

Verslag Algemene Ledenvergadering Woonmeij-HBW

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl
www.woonmeij.nl

Datum	2 december 2025
Aanwezig	Jaap Liebrecht (vz RvC), Kees van Uden (RvC) Mark Wonders (Directeur-bestuurder), Egi Kluijtmans, Jan de Laat, Karin Smeekens, Bauke Lagarde (Woonmeij) Angelique Hoksbergen, Jose Westerlaken (OR- Woonmeij) Jeanneke van Santvoort, Marko Hermeler, Bea van Schaaijk, Hortense Litjens (HBW) 22 overige aanwezigen
Afwezig	1 lid afgemeld
Locatie	't Spectrum
Notulist	Jan de Laat

1. Opening / mededelingen

Jaap Liebrecht opent de gezamenlijke vergadering van Woonmeij en HBW en heet de aanwezigen welkom. Als eerste neemt hij het verslag van 24 juni door (zie agendapunt 3). Hij geeft aan dat Mark Wonders de agenda toelicht en hij geeft hem het woord.

Mark Wonders begint met de mededeling dat zowel hijzelf (als directeur-bestuurder) als Pascale Bartels (als lid van de RvC) zijn herbenoemd.

2. Inventariseren aanwezige leden/niet huurders

Mark Wonders licht vervolgens de agenda toe en geeft aan waarom we inventariseren wie er allemaal aanwezig zijn in de vergadering. Dit is immers van belang voor zover er gestemd zou moeten worden.

Van de 22 'overige aanwezigen', zijn er 17 huurders (15 adressen) en 5 niet-huurders. Allen lid van Woonmeij. Van de aanwezige HBW leden, zijn er 3 ook lid van Woonmeij.

3. Verslag gezamenlijke ALV d.d. 24 juni 2025

Tekstueel:

Er zijn geen opmerkingen, waarmee het verslag wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Er zijn geen op- of aanmerkingen op het verslag.

4. Begroting 2026 (Woonmeij)

Voordat Mark Wonders een toelichting geeft op de begroting 2026, geeft hij aan dat er vanuit de Algemene Ledenvergadering geen advies is ontvangen omtrent de begroting en dat daarmee de RvC de begroting goedkeurt en hij deze vaststelt.

Onder andere de volgende zaken worden in de toelichting naar voren gebracht:

- Er is een groot aantal woningen wat de komende jaren wordt opgeleverd. Bruto zijn er 1152 woningen ingerekend in de begroting, in de periode 2025-20240. Netto zijn dit 972 woningen;
- In het komende jaar gaan we 40 woningen verduurzamen;
- We verstevigen onze samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, o.a. project Wij-Hoven;
- We zetten innovatie en digitalisering verder in, ten behoeve van de klant;
- Uit het financieel overzicht (zonder waardeveranderingen van het vastgoed) blijkt dat het te verwachten resultaat over 2026 vergelijkbaar is met de jaarrekening 2024. Conclusie is dat we een grote investeringsopgave kennen in de komende 10 jaar (€ 335 miljoen op nieuwbouw/aankoop en € 65 miljoen op verduurzaming) en dat we financieel gezond zijn, maar wel tegen de grenzen aanlopen van wat haalbaar is.

5. Begroting 2026 (HBW)

Marko Hermeler geeft een toelichting op de begroting van de HBW.

Onder andere de volgende zaken worden in de toelichting naar voren gebracht:

- De component 'Huisvesting' komt in volgende begrotingen niet meer terug, omdat de HBW gebruik mag maken van een ruimte die beschikbaar is gesteld door Woonmeij;
- De bestuurskosten zijn eigenlijk gebaseerd op 7 leden, die hiervoor een vergoeding krijgen. Er zijn nu echter maar vijf leden, dus de HBW is op zoek naar nog enkele bestuursleden;
- De benodigde financiële middelen worden door Woonmeij ter beschikking gesteld om de belangen van de huurders te kunnen behartigen.
- Onder professionaliseringskosten worden zaken als studiekosten verstaan.

Vanuit de zaal zijn er geen vragen over deze begroting / toelichting, waarmee deze wordt vastgesteld.

6. Terugblik op werkplan 2025 + actuele zaken (HBW)

Jeanneke van Santvoort blikt terug op het werkplan van 2025. Zij stelt allereerst de aanwezige leden van het bestuur van de HBW voor. Vervolgens geeft zij aan:

- Op welke momenten de HBW allemaal contact heeft met huurders uit diverse complexen;
- Dat de HBW contact heeft gezocht met actieve huurders uit appartementencomplexen;

- Dat de HBW samen met Woonmeij themabijeenkomsten heeft voorbereid en uitgevoerd;
- Dat de HBW over diverse onderwerpen nadere uitleg heeft gevraagd;
- Dat adviesaanvragen in behandeling zijn genomen;
- Dat de HBW betrokken is geweest bij de visitatie en de herbenoeming van Mark Wonders;
- Dat de HBW betrokken is bij het tripartite overleg / de prestatie-afspraken met de gemeenten.

