

Algemene Ledenvergadering

Welkom

Donderdag 25 april 2019

AGENDA

- Notulen ALV dd. 27 november 2018
- Adviesgelegenheid jaarverslag/jaarrekening
- Toelichting vraagstuk vereniging - stichting
- Rondvraag

JAAARREKENING 2018

VASTGOEDWAARDERING IN DE BALANS PER 31-12-2018

Waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat € 280 mln

Beleidswaarde: Contante waarde van toekomstige kasstromen
uitgaande van het beleid van Brederode Wonen

Bepaling d.m.v. 4 afslagen



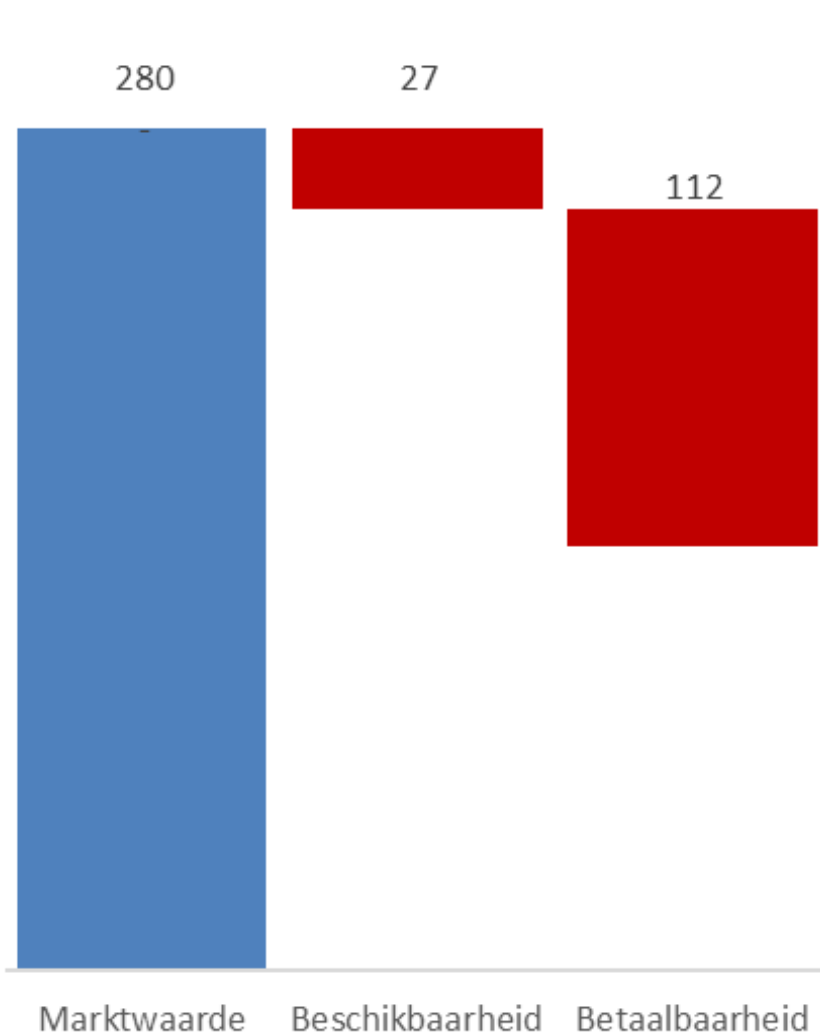


AFSLAG BESCHIKBAARHEID

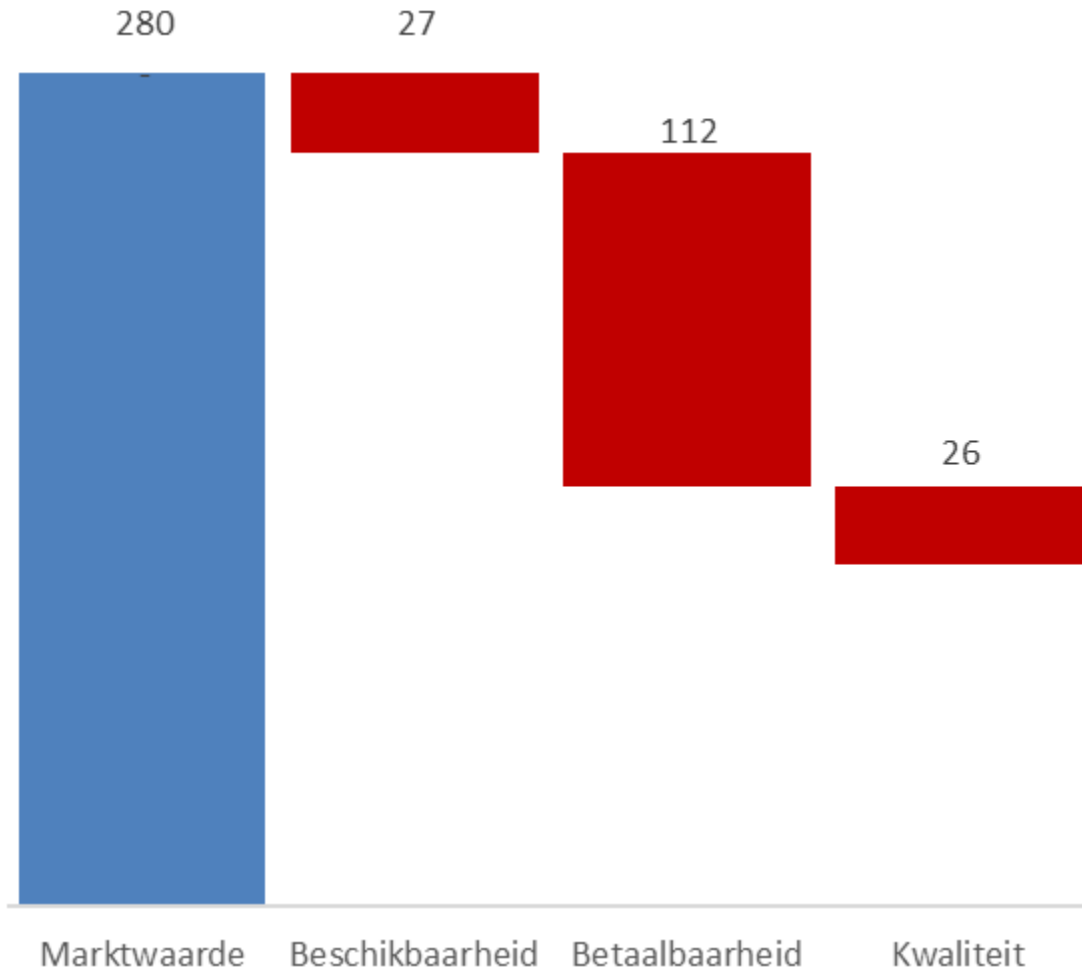




