

Verslag Algemene Ledenvergadering Woonmeij

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

Datum	1 februari 2024
Aanwezig	Anita van Hezik (RvC), Mark Wonders, Mart van Lieshout, Jan de Laat, Margje Nunez, Karin Smeekens Hammy Langerwerf (OR Woonmeij) 22 leden/huurders Woonmeij 7 leden HBW
Afwezig	5 leden hebben zich afgemeld
Locatie	't Spectrum
Notulist	Jan de Laat

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

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, mevrouw van Hezik, opent de vergadering. Zij stelt zichzelf als lid van de Raad van Commissarissen voor en heet de aanwezigen welkom. Zij licht in het kort de agenda toe.

2. Jaarkalender / participatiebijeekomsten

Aan de hand van een presentatie blijkt de heer van Lieshout terug op de themabijeekomsten die vorig jaar hebben plaatsgevonden en geeft hij inzicht in de reacties die binnen zijn gekomen op de uitvraag onder de leden, die in december plaatsvond. (*De presentatie is toegevoegd aan het verslag.*)

De volgende vragen / reacties worden besproken:

- Is het mogelijk om bijvoorbeeld de bijeenkomst over "Langer zelfstandig wonen" 's middags te laten plaatsvinden in plaats van 's avonds? Dit wordt als een goede suggestie gezien, die we zeker zullen overwegen.
- Is het mogelijk om bijeenkomsten per complex te organiseren, bijvoorbeeld als het gaat over specifieke situaties als een VvE? Hierop wordt geantwoord dat we sowieso ruimte in de agenda houden om een extra bijeenkomst te organiseren en dat de suggestie om daarbij het thema 'VvE' te behandelen zeker waardevol is. Hier zullen we naar kijken.
- Op de vraag hoe de terugkoppeling vanuit de bijeenkomsten uit 2023 is verlopen wordt aangegeven dat in ieder geval de aanwezigen een verslag van de avond ontvangen hebben en dat er een enkele keer ook een tekening / infographic en/of een filmpje (beeldimpressie) is gemaakt. Daarnaast vindt terugkoppeling plaats via de geëigende kanalen als het Meijmagazine en de website en dergelijke.
- Op de vraag wat er nu al concreet met de input vanuit de huurders gedaan is, wordt aangegeven dat dit onder andere in de communicatie tot uiting komt. Onze onderhoudspartners waren zelf bij de bijeenkomst over communicatie aanwezig en hebben zelf gehoord, hoe onze huurders deze communicatie ervaren. Ook zij hebben deze bijeenkomst als zeer waardevol ervaren.

- Voor de verschillende themabijeenkomsten is tot nu toe een specifieke groep huurders aangeschreven. Gevraagd wordt of je niet gewoon alle huurders hiervoor moet benaderen. Aangegeven wordt dat dit vanuit Woonmeij een bewuste keuze was. De aangeschreven huurders hadden namelijk aangegeven dat ze met ons mee wilden praten. Daarmee hebben we nu zo'n 50 – 80 huurders per avond bereikt. Als de opkomst groter is wordt het organisatorisch wel een uitdaging.

De heer van Lieshout toont in zijn presentatie de concept jaarkalender, waar twee themabijeenkomsten staan ingevuld.

- 13 mei: woningonderhoud;
- 14 oktober: langer zelfstandig wonen.

De ALV kan zich vinden in deze opzet, waarop deze door de directeur-bestuurder wordt vastgesteld.

3. Regionaal Woonruimtevindingsysteem Thuispoort

De heer Wonders geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het nieuwe Woonruimtevindingsysteem Thuispoort. Hij staat daarbij enerzijds stil bij het formele deel, de oprichting van een coöperatie en anderzijds bij het inhoudelijke deel, wat Thuispoort voor de woningzoekenden gaat betekenen. *(De presentatie is toegevoegd aan het verslag.)*

De heer Wonders geeft aan dat het doel van het systeem is om de regionale beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden te vergroten en om de marktinformatie in het woningmarktgebied voor de corporaties te verbeteren. Hij geeft aan dat er binnen dit gebied sowieso al een intensieve samenwerking tussen deze corporaties is.

Het oprichten van deze coöperatie staat op de agenda van de ALV omdat de ALV hierop een adviesrecht heeft. Er is één advies ontvangen en dat ging over beleidskeuzes die in Thuispoort worden gemaakt en niet over de oprichting zelf. De Raad van Commissarissen van Woonmeij ziet dan ook geen aanleiding haar voorgenomen besluit tot goedkeuring van de oprichting van de coöperatie Thuispoort aan te passen.

Terugkomend op het ontvangen advies geeft de heer Wonders aan, dat dit betrekking had op 'verdringen'; de mogelijkheid dat iemand van buiten het werkgebied van Woonmeij eerder in aanmerking komt voor een woning van Woonmeij, dan iemand die nu bij OnsHuis staat ingeschreven. De heer Wonders geeft aan dat dit inderdaad mogelijk is, maar hij benoemt ook dat het effect zeer gering zal zijn:

- De afzonderlijke corporaties hebben de mogelijkheid om 'bij te sturen', bijvoorbeeld voorrang aan eigen inwoners;
- Gemeenten kunnen voorrang voor de eigen inwoners gedeeltelijk 'afdwingen';
- De ervaring leert (zowel eigen ervaring als ervaring vanuit andere regio's) dat het verdringingseffect -voor zover daar sprake van is- gering is en van korte duur;
- Voor zover woningzoekenden van elders door deze oprichting ineens de mogelijkheid hebben om in 'ons werkgebied' te komen wonen, ontstaat er voor 'onze

woningzoekenden' ook ineens de mogelijkheid om elders te gaan wonen. Er worden dus juist ook kansen gecreëerd;

- Voor zover woningzoekenden van elders in 'ons werkgebied' willen komen wonen, kunnen ze nu ook gewoon inschrijven;
- De ervaring leert dat de meeste woningzoekenden toch in het eigen woongebied huisvesting zoeken.

