 uur





Agenda

1. Opening
2. Ingekomen stukken en mededelingen
3. Notulen ALV 30 november 2023
4. Notulen ALV 1 februari 2024
5. Jaarverslag 2023
 - a. Toelichting
 - b. dechargeverlening
6. Thuispoort
7. Toekomst van participatie en de vereniging
 - a. Jaarkalender / themabijeenkomsten
 - b. Vereniging Woonmeij / vereniging HBW
8. Actualiteiten
9. Rondvraag
10. Sluiting



Opening

1.



Ingekomen stukken en mededelingen

2.





2. Ingekomen stukken en mededelingen

Herbenoeming RvC-leden per 1-9-2024:

- Kees van Uden
- Anita van Hezik (bindende voordracht HBW)





Verslag ALV 30 nov. 2023

3.



3. Verslag ALV 30 nov. 2023

-  Tekstuele opmerkingen
-  Vragen naar aanleiding van het verslag
-  Vaststelling verslag





Verslag ALV 1 febr. 2024

4.



4. Verslag ALV 1 febr. 2024

-  Tekstuele opmerkingen
-  Vragen naar aanleiding van het verslag
-  Vaststelling verslag





5.



Jaarverslag

- Terugblik 2023 en toelichting door bestuur op de jaarstukken
- Dechargeverlening aan de Raad van Commissarissen





Kernwaarden

Onze kerntaak is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Dit doen we voor mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoeften kunnen voorzien. We maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Daarbij werken we vanuit onze vier kernwaarden.



Klant centraal



Betrokkenheid



Respect



Verantwoordelijkheid nemen

Kerncijfers duurzaamheid

-16,3%

CO₂ reductie
(periode 1-1-2019)

185

woningen aangepakt
met D-E-F- of
G-label

Verbetering bestaand bezit

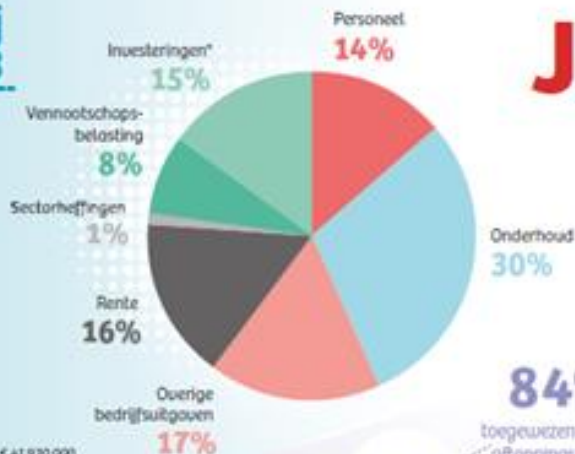
Totale
investeringen

€ 9.715.000

Aanpak Fresia, Staalkoker, Margrietplein, e.o.	€ 7.003.000
Zonnepanelen en isolerende werkzaamheden, aanpak DEFG labels	€ 1.736.000
Ecologisch onderzoek, overige verbeteringen (o.a. aanleg CV-installaties, badkamerplaatsingen en -vergroting)	€ 392.000
Sanering asbest	€ 335.000
Totaal MustleO projecten 't Lierke en Dijk Boekersstraat	€ 132.000
Langer zelfstandig blijven wonen, wijkbeheer fysiek	€ 117.000

Woonmeij euro 2023

De inkomsten van
37,4 miljoen zijn
als volgt verdeeld:



*Totale investeringen in 2023 € 41.930.000, waarvan 5,6 miljoen eigen middelen (= 13% van de Woonmeij Euro)

84%

toegewezen onder de
afrappingsgrenzen

99,7%

passend toegewezen

253

1-persoons
huishoudens

106

2-persoons
huishoudens

51

3- en meerpersoons
huishoudens

410

woningen
totaal

Passend toewijzen = met een
(doelgroepafhankelijk) huurprijs
tot maximaal € 691,60 per maand

Toewijzingen

Jaarverslag 2023

HART
VOOR
WONEN

Sint-Michiëlsgestel
28 woningen Arenestraat

Sint-Oedenrode
26 woningen Floretts
24 woningen Kortestraat

Schijndel
12 woningen Boschweg
15 woningen Gasthuisstraat
29 woningen Julianastraat

Nieuwbouw
+148 woningen
gerealiseerd

In 2023 behaalde Woonmeij een negatief financieel resultaat van € 30,2 miljoen. Voor een bedrag van € 41,3 miljoen wordt dit veroorzaakt door een negatief waarderingseffect op het vastgoed. Ofwel, de stenen zijn dit jaar minder waard geworden.