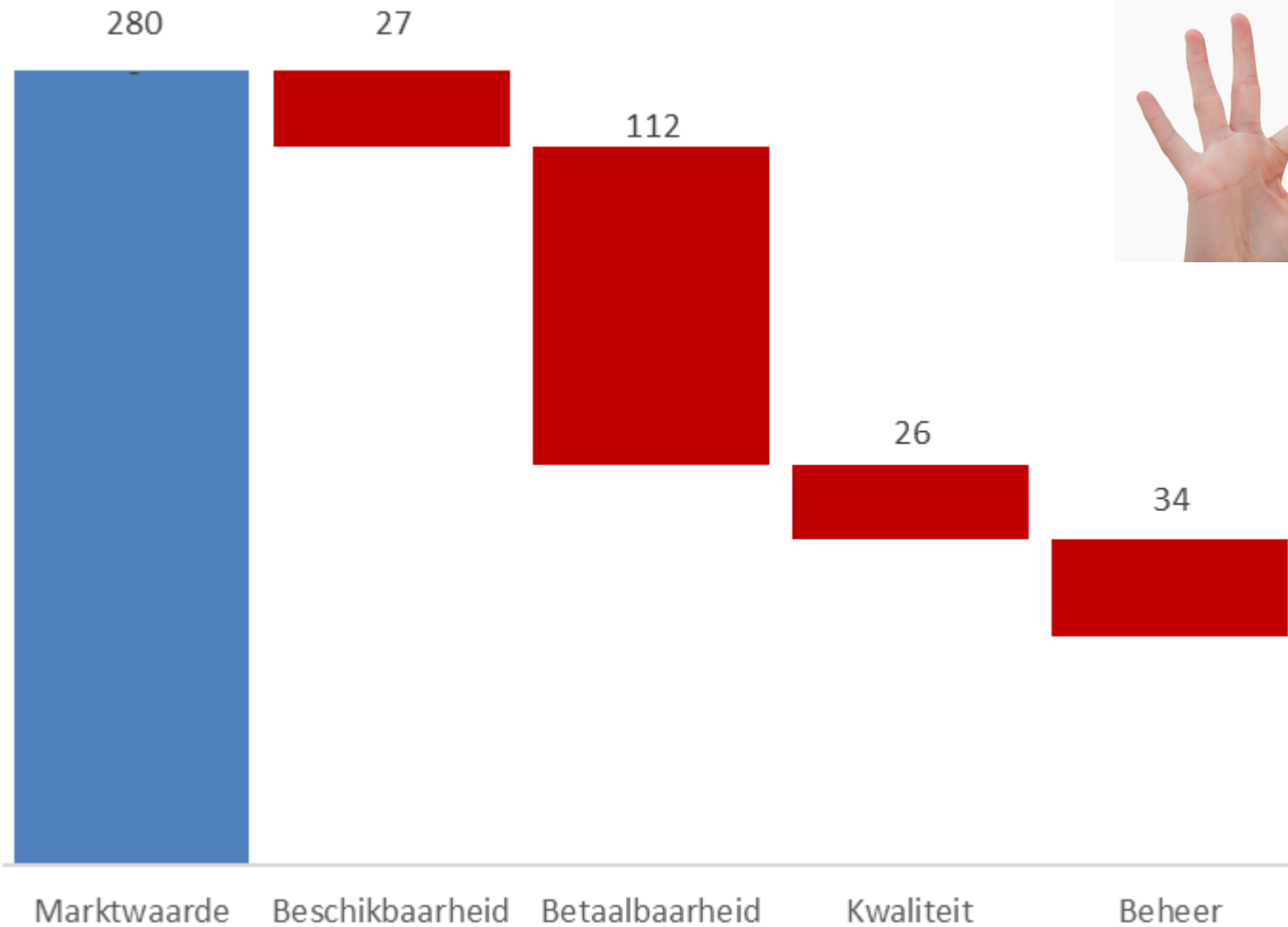
AFSLAG BETAALBAARHEID



AFSLAG KWALITEIT

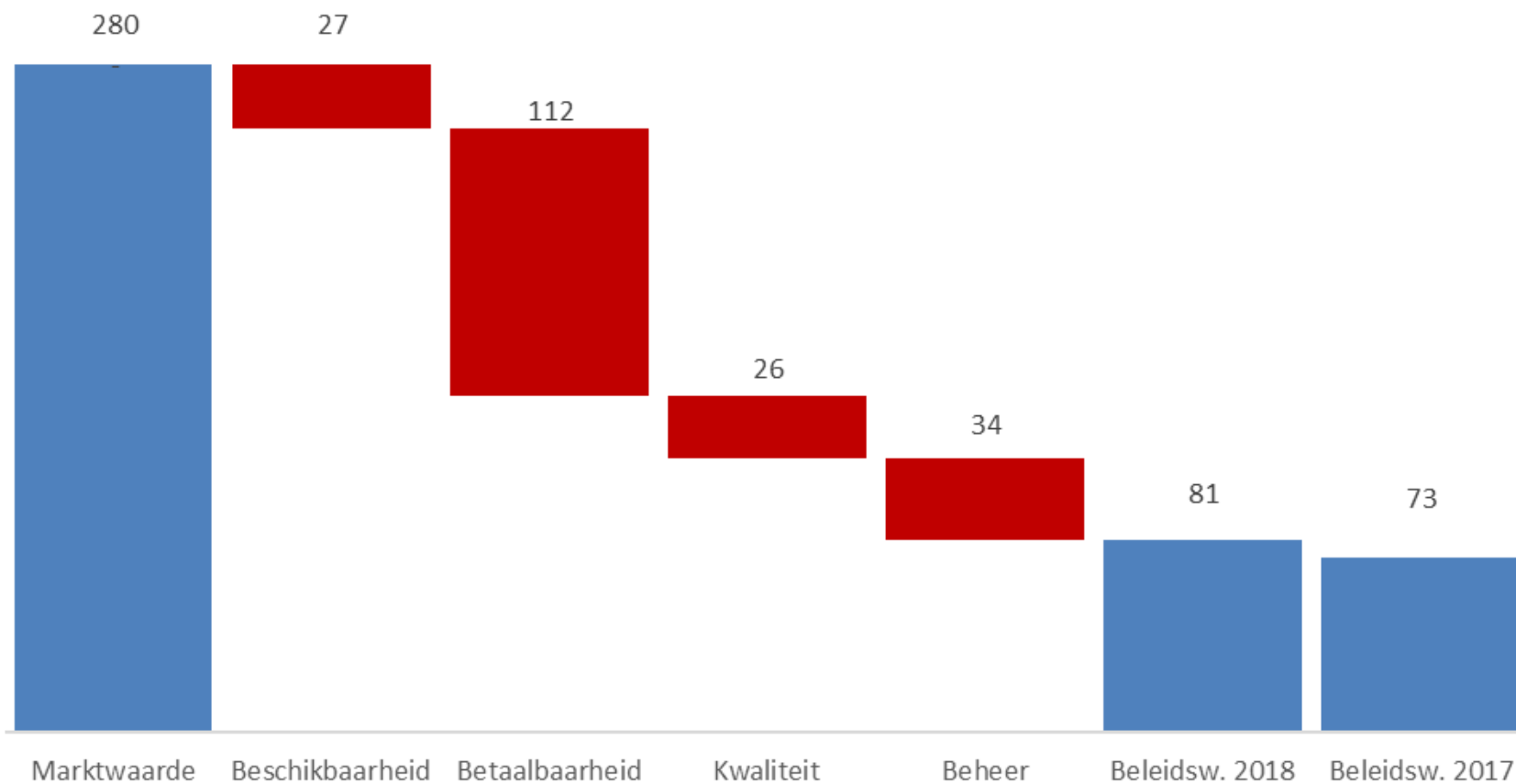


AFSLAG BEHEER





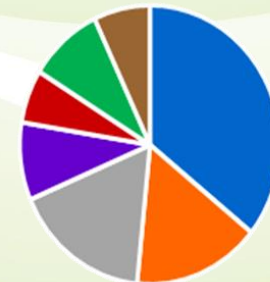
BELEIDSWAARDE





RESULTAAT

Omzet huur en verkopen	€ 11,3 mln	zie volgend schema
Waardetoeename vastgoed	€ 25,9 mln	