Naar aanleiding van verschillende vragen die gesteld worden geeft hij vervolgens aan, dat noch de bestuurders van de betreffende corporaties, noch hun RvC's, noch de gemeenten willen dat er verdringing gaat optreden. De ontwikkelingen zullen dus scherp in de gaten worden gehouden.

Ten aanzien van de inschrijvingen, zo geeft hij aan, worden deze automatisch overgeheveld naar het nieuwe systeem. Wel moeten de woningzoekenden deze overschrijving zelf nog bevestigen.

In de presentatie heeft de heer Wonders aan de hand van een grafiek laten zien, hoeveel woningzoekenden van buiten de regio -via OnsHuis- nu in het werkgebied van Woonmeij huisvesting vinden en wat de verwachting voor de komende periode is. Hij zegt toe een dergelijke grafiek ook in volgende ALV's te laten zien, zodat duidelijk is of er wel of geen verdringing plaatsvindt.

Op de vraag of er ook een gezamenlijke urgentieregeling komt, geeft de heer Wonders aan, dat deze er nog niet zal zijn als Thuispoort van start gaat, maar dat het voeren van gezamenlijk beleid wel het uitgangspunt is.

Mevrouw van Hezik sluit dit punt af met de opmerking dat zij de zorgen vanuit de leden expliciet zal meenemen naar de Raad van Commissarissen en dat er vanuit de Raad op toegezien zal worden dat dit punt terugkomt in de volgende ALV.

Op de vraag van mevrouw Wouters of de oprichting van Thuispoort niet in stemming moet worden gebracht, geeft de heer Wonders aan, dat de Algemene Ledenvergadering vanuit de statuten geen instemmingsrecht heeft. Van het adviesrecht was, zoals in de vergadering naar voren gebracht, slechts door één persoon gebruik gemaakt.

Mevrouw Wouters geeft aan dat het voor de leden lastig is, om advies bij de andere leden op te halen. Hierop zegt de heer Wonders toe, dat de wijze van advies uitbrengen nog een keer expliciet geagendeerd zal worden voor een Ledenvergadering.

4. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

5. Sluiting

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



Algemene Leden Vergadering Woonmeij

Woonmeij | 't Spectrum
1 februari 2024 / 19:30 uur





Opening

1.



Agenda

1. Opening
2. Jaarkalender /
participatiebijeenkomsten
3. Regionaal Woonruimte Vind
Systeem Thuispoort
4. Rondvraag
5. Sluiting

elders



Jaarkalender / participatiebijeenkomsten

2.



Terugblik thema-avonden 2023

- 27 maart: Dienstverlening
- 8 mei: Betaalbaar wonen & energielasten (verduurzaming)
- 18 sept.: Serviceabonnement
- 27 oktober: Communicatie van Woonmeij en haar onderhoudspartners





Terugblik 2023

Positief o.a.:

- laagdrempelig gesprek
- grote betrokkenheid
- opkomst (ca. 50 tot 80 personen)

Aanpassen o.a.:

- snelheid nazorg
- aantal avonden





Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie 2024





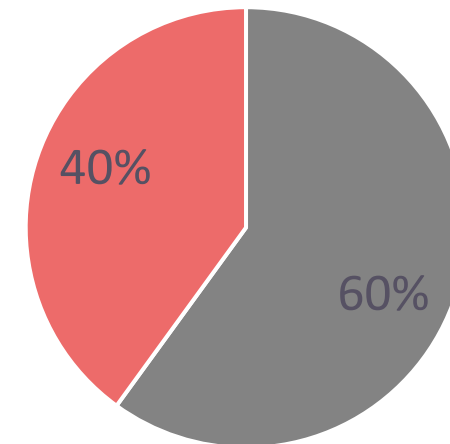
Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

- Uitvraag alle huurders
- Per e-mail of per brief (afhankelijk van keuze huurder)
- Periode 20 december tot 8 januari

Respons:

1222 huurders hebben de vragenlijst ingevuld,
circa 24% van onze huurders!

Vraag 1: wilt u met Woonmeij meedenken
over verschillende onderwerpen?



■ ja ■ nee



Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

Respons 1222

Was u in 2023 bij één van de bijeenkomsten van de jaarkalender?

Ja	93	8 %	7.6%
Nee	1129	92 %	92%

De respondenten die wel aanwezig zijn geweest in 2023 zijn overwegend positief over de bijeenkomsten.

Het voldeed aan mijn verwachting	70	75 %	75.3%
Ik had iets anders verwacht	23	25 %	25%

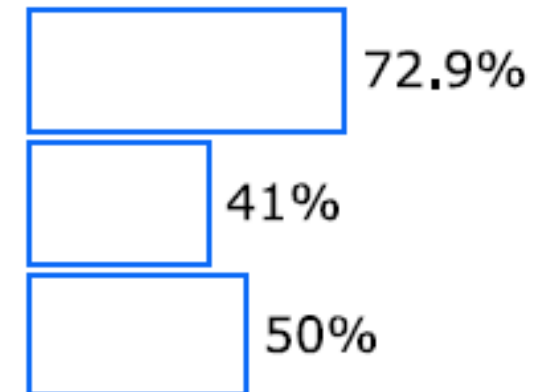


Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

Waarover wilt u met Woonmeij in gesprek? (Meerdere antwoorden mogelijk)

Respons 738

Onderhoud van de woning	538	73 %
Langer zelfstandig wonen	300	41 %
Duurzaamheid	365	50 %

