

Verlag

algemene ledenvergadering Woonmeij d.d. 27 juni 2018

Aanwezig *Raad van Commissarissen Woonmeij: Daan Hermes, Wim Kelders, Eric Schellekens, Rini Braat*
Directeur-bestuurders Woonmeij: Leo Overmars, Mark Wonders
5 medewerkers Woonmeij, waaronder de notuliste
3 leden ondernemingsraad Woonmeij

Stemgerechtigde leden

46

Afmeldingen 8 leden

1 Opening

De heer Daan Hermes, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonmeij heet de aanwezigen welkom bij de eerste algemene ledenvergadering van Woonmeij in Odendaal te Sint-Oedenrode.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken.

Bij wijze van mededeling geeft de voorzitter het woord aan directeur-bestuurder Leo Overmars voor een terugblik op twee bijeenkomsten met huurders uit de wijk Hoevenbraak. De directeur-bestuurder licht toe dat Woonmeij tijdens deze bijeenkomsten uitleg heeft gegeven over de gewijzigde plannen aangaande hun woningen. De wijzigingen zijn met name ingegeven door de inmiddels hogere eisen aan duurzaamheid en de hogere renovatiekosten dan eerder verwacht werden. De huurders zijn teleurgesteld dat de plannen gewijzigd zijn en dat dit een vertraging oplevert. Door Woonmeij is uitgelegd dat het nieuwe plan is om op korte termijn per woning 'maatwerk' te leveren. Woonmeij kijkt terug op goed verlopen bijeenkomsten, waar Woonmeij en huurders een goed gesprek met elkaar hebben gevoerd en de vragen van de huurders naar tevredenheid zijn beantwoord.

In dit kader meldt de directeur-bestuurder verder dat Woonmeij in de wijk Hoevenbraak gaat stoppen met de tijdelijke verhuur van woningen aan cliënten van leegstand-beheerder Ad Hoc. De woningen zullen voortaan rechtstreeks door Woonmeij worden verhuurd (eventueel via Daarwilikwonen.nu). De huurders van Hoevenbraak worden hierover verder geïnformeerd via de nieuwsbrief.

In oktober 2018 wordt er een nieuwe bijeenkomst voor de huurders van Hoevenbraak gepland waarin de voortgang van de individuele plannen voor de huurders wordt besproken en een aanvang wordt gemaakt met de gezamenlijke ontwikkeling van een visie op de wijk Hoevenbraak.

3 Notulen algemene ledenvergadering van de fusie-organisatie Huis & Erf en Wovesto d.d. 20 december 2017

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4 Jaarverslagen en jaarrekeningen 2017 Huis & Erf en Wovesto

De voorzitter meldt dat de algemene ledenvergadering, conform de statuten artikel 25.1, het recht heeft om advies uit te brengen aan de Raad van Commissarissen voordat zij goedkeuring verleent aan het bestuur om het jaarverslag vast te stellen. In de uitnodiging voor de vergadering zijn de leden opgeroepen hun advies kenbaar te maken voor 20 juni 2018. Hiervan heeft niemand gebruik gemaakt.

De voorzitter geeft het woord aan directeur-bestuurder Mark Wonders, namens het bestuur van Woonmeij, voor een terugblik op 2017.

In het bijzonder staat de directeur-bestuurder stil bij de volgende onderwerpen:

- Terugblik relevante projecten 2017
- Klanttevredenheid en bedrijfslasten
- Jaarresultaat in het kort
- Financieel kasstroomoverzicht Woonmeij 2017
- Besteding Woonmeij-euro
- Financieel perspectief Woonmeij 2018 e.v.

De leden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

De voorzitter zegt dank voor de presentatie van het bestuur. Hij meldt dat de jaarverslagen en jaarrekeningen 2017 van beide corporaties door de accountants van een goedkeurende verklaring zijn voorzien en zijn besproken met de Auditcommissie. Hierna vraagt hij aan de leden om decharge te verlenen aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht. De algemene ledenvergadering verleent per handopsteken decharge op het jaar 2017 (conform statuten art 41, lid 8), waarvoor dank van de voorzitter.

Vervolgens verleent de voorzitter, namens de Raad van Commissarissen, decharge aan het bestuur over het jaar 2017 (conform statuten art 41 lid 6), waarvoor dank van het bestuur.