Resultaat

Woningzoekenden

40.647

woningzoekenden
ingeschreven bij
Ons Huiz

16,5%

van hen was
actief woning
zoekend*

*actief woningzoekenden: ten minste een keer in
2023 actief geweest op het woningaanbod

Woonmeij en Area zitten
sinds 2019 samen in het
woonruimteverdelingsstelsel
Ons Huiz. Eind 2023 stonden
40.647 woningzoekenden
ingeschreven.

Ons
Huiz

Kwaliteit dienstverlening

Op alle drie onderdelen
met betrekking tot het
huurdersoordeel scoort
Woonmeij op of boven
de benchmark.

Doelstelling / onderdeel	SCORE 2023
Nieuwe woning	7,7
Huur opzeggen	7,7
Reparaties	7,9



Jaarresultaat 2023

In 2023 behaalde Woonmeij een negatief financieel resultaat van **€ 30,2 miljoen (verlies)**.

Voor een bedrag van € 41,3 miljoen wordt dit veroorzaakt door een negatief waarderingseffect op het vastgoed.

Ofwel, de stenen zijn dit jaar minder waard geworden.





Kasstromen

Kasstromen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Ingaande kasstromen	€ 37.443	€ 37.877	€ 36.526
Uitgaande kasstromen	€ -31.873	€ -28.790	€ -29.729
Operationele kasstromen	€ 5.570	€ 9.087	€ 6.797
Investerings	€ -21.201	€ -36.092	€ -22.617
Financiering	€ 8.844	€ 16.744	€ 27.093
mutatie liquide middelen	€ -6.787	€ -10.261	€ 11.273
<i>Liquide middelen 1-1</i>	€ 12.520		
<i>Liquide middelen 31-12</i>	€ 5.733		





Uitgaven operationele kasstromen

Kasstromen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Begroting 2023
Personeel	€ 5.105	← € 4.753 →
Onderhoud	€ 11.154	← € 10.512 →
Overige bedrijfsuitgaven	€ 6.304	€ 6.103
Rente	€ 5.929	← € 3.862 →
Heffingen	€ 285	€ 343
Leefbaarheid	€ 166	€ 161
Vennootschapsbelasting	€ 2.930	€ 3.056
Uitgaande kasstromen	€ 31.873	€ 28.790