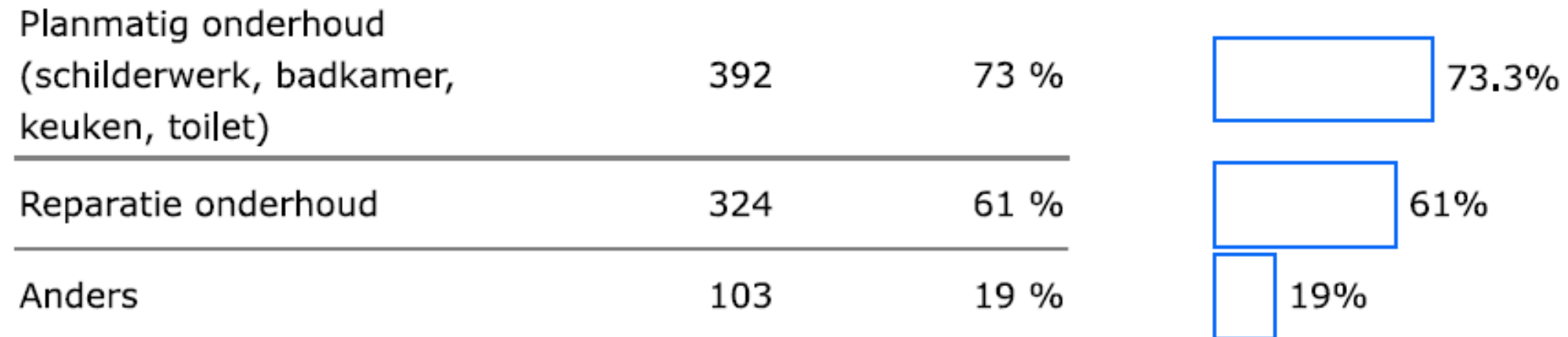




Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

Indien onderhoud van de woning (meerdere opties mogelijk):

Respons 535





Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

Indien duurzaamheid (meerdere opties mogelijk):

Respons 363

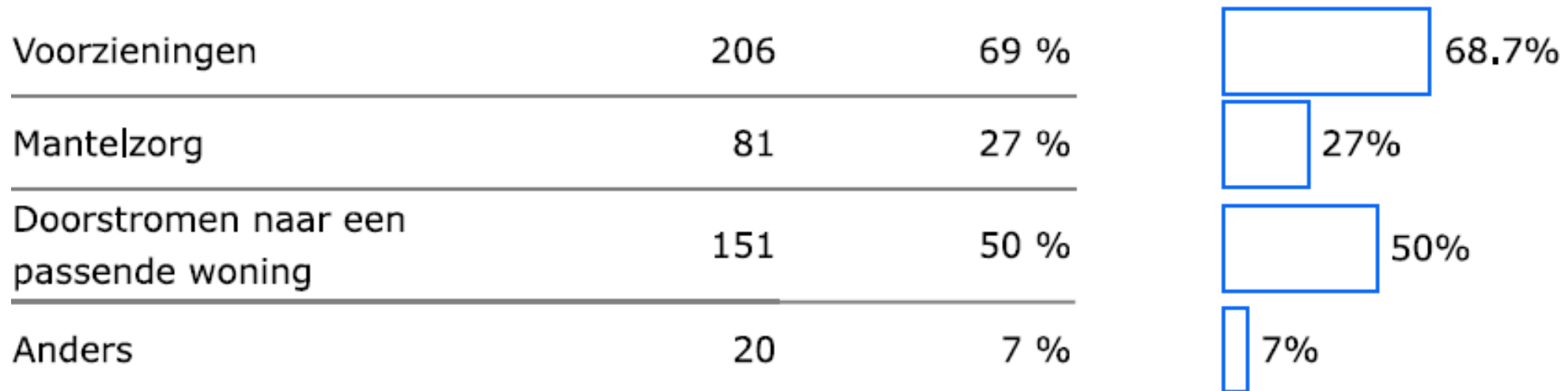
Wat kan de huurder zelf doen aan duurzaamheid	166	46 %	45.7%
Technische ontwikkelingen bij de verduurzaming van	279	77 %	77%
Anders	55	15 %	15%



Resultaten vragenlijst jaarkalender participatie

Indien langer zelfstandig wonen (meerdere opties mogelijk):

Respons 300





Jaarkalender 2024



Februari

**Thema's bepalen
jaarkalender 2024**



Mei

13 mei (B)
Themabijeenkomst
woningonderhoud



Juni

25 juni (B)
ALV met thema:
Het jaarverslag



Oktober

14 oktober (B)
Themabijeenkomst
Langer zelfstandig wonen



December

3 december (A)
ALV met thema:
De begroting



December

**Enquête input
jaarkalender 2025**



voor leden van Woonmeij

voor huurders van Woonmeij

Mate van inspraak en betrokkenheid:

(B) bespreken/ informeren (A) adviseren (I) instemmen



Regionaal Woonruimte Vind Systeem Thuispoort

3.



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.