Er zijn vanuit de zaal geen nadere op- of aanmerkingen op deze toelichting.

7. Toekomst van participatie en de vereniging

Mark Wonders haakt in op de samenwerking met de HBW en blikt terug op de ledenvergadering van '24 waarin het voorstel is geopperd om de krachten van de beide verenigingen (Woonmeij en HBW) te bundelen. De vraag kwam toen naar voren of we de belangenbehartiging voor huurders efficiënter / effectiever konden organiseren. Daarop is eind vorig jaar besloten de twee vergaderingen (van Woonmeij en HBW) samen te beleggen. Na twee gezamenlijke vergaderingen is in juni een 'tussenbalans' opgemaakt waar de conclusie werd getrokken dat de pilot positief ervaren was. De klankbordgroep heeft vervolgens gesproken over de vraag wat er mogelijk is om de belangenbehartiging onder te brengen in één orgaan.

Mark Wonders geeft aan dat er in principe drie mogelijkheden zijn:

1. Pilot doorzetten: gezamenlijke vergadering van HBW / Woonmeij (zoals deze vergadering)
2. Opheffen één vereniging (Woonmeij) en mandaat naar HBW
3. Tussenvorm: jaarlijkse mandatering aan HBW, zonder vereniging Woonmeij op te heffen.

Hij stelt de vergadering voor te kiezen voor de tussenvorm, omdat hij in de klankbordgroep gemerkt heeft, dat voorstel 2 niet door iedereen gedragen wordt. Bij een keuze voor de tussenvorm, zo geeft hij aan, gaat het daarbij niet over overdragen van bevoegdheden die een *fusie, ontbinding of omzetting rechtsvorm* betreffen.

Mark benadrukt dat er voor vanavond sowieso geen definitief voorstel voorligt. Als de ALV akkoord gaat met het voorstel, vindt er eerst nog een uitwerking plaats hoe een en ander te regelen en vindt mogelijke besluitvorming pas in de volgende ledenvergadering plaats.

Op de vraag vanuit de zaal of Mark Wonders (bij optie 3) dan niet meer aanwezig is op ledenvergaderingen, antwoordt Mark dat dit naar verwachting wel zo is. Dan zal het echter waarschijnlijk niet meer zijn om een toelichting te geven op de standaard

onderwerpen (jaarverslag, begroting, etc.), maar op thema-onderwerpen, die door de HBW worden voorgesteld.

Tonnie Wouters geeft aan dat er naast de drie genoemde mogelijkheden nog een vierde is, namelijk “nee” zeggen tegen alle drie de opties. Op de vraag waarom er niet gestemd mag worden op deze vier opties geeft Mark aan, dat hij vanuit zijn rol gezien, het meest efficiënte voorstel voorlegt. Voor de eerste optie hadden we eigenlijk al eerder gekozen. De optie “op alles nee zeggen” vervalt daar in principe mee. De tweede optie viel niet goed in de klankbordgroep, dus daarvan is gezegd dat we deze niet voor zouden leggen. De derde optie doet het meest recht aan een effectieve / efficiënte belangenbehartiging.

Henk de Laat geeft aan dat het veel duidelijker is als er één vereniging is. Daarmee pleit hij voor het behoud van de vereniging Woonmeij.

Bea van Schaaijk brengt in herinnering dat anderhalf jaar geleden vanuit de ALV gezamenlijke een aftrap is gemaakt om te kijken hoe we een en ander efficiënter kunnen inrichten. Zij heeft het gevoel dat hier nu op wordt teruggekomen.

Naar aanleiding van de gevoerde discussie wordt besloten te inventariseren welke leden voor optie 1 en welke leden voor optie 3 zijn: optie 1 wordt 16x gekozen, optie 3, 7 maal.

Mark Wonders concludeert dat we daarmee doorgaan zoals het afgelopen jaar is ingestoken: gezamenlijke ledenvergaderingen van HBW en Woonmeij (optie 1).

8. Rondvraag

Er volgen een aantal vragen over een oproep die vanuit Woonmeij gedaan is voor aanmelding voor een proef met thuisbatterijen. Mark antwoordt hierop dat betreffende vraagstellers zich altijd aan kunnen melden en dat er vervolgens binnen Woonmeij wordt gekeken welke adressen het meest geschikt zijn om deze proef uit te voeren. Henry Schellekens geeft aan dat er op 1 januari een aanpassing van de huurtoeslag plaatsvindt. Daarmee ontstaat er ook wat meer ruimte bij huurders in het duurdere segment. Hij vraagt zich af of dit een reden voor Woonmeij kan zijn om in het duurdere segment te gaan bouwen. Mark geeft aan dat we daar -in eerste instantie- niet onze strategie op aanpassen, maar het kan toch wel eens interessant zijn hier nader naar te kijken.

9. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde, sluit Mark de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.