Nieuwbouw



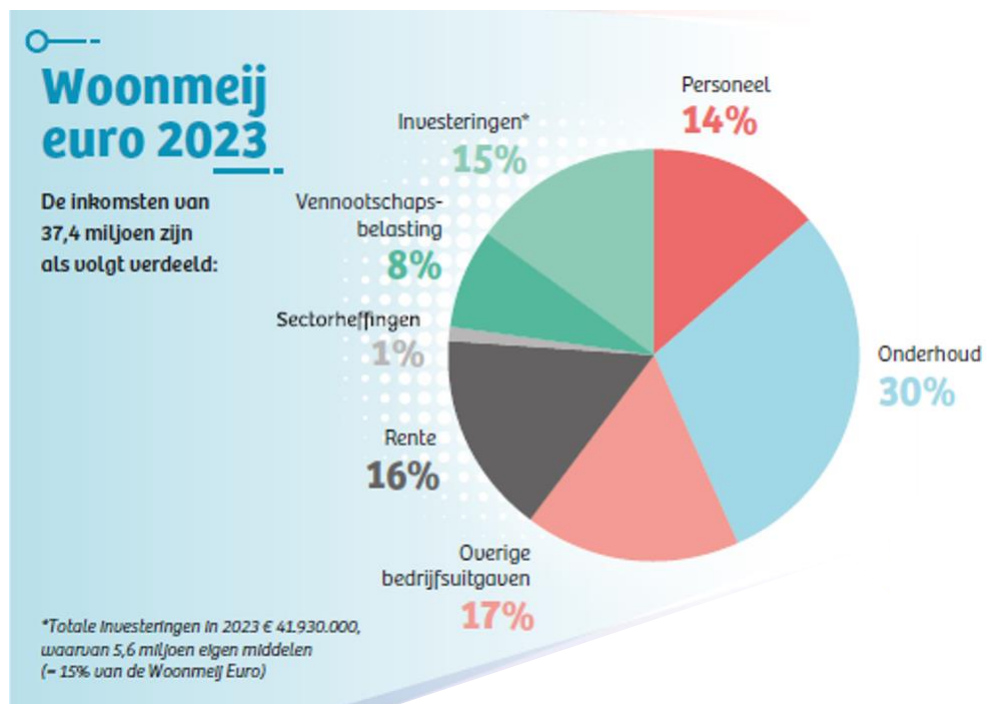
148 woningen gerealiseerd

- Sint-Michielsgestel
 - 38 won. Irenestraat
- Sint-Oedenrode
 - 26 won. Kasteellaan
 - 28 won. Kortestraat
- Schijndel
 - 12 won. Boschweg
 - 15 won. Gasthuisstraat
 - 29 won. Julianastraat





Woonmeij Euro



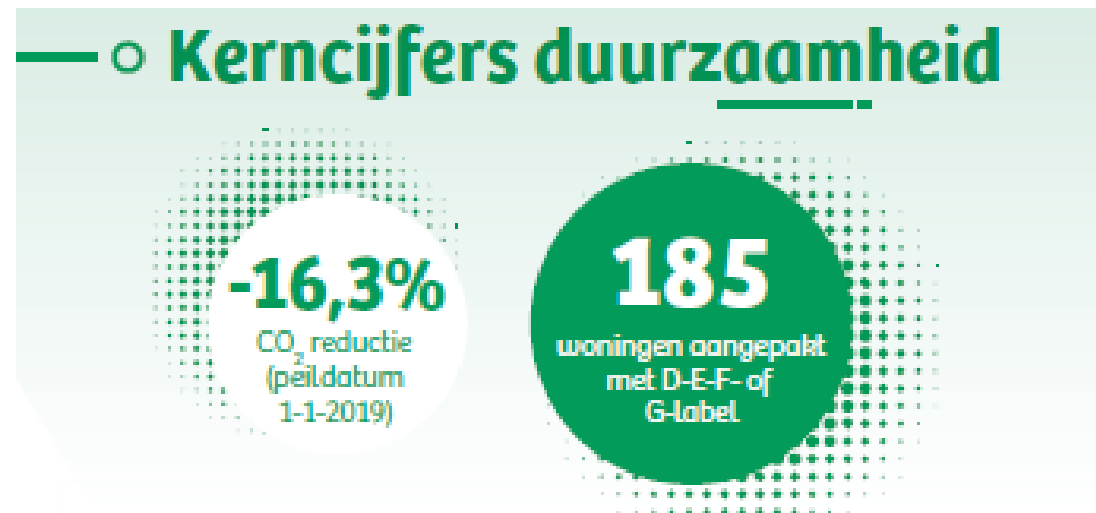


Verbetering bestaand bezit





Kerncijfers duurzaamheid





Toewijzingen

84%

toegewezen onder de
aftoppingsgrenzen

99,7%

passend toegewezen

253

1-persoons
huishoudens

106

2-persoons
huishoudens

51

3- en meerpersoons
huishoudens

410

woningen
totaal

Toewijzingen

Passend toewijzen = met een
(doelgroepafhankelijke) huurprijs
tot maximaal € 693,60 per maand.





Woningzoekenden





Dienstverlening

Op alle drie onderdelen met betrekking tot het huurdersoordeel scoort Woonmeij op of boven de benchmark.

Doelstelling / onderdeel	SCORE 2023
Nieuwe woning	7,7
Huur opzeggen	7,7
Reparaties	7,9





Dechargeverlening

- Conform de statuten, artikel 41 lid 8, verleent de Algemene Ledenvergadering decharge aan de RvC voor het gehouden toezicht in 2023
- Er zijn geen leden die bezwaar hebben gemaakt tegen dit besluit





Thuispoort

6.



Woonruimtevindstelsysteem Thuispoort

Gezamenlijk systeem van 8 corporaties in NO Brabant

Verwachte ingang: voorjaar 2024

Doel: een regionale beschikbaarheid voor
woningzoekende (verruiming)
gezamenlijke marktinformatie bij in het
woningmarktgebied

area

Brabant Wonen



CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN
WOONSTICHTING

JOOST.