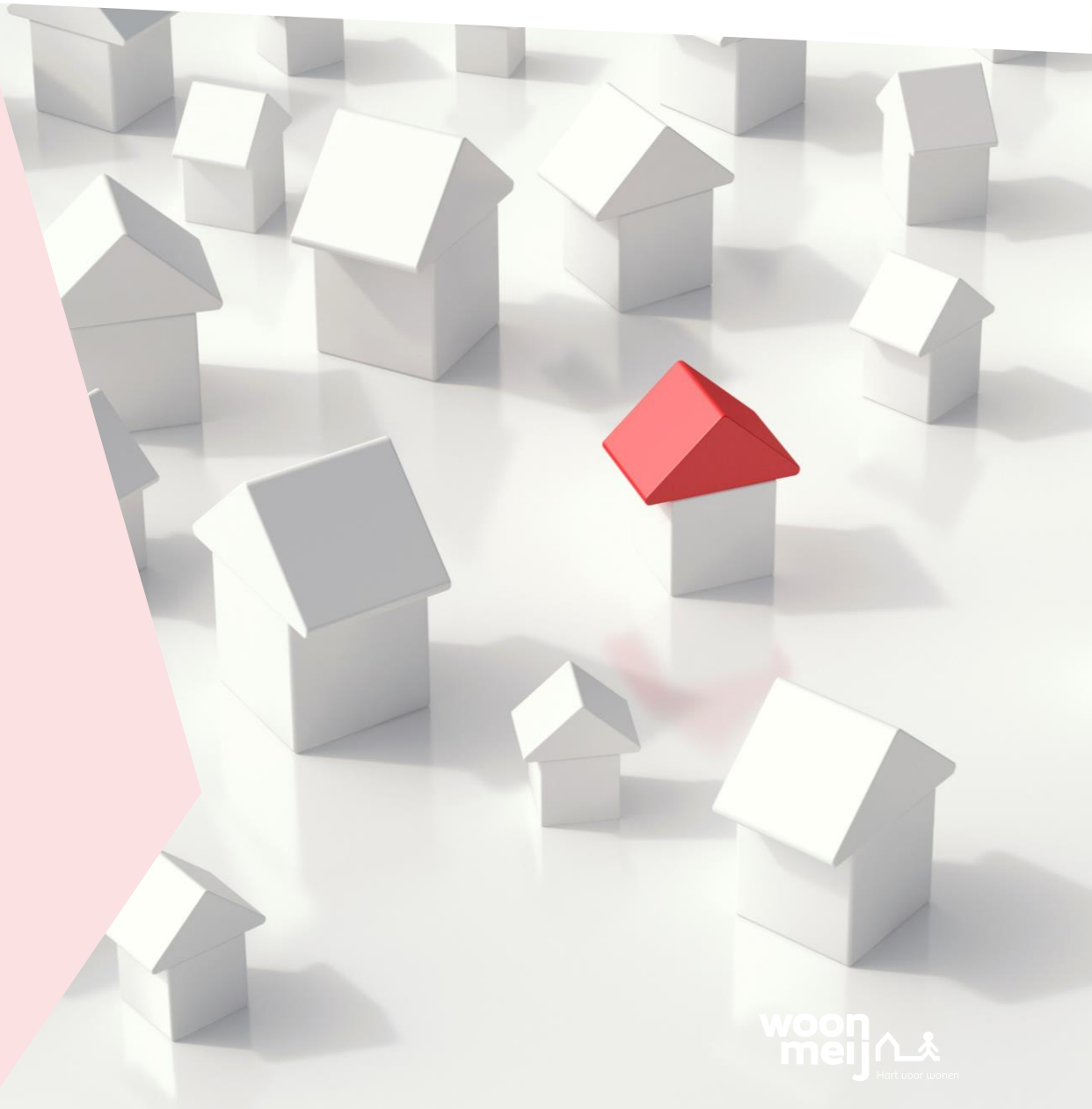
Mooiland

woon
meij Hart voor wonen

WOONVESTE

WONINGCORPORATIE
NEELEN

woon
meij Hart voor wonen





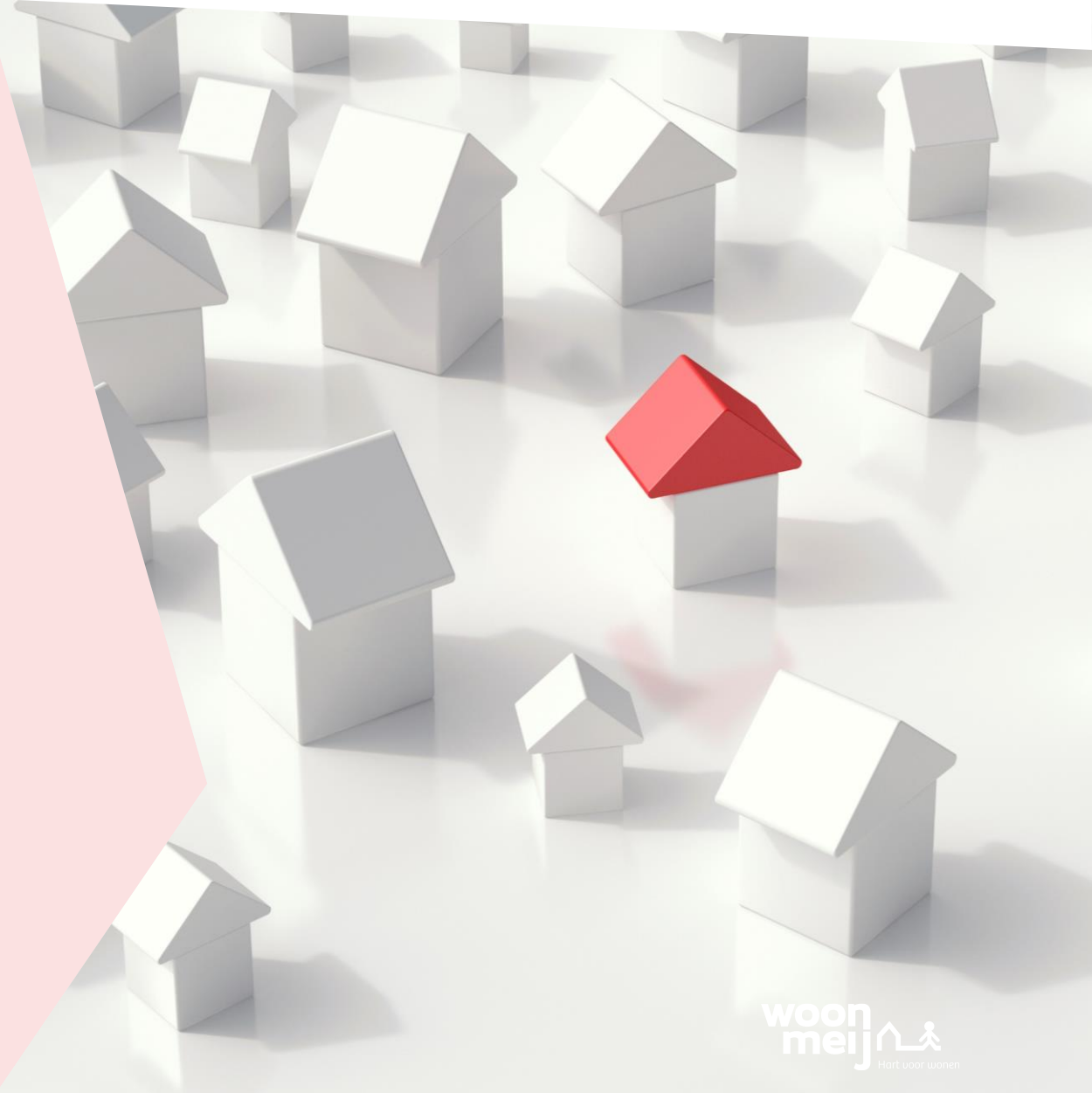
Adviesrecht oprichting

- Conform de statuten, artikel 25.1, heeft de Algemene Ledenvergadering het recht advies uit te brengen aan de RvC, voordat de coöperatie Thuispoort wordt opgericht.
- Er is per mail één advies ontvangen (beleid vs oprichting)
- De RvC heeft kennis genomen van dit advies en ziet geen aanleiding haar voorgenomen besluit tot goedkeuring van de oprichting van de coöperatie Thuispoort aan te passen.