Bedrijfslasten en rentelasten	€ 9,9 mln -/-	zie volgend schema
Vennootschapsbelasting	€ 0,3 mln -/-	zie volgend schema
Resultaat na belastingen	€ 27,0 mln	
Hierin zit aan waardemutatie	€ 25,9 mln	
Resultaat zonder waardemutatie	€ 1,1 mln	

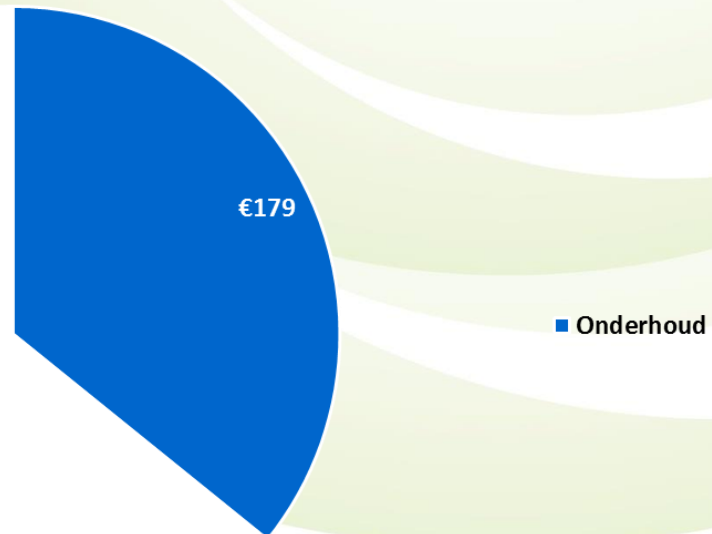




RESULTAAT