Mooiland



woon
meij Hart voor wonen

WOONVESTE

WONINGCORPORATIE
ZACAN

woon
meij Hart voor wonen





Update Thuispoort

- Live op 15 mei 2024
- Verstuurde activatiemails en brieven: 195.875
- Aantal activeringen: 117.030 (bijna 60%)
- Exclusief 4.295 nieuwe inschrijvingen
- Geadverteerde woningen vanaf 15 mei: 505
- Aantal reacties vanaf 15 mei: 141.844
- 10 juni is de Thuispoort app live gegaan
- De eerste drie weken ongeveer 4.700 telefoontjes en 5.000 e-mails beantwoord
- Woonmeij: 36 advertenties / 19 verhuringen





Beeld van toewijzing in de praktijk voor en na Thuispoort

Thuispoort

Woonmeij





Beeld van toewijzing in de praktijk voor en na Thuispoort

Woonmeij vanaf 15 mei 2024

Woonmeij 2023 tot 15 mei 2024





Update Thuispoort

- Eerste beeld van minder dan een maand
- Toont nog geen plaatselijke verdringing bij Woonmeij
- Disclaimer: 19 woningen tonen nog geen representatief beeld
- ALV december beeld eerste 6 maanden





Toekomst van Participatie en de Vereniging

7.



Inleiding

Eind '21 in ALV twee onderwerpen aangekaart:

- Wijziging woningwet = wijziging rol ALV = aanpassing statuten? -> statutencommissie -> aanpassing statuten
- Wat is de representatieve waarde van de vereniging / goede borging belangenbehartiging leden -> ontstaan themabijeenkomsten (jaarkalender)





Jaarkalender / Themabijeenkomsten

- Eerste thema's opgehaald eind 2022 (850 reacties)
- Vier succesvolle bijeenkomsten in 2023
- Eind '23 opnieuw 'opgehaald' (1250 reacties)
- Twee thema's gepland in 2024
- Eerste bijeenkomst vond plaats op 13 mei met als onderwerp "woningonderhoud", in de vorm van een 'informatiemarkt'. Grote opkomst.
- Volgende bijeenkomst op 14 oktober: Langer Zelfstandig Wonen.