- Maar..... de inhoud van het ontvangen advies heeft wel serieus de aandacht van een ieder!



Tijdpad

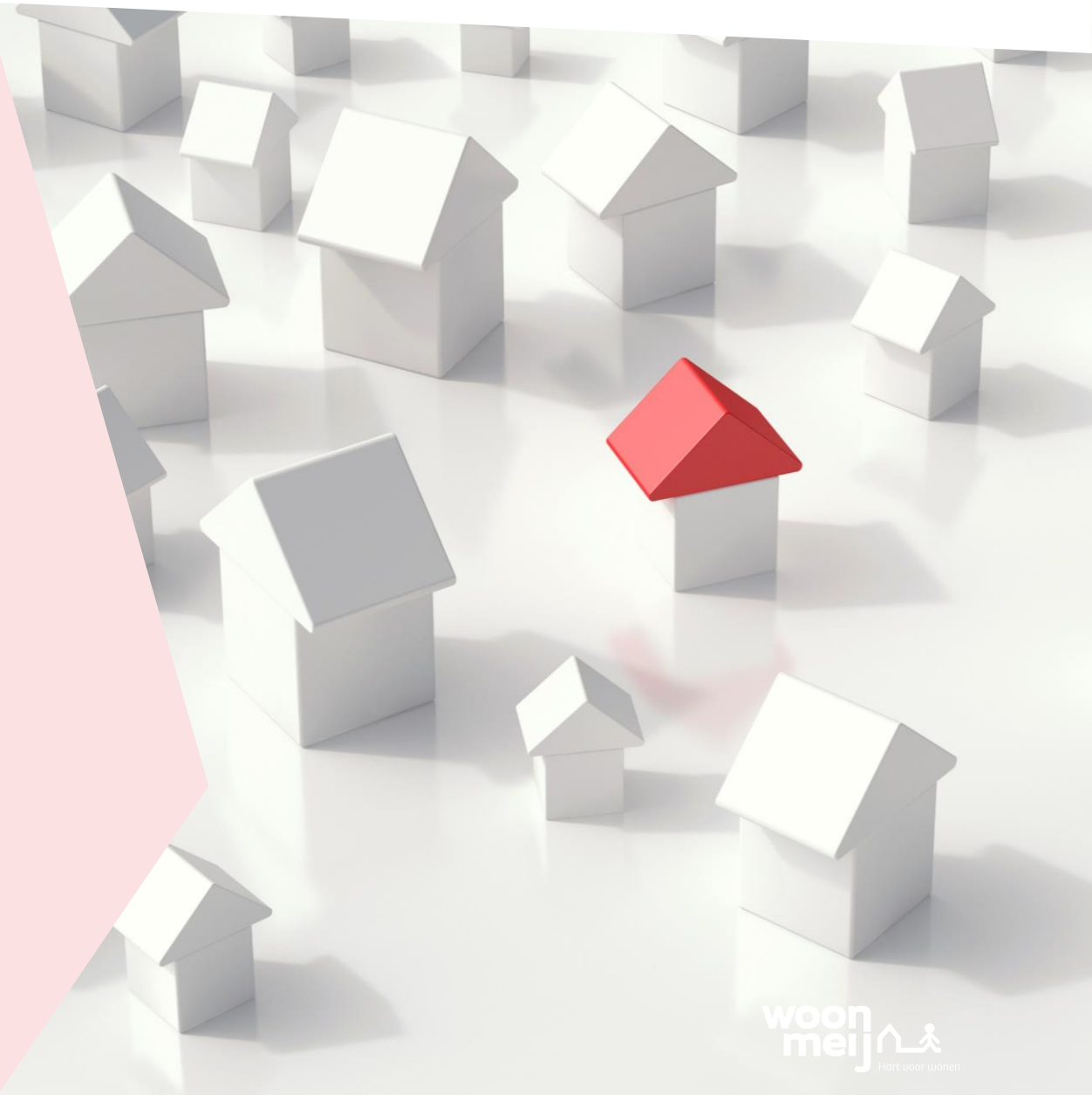
- Initiatief gestart begin 2021
- nov. '21 voor 1^e keer gemeld in ALV, voortgang in '22 en 2x op de agenda '23 in ALV
- Onderbrengen klein werkapparaat ter ondersteuning corporaties
- Hybride pool vanuit de corporaties zelf
- Coöperatie = gezamenlijke werkorganisatie
- Oprichting coöperatie (beoogd voorjaar 2024)