5 Statuten Woonmeij

Ter introductie op het voorstel tot wijziging van de statuten legt de voorzitter uit dat, in verband met de Veegwet Wonen en het beoordelingskader van de Autoriteit Wonen hieromtrent, de statuten van Woonmeij nogmaals tegen het licht zijn gehouden. Vanuit dit beoordelingskader moeten de statuten op 1 onderdeel aangepast worden. Er is echter ook nog een fout in de statuten geconstateerd en er is tijdens de bespreking van het fusievoorstel in de algemene ledenvergadering een toezegging gedaan over de omvang van de raad van commissarissen.

Al met al is het voorstel om de statuten op 3 onderdelen aan te passen:

- Artikel 23.4 -> correctie verkeerde verwijzing (artikel 35.7 -> artikel 36.7).

- Artikel 30 -> toevoeging lid; iedere commissaris heeft 1 stem.
- Artikel 28.3 -> maximaal aantal Raad van Commissarissen leden is 7.

De leden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Vraag: in de huidige statuten staat dat voor het slopen van woningen toestemming van de algemene ledenvergadering nodig is, in de thans voorgestelde statuten staat dit niet meer. Hoe kan dit?

Antwoord: toestemming van de algemene ledenvergadering voor sloop van woningen staat niet in de huidige statuten. De algemene ledenvergadering mag advies uitbrengen op de begroting en daarmee, indien van toepassing, op begrote sloopplannen.

Opmerking: volgens de Woningwet mag de corporatie alleen in goed overleg woningen slopen.

Antwoord: als er op enig moment sprake is van majeure sloopplannen wordt middels de behandeling van de begroting aan de algemene ledenvergadering de mogelijkheid gegeven om hierover een advies uit te brengen.

De voorzitter vraagt aan de algemene ledenvergadering om te besluiten tot wijziging van de statuten conform voorstel. De algemene ledenvergadering besluit hiertoe unaniem door middel van handopsteken, waarvoor dank van de voorzitter.

6 Huishoudelijk verenigingsreglement

Ter introductie op het voorstel tot vaststelling van een huishoudelijk verenigingsreglement legt de voorzitter uit dat in de statuten van Woonmeij is opgenomen dat een aantal zaken nader wordt uitgewerkt in een huishoudelijk verenigingsreglement. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

Lidmaatschap van de vereniging

- Bepalingen omtrent wie lid kunnen worden van de vereniging en hoe/wanneer het lidmaatschap wordt beëindigd.
- Leden hebben informatie-, advies- en instemmingsrecht zoals in de statuten geregeld.

Adviesrecht algemene ledenvergadering

De algemene ledenvergadering heeft het recht advies uit te brengen aan de Raad van Commissarissen over:

- Bestuursbesluiten waaraan de Raad van Commissarissen haar goedkeuring moet verlenen (artikel 25.1 statuten).
- Het voornemen van de Raad van Commissarissen een bestuurder te (her) benoemen (artikel 21.5 statuten).

De leden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

De voorzitter vraagt aan de algemene ledenvergadering om het huishoudelijk verenigingsreglement vast te stellen conform voorstel. De ledenvergadering besluit per handopsteken, waarvoor dank van de voorzitter.

Vraag: gaat ieder lid de statuten en het huishoudelijk reglement per post ontvangen?

Antwoord: de Raad van Commissarissen vindt dit een sympathiek voorstel, het is aan het bestuur om het voorstel te beoordelen.

7 Rondvraag

De voorzitter stelt de leden in de gelegenheid om vragen te stellen.

Vraag: blijft in de woningen van Woonmeij de gasvoorziening bestaan?

Antwoord: de overheid heeft besloten dat per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen aardgasvrij moeten zijn. In de woningen van Woonmeij blijft de aardgasvoorziening, zo lang deze nodig is, bestaan. Voorzien wordt dat het grootste deel van de aanpassingen in dit kader nog zeker 10 jaar op zich laten wachten, wellicht dat er in een aantal complexen al eerder aanpassingen plaatsvinden. De benodigde aanpassingen worden door Woonmeij aangebracht; het is niet nodig dat de huurder hiervoor zelf iets regelt en er komen dus in dit kader geen kosten voor rekening van de huurder.

Opmerking: in de media blijkt dat warmtepompen voor burens veel hinder qua geluidsoverlast opleveren.