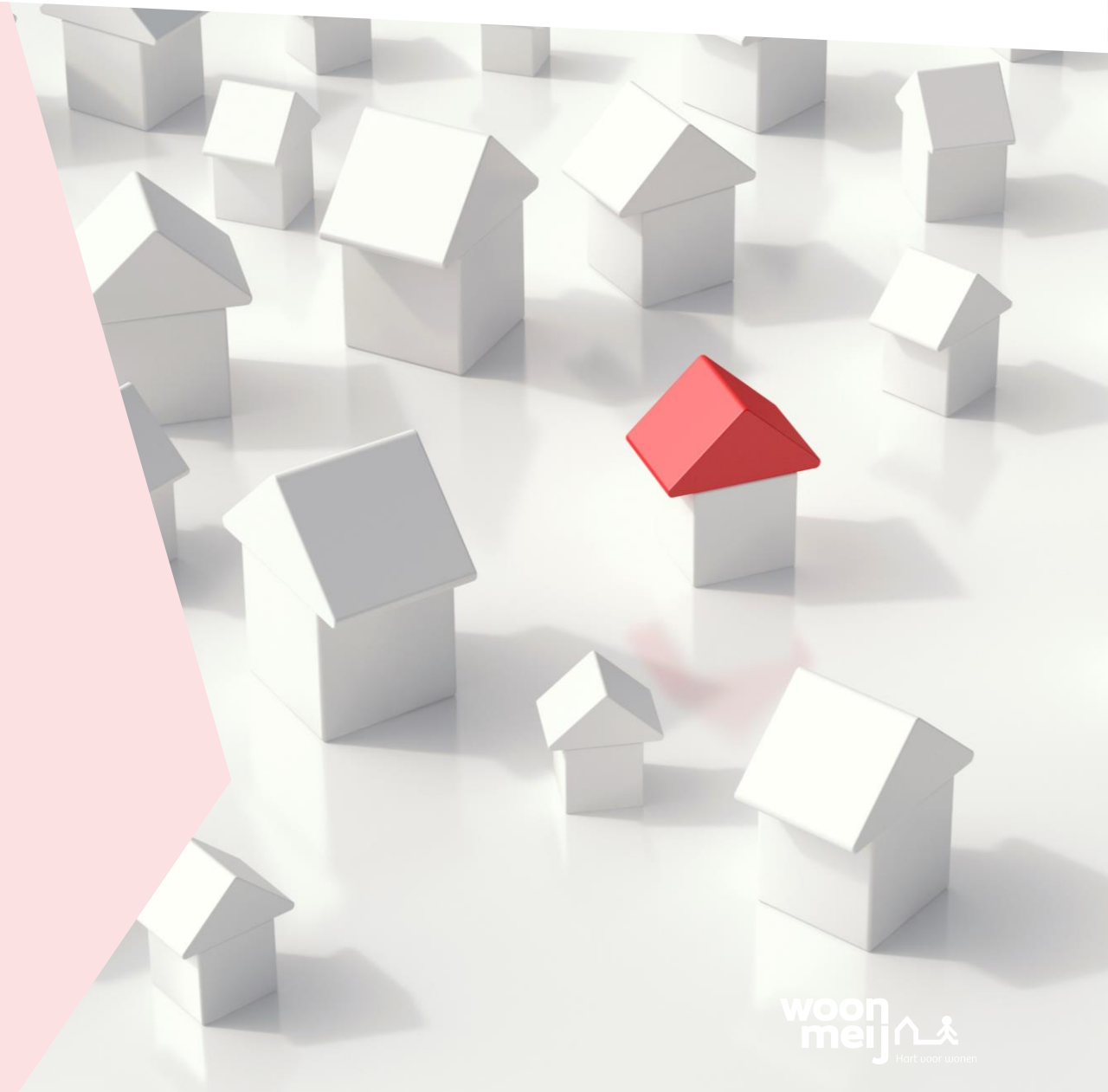




Vereniging Woonmeij / vereniging HBW

Belangenbehartiging vindt plaats via:

- Vereniging Huurdersbelang Woonmeij (leden)
- Themabijeenkomsten (alle huurders)
- Vereniging Woonmeij (leden)





Huidige situatie en herkomst

- Vereniging Woonmeij
- Vereniging HBW
- Waarom 2 verenigingen?
- Woningwet 1901 (verenigingsleden)
- Vereniging rechtsvoorgangers (1917 en 1969)
- Overlegwet 1998 (rechten van huurders in een onafhankelijke vertegenwoordiging)





Rol en belangen

- Woonmeij: via de verenigingsstatuten
- HBW: via de overlegwet (en samenwerkingsovereenkomst)





HBW samenwerkingsovereenkomst

Informatierecht:

- Meerjaren onderhoudsbeleid en –begroting
- Afweging herstructurering
- Werkwijze servicekosten
- Afspraken over diensten en service door derden
- Inzet verhuurder voor prestatieafspraken





HBW samenwerkingsovereenkomst

Adviesrecht

- Voorraadbeleid
- Beleid basiskwaliteit woningen
- Nieuwbouwbeleid: doelgroep, prijs, koop/huur
- Beleid energiebesparing
- Aan- en verkoopbeleid
- Participatie huurders
- Beleid woonruimteverdeling en urgentiebeleid
- Wijzigingen in beleid dienstverlening
- Huurprijsbeleid en huurverhoging
- Beleid leefbaarheid
- Visitatie





HBW samenwerkingsovereenkomst

Instemmingsrecht

- Sociaalplan bij herstructurering
- Beleid servicekosten
- Fusie (perspectief effect huurders)

Zienswijze (tbv goedkeuring minister)

- Fusie
- Verbindingen
- Overdracht

Benoeming Raad van Commissarissen

- Bindende voordracht 2 RvC-leden





ALV Woonmeij

ALV Woonmeij instemming:

- Fusie, ontbinding, omzetting rechtsvorm
- Verlenen van decharge aan de Raad van Commissarissen obv toelichting op de jaarstukken

ALV Woonmeij advies:

- Aanstelling bestuurder
- Overdracht van onderneming
- Vaststellen begroting en met bijlage van activiteiten
- Het oprichten van andere rechtspersonen





Betrokkenheid, belang en invloed via 1 orgaan mogelijk?

De HBW is een middel (verplicht en verankerd sinds 1998)

De ALV is een middel (behouden sinds 1917)

Beiden met hetzelfde doel.....?





Verkennen op draagvlak in alv's

Doel: een toekomstbestendige effectieve en efficiënte huurdersbelangenvertegenwoordiging

- Invloed
- Betrokkenheid
- Belangen

Middel: verkenning naar 1 structuur

- Toelichting
- Oproep
- Groep van max 8 personen
 - Brainstorm
 - Tussentijdsadvies (in ALV's)
 - Voorstel tot besluit..