Proces en besluitvorming

- 8 corporaties
- HBW
- Gemeente
- Bestuur en RvC
- Bij Woonmeij ook de ALV
 - Adviesrecht
 - 1 reactie ontvangen





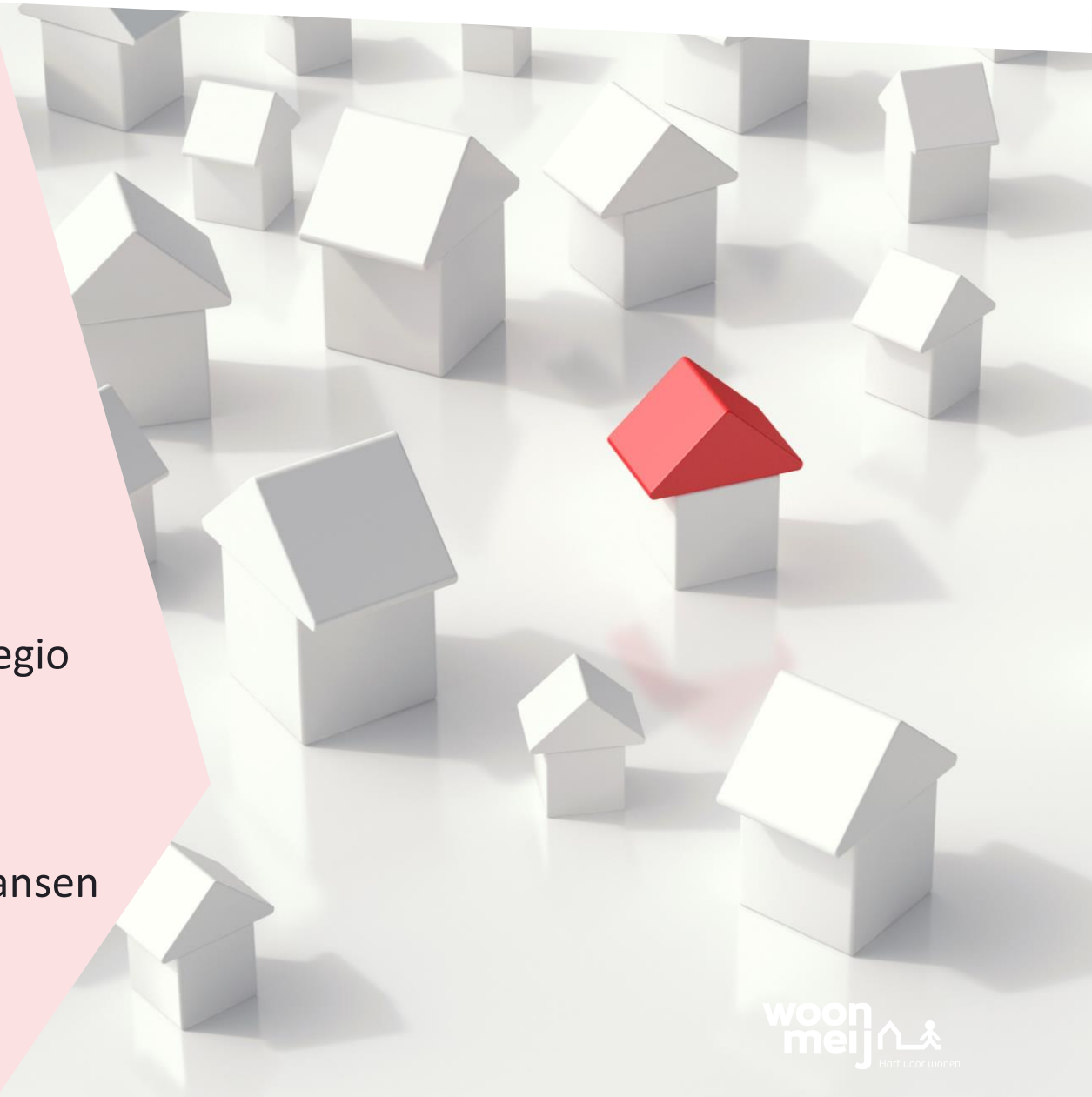
Waarom een regionaal Thuispoort?

- Eén keer inschrijven voor een hele regio
- Ruimere keuze uit passende woningen
- Geen inschrijfgeld / verlengingskosten
- Behoud hoogste inschrijfduur
- Gezamenlijke opgave en beeld woningmarkt in de regio
- Geen verdringing (= mail advies)!