Antwoord: dit is bekend en vraagt om een verdere doorontwikkeling van warmtepompen zoals in het verleden ook bij de HR/CV-ketels is gebeurd.

Vraag: als huurder en woningzoekende staat de echtgenoot van de vragensteller ingeschreven, dit is ouderwets, kan dit niet anders?

Antwoord: bij DaarWilIkWonen kunnen als woningzoekende zowel de echtgenoot als de echtgenote worden ingeschreven. Partners hebben dezelfde huurrechten en -plichten; dit betekent ook in het geval van een overlijden dat de rechten van de overleden woningzoekende overgaan op de partner.

Vraag: blijft het seniorenproject bestaan en zo ja, onder welke voorwaarden.

Antwoord: het effect van de pilot doorstroming senioren is dusdanig positief dat de pilot gaat stoppen en de doorstroming senioren in het reguliere beleid wordt opgenomen. Omdat een en ander nog in voorbereiding is, zijn de voorwaarden nog niet bekend.

Opmerking: graag voortaan tijdens de algemene ledenvergadering voor vragen van de leden gebruik maken van een microfoon in de zaal of de vraag herhalen.

Antwoord: het advies wordt ter harte genomen.

Opmerking: vanuit de klankborggroep Hoevenbraak, die 1,5 jaar meegedacht heeft over de renovatie, wordt kenbaar gemaakt dat het teleurstellend is dat de renovatie als zodanig niet doorgaat, dat er wordt gehoopt op een goed alternatief plan en dat de klankbordgroep verheugd is over het 'vertrek' van Ad Hoc.

Vraag: hoe komt het dat Woonmeij zo slecht telefonisch bereikbaar is, namelijk alleen tussen 08.30 en 12.00 uur, en hoe komt het dat een mail na 4 weken nog niet beantwoord is? Is het verantwoord dat een corporatie met zoveel huizen slechts 3,5 uur per dag bereikbaar is?

Antwoord: uitgangspunt voor het bereikbaarheidsmodel is dat, door alleen 's-morgens telefonisch bereikbaar te zijn, er 's-middags ruimte is voor het behandelen van mails, reacties van het klantportaal en reparatieverzoeken. Toegezegd wordt om te monitoren of de gemaakte keuzes leiden tot voldoende bereikbaarheid. In de door het lid aangedragen kwestie, na 4 weken nog geen antwoord op een mail, wordt er vanuit gegaan dat er iets mis is gegaan omdat de reguliere doorlooptijd namelijk maximaal 2 dagen is. Naar een spoedige afhandeling van deze specifieke situatie wordt gekeken. In de algemene vergadering wordt niet verder ingegaan op specifieke individuele aangelegenheden van een huurder.

Opmerking: 3,5 uur bereikbaarheid per werkdag voor 5000 huurwoningen is heel weinig, Woonmeij 'kan dit niet maken'.

Antwoord: dit wordt, zoals hiervoor aangegeven, nader bekeken. De klanttevredenheidsmetingen op de bereikbaarheid laten goede scores zien. Indien Woonmeij merkt dat dit niet op orde is of verslechterd, zullen we hier naar acteren.

Vraag: zijn er door de klachtencommissie klachten over de bereikbaarheid ontvangen?

Antwoord: dit is niet het geval.

Vraag: is er al een nieuwe naam voor de nieuwe huurdersbelangenvereniging, die gaat ontstaan uit de ZHV Schijndel en de HBV Sint-Oedenrode?

Antwoord van Jos Wijn (voorzitter HBV Sint-Oedenrode): er komt een nieuwe naam. Er is inmiddels een lijst met mogelijke nieuwe namen; welke naam het wordt, is nog niet bekend.

Opmerking: in het verslag van de algemene ledenvergadering van 20 december 2017 staat bij de rondvraag een kritische vraag van een lid niet vermeld.

Antwoord: het verslag is inmiddels vastgesteld. Het was beter geweest als betreffend lid dit eerder in deze vergadering bij agendapunt 3, vaststelling van het verslag, aan de orde had gesteld.

Vraag: blijven er 'twee kapiteins op 1 schip' (een tweehoofdige directie)?

Antwoord: ja, dit blijft zo.

8 Sluiting

De voorzitter bedankt de leden voor hun aanwezigheid en inbreng, waarna hij de vergadering sluit.

Daan Hermes

Voorzitter Raad van Commissarissen