

## Verslag Algemene Ledenvergadering 30 nov. '23

Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

Datum	30 november 2023
Aanwezig	Jaap Liebrecht (vz), Kees van Uden, Pascale Bartels (RvC) Mark Wonders (DB), Egi Kluijtmans, Jan de Laat, Frans Brouwers, Karin Smeekens (Woonmeij) Jose Westerlaken, Davy Brummans (OR-Woonmeij) 19 leden Woonmeij, 6 leden HBW
Afwezig	4 leden hebben zich afgemeld. Anita van Hezik, Harry Salemink (RvC)
Locatie	't Spectrum
Notulist	Jan de Laat

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

### 1. **Opening**

Jaap Liebrecht opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

### 2. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Mark Wonders geeft aan dat er vooraf een vraag is binnengekomen over de zogenaamde 'Flexwoningen'. Deze zal bij de rondvraag worden behandeld. Ook is er een vraag binnengekomen over de doorstroomregeling zoals die door Area wordt toegepast. Mark geeft aan dat wij niet over het beleid van Area gaan. Wij weten echter wel dat hun pilot eind dit jaar eindigt en dat er in 2024 een regionale samenwerking opstart waarin gezamenlijk afspraken worden gemaakt. Jaap deelt mee dat zowel hij als Harry Salemink zijn herbenoemd als commissaris bij Woonmeij. Zij hebben beide een zittingstermijn van vier jaar achter de rug. Hun herbenoeming is opnieuw voor vier jaar.

### 3. **Notulen ALV 20 juni 2023**

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

### 4. **Jaarkalender / terugblik participatiebijeenkomsten**

Mark blikt terug op het opstellen van de jaarkalender en de vier themabijeenkomsten. Hij geeft aan dat eind 2022 een uitvraag onder onze huurders heeft plaatsgevonden om op te halen welke onderwerpen zij met ons wilden bespreken. Dit leverde ruim 850 reacties op. Vier onderwerpen sprongen eruit. Deze zijn vervolgens besproken in vier verschillende bijeenkomsten. Zowel door de deelnemers als door onszelf is dit zeer positief ervaren.

Het doel was vooral om laagdrempelig met onze huurders in contact te komen en input op te halen voor verbetering en de bewonersbetrokkenheid bij keuzes van Woonmeij te vergroten. Vooral ook vanuit de vraag, wat vinden huurders belangrijk om te bespreken. Dat is zeker gelukt. Het is vooral voor onszelf nog een uitdaging om iets met de inbreng te doen en dit ook tijdig terug te koppelen.

Vervolgens geeft hij een toelichting op de vier afzonderlijke bijeenkomsten.

De conclusie kan worden getrokken dat het zeer waardevolle bijeenkomsten waren, zeker de bijeenkomst die ging over de communicatie door de onderhoudspartners. Ook door henzelf werd deze als waardevol ervaren.

Mark geeft aan dat we de werkwijze middels de participatie jaarkalender met de themabijeenkomsten continueren in 2024.

## **5. Begroting 2024**

Voordat Mark een toelichting op de begroting 2024 geeft, 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:

- Nadat we een aantal jaren wat minder nieuwe woningen konden toevoegen aan onze voorraad, komen we de komende jaren telkens boven de 100 nieuwe woningen;
- Ook de komende jaren wordt er veel geïnvesteerd in het verduurzamen van ons bezit;
- We passen onze organisatie wat aan ten behoeve van een betere dienstverlening. Zo hebben we al een uitbreiding gegeven aan onze onderhoudsdienst, maar we verbeteren ook onze digitale processen. Er komt een casemanager om zaken op te pakken die blijven liggen en we gaan regionaal samenwerken binnen Thuispoort. Dit zal nog als onderwerp terugkomen tijdens een nog te organiseren ALV.
- Financieel gezien hebben we in 2024 een hoge uitgaande kasstroom, vanwege extra onderhoudsuitgaven. Dit wordt mede veroorzaakt doordat we de cyclus van de Badkamer-, Keuken- en Toiletvervanging hebben aangepast en hierdoor in de eerste twee jaar een inhaalslag wordt gemaakt.
- Op de vraag vanuit de leden wat het verhogen van de WOZ waarden betekent voor de huren, geeft Mark aan dat dit voor de huurders geen effect heeft. Theoretisch zou de WOZ wel het aantal punten van de woning kunnen verhogen (en dus de huur), maar wij vragen helemaal niet de maximale huurprijs, dus dan heeft het geen effect. Wij zitten nu op ongeveer 70% van wat maximaal is toegestaan. Onze overige bedrijfsuitgaven stijgen overigens wel door de verhoging van de WOZ.
- De conclusie die vanuit de begroting en meerjaren scenario's kan worden getrokken is dat we een grote investeringsopgave hebben, maar dat we financieel ook gezond zijn. Echter de grote investeringsopgave zet de financiële ruimte stevig onder druk de komende 10 jaar.