Dus:

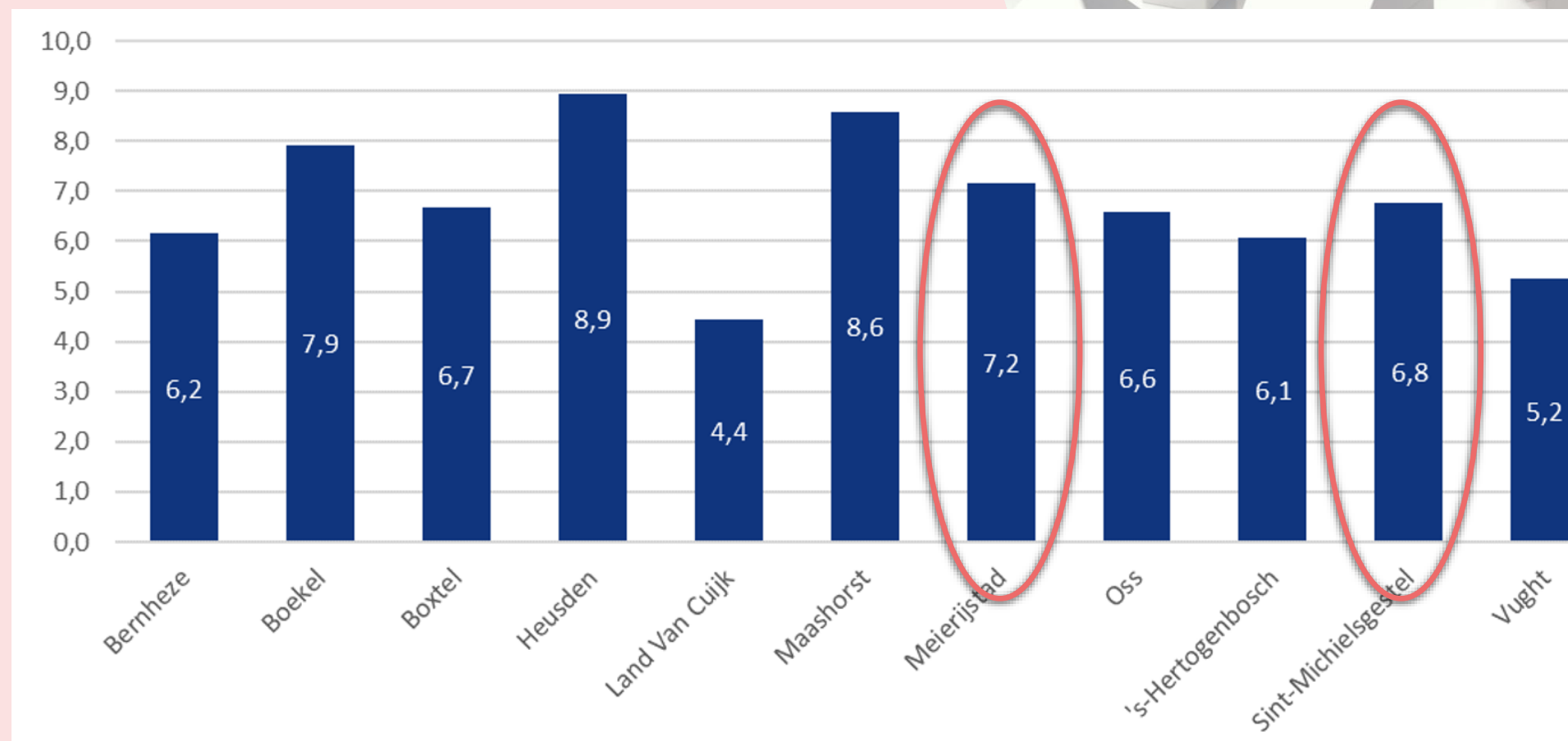
Monitoring regionale verhuisbewegingen en slaagkansen

- Corporaties hebben middelen om bij te sturen
- Gemeente kan voorrang “eigen inwoners” afdwingen