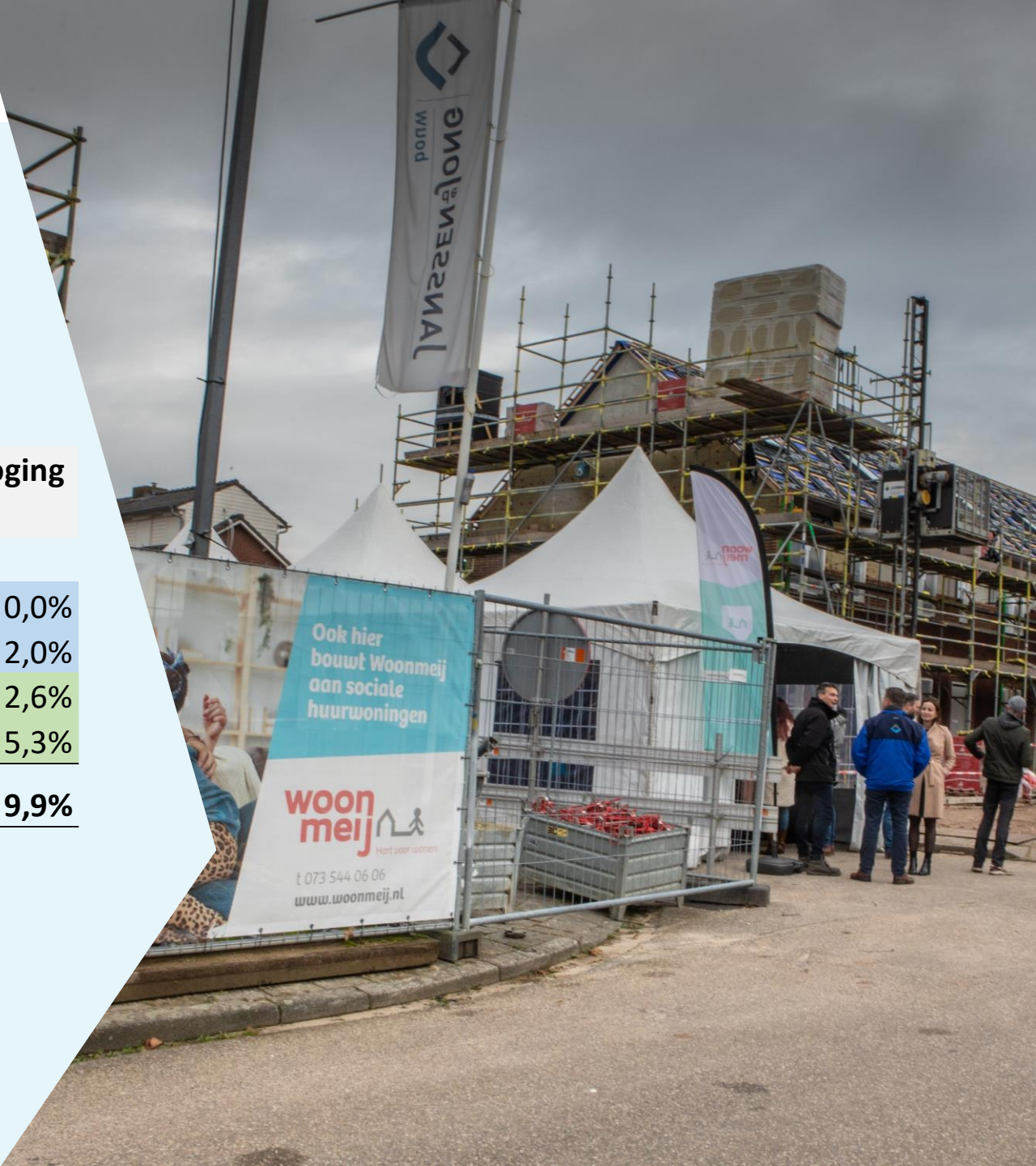
Actualiteiten

8.



Huurverhoging in perspectief

Jaar	Inflatie	Bouwkkosten	Looninflatie	Huurverhoging DAEB
2020	1,3%	2,2%	3,0%	
2021	4,5%	4,5%	1,9%	0,0%
2022	10,0%	9,1%	3,7%	2,0%
2023	3,8%	5,6%	6,8%	2,6%
2024				5,3%
cumulatief	19,6%	21,4%	15,4%	9,9%





Rondvraag

9.





Bedankt voor uw aandacht!

Contact



Kerkendijk 55, 5482 KG Schijndel



073 544 0606



info@woonmeij.nl