## 6. Actualiteiten

### *Thuispoort*

Mark geeft aan dat 8 corporaties in de regio Noordoost Brabant hebben besloten om te gaan samenwerken in één woonruimtevindingsysteem: Thuispoort.

Woningzoekenden hoeven zich in deze regio maar een keer in te schrijven. Het aanbod wordt daarmee voor hen verruimd. Binnen dit systeem mogen we als corporatie wel eigen regels toepassen, maar het streven is om zoveel als mogelijk gezamenlijk te doen.

### *Organisatiewijziging*

Mark geeft aan dat hij hierover al iets verteld heeft bij de begroting.

### *Positiebepaling samenwerking Area*

Mark geeft aan dat we de afgelopen tijd hebben nagedacht over onze samenwerking met Area. We vinden dat we de komende jaren vooral onze eigen opgave moeten oppakken. Samenwerken met Area is prima, daar waar het meerwaarde oplevert. We hebben echter op dit moment geen plannen om deze samenwerking uit te breiden.

## 7. Rondvraag

Naar aanleiding van een vraag van de heer Aarts geeft Mark aan dat het in principe wel de bedoeling is dat er contact kan worden gelegd tussen een vertrekkend en een nieuwe huurder om overnames te regelen. Het kan echter wel zijn, dat een leegkomende woning eerst wordt gerenoveerd door ons, en dat er dan al veel zaken uit de woning gehaald zijn.

De heer Van Tartwijk vraagt wat de rol van Woonmeij is bij de nieuwbouwplannen aan de Bremweg? Mark antwoordt hierop dat het een initiatief vanuit de gemeente betreft. Wij zijn nu in gesprek met de gemeente om eventueel een deel van de te realiseren eenheden regulier te verhuren.

Verder geeft de heer Van Tartwijk aan dat oud bewoners bij hen nog steeds het terrein op kunnen. Hij vraagt zich af of de afstandsbediening na een huuropzegging wel wordt ingenomen? Mark geeft aan dat hij de specifieke situatie niet kent, maar intern navraag zal doen.

Terugkomend op de ingekomen vraag over de flexwoningen, geeft Mark aan dat de gemeente Meierijstad ook wel aan het rondkijken is in Schijndel maar dat daar nog geen geschikte locaties uit voortgekomen zijn.

Op de vraag van mevrouw Van Schaaijk omtrent wonen voor ouderen / gemeenschappelijk wonen, geeft Mark aan dat Woonmeij betrokken is bij het B'ons Thuis concept in de Papaverstraat. Op verschillende plekken komt een dergelijk idee

wel terug, maar is nog niet verder doorontwikkeld. Mark geeft aan dat het belangrijk is om dit nu in de woonzorgvisie van de gemeente terug te laten komen. Het gaat hierbij natuurlijk niet alleen om de stenen, maar vooral ook om de samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg.

Aangaande een vraag over energie-opslag, geeft Mark aan dat Woonmeij zich daar wel op aan het oriënteren is, maar dat het allemaal nog erg nieuw is. Er zijn nog behoorlijke stappen te zetten, voordat dat iets wordt. Mevrouw van Rijsbergen wijst er in deze op dat batterij-opslag moeilijk te verzekeren is.

**8. Sluiting**

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