Beeld inschrijftijden





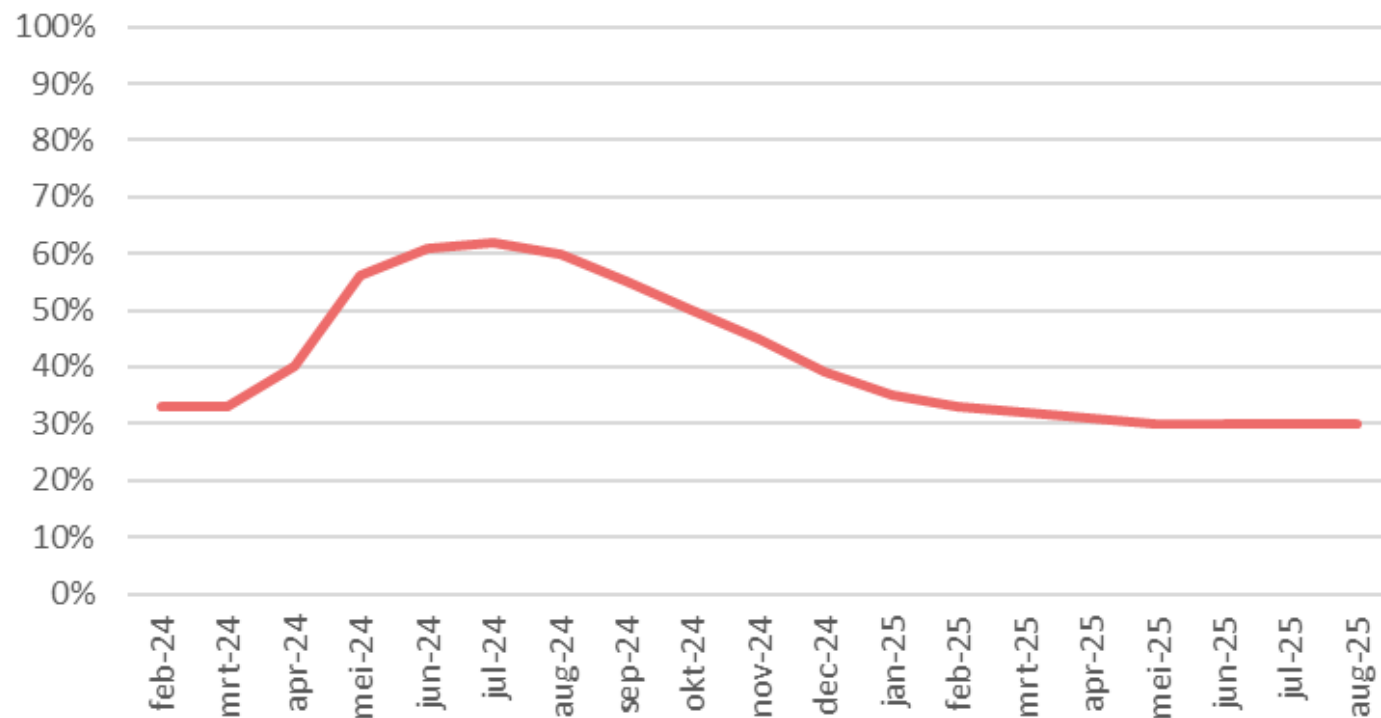
Beeld van toewijzing in de praktijk

- Nieuwbouw Irenestraat Sint Michielsgestel
 - Ruim 60% uit de gemeente
 - Bijna 50% uit kern Sint Michielsgestel
- Nieuwbouw Gastghuisstraat Schijndel
 - 70% uit de gemeente
 - Bijna 50% uit de kern Schijndel
- Nieuwbouw Kasteellaan Sint Oedenrode
 - 75% uit de gemeente
 - Ruim 50% uit kern Sint Oedenrode



Beeld van woonruimte verdeling

verwacht effect (vanuit twee perspectieven)

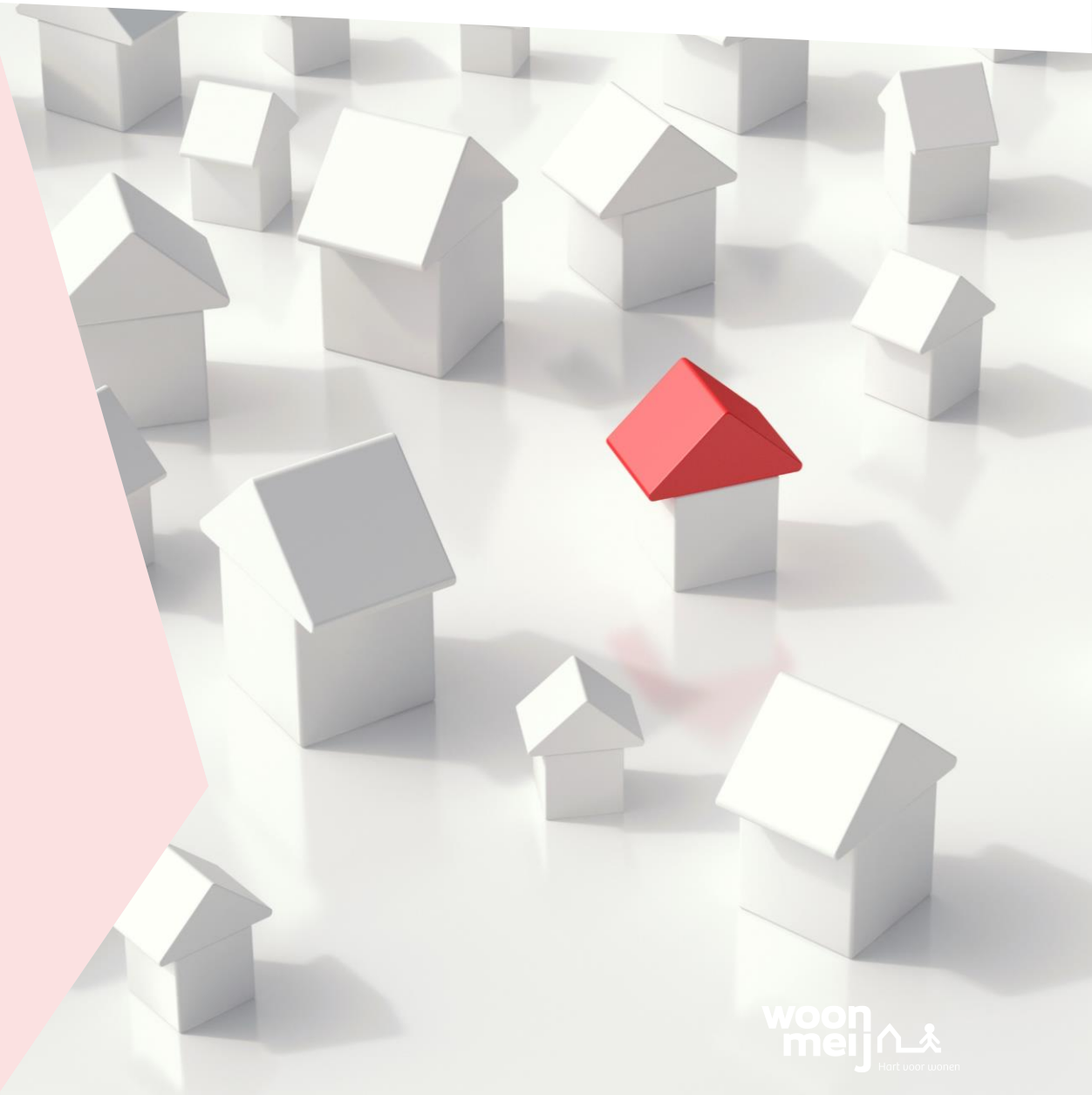




Welke middelen in te zetten

Corporaties en gemeenten trekken samen op

- Corporatiebeleid (mogelijkheden)
 - Doelgroep gestuurd (kansgelijkheid)
 - Onderscheid naar kleine en grote kern
 - Gericht op doorstroming (passend wonen)
- Gemeentelijke huisvestingsverordening
 - Tot maximaal 50% eigen inwoners





Vragen over Thuispoort





Rondvraag

4.





Bedankt voor uw aandacht!

Contact



Kerkendijk 55, 5482 KG Schijndel



073 544 0606



info@woonmeij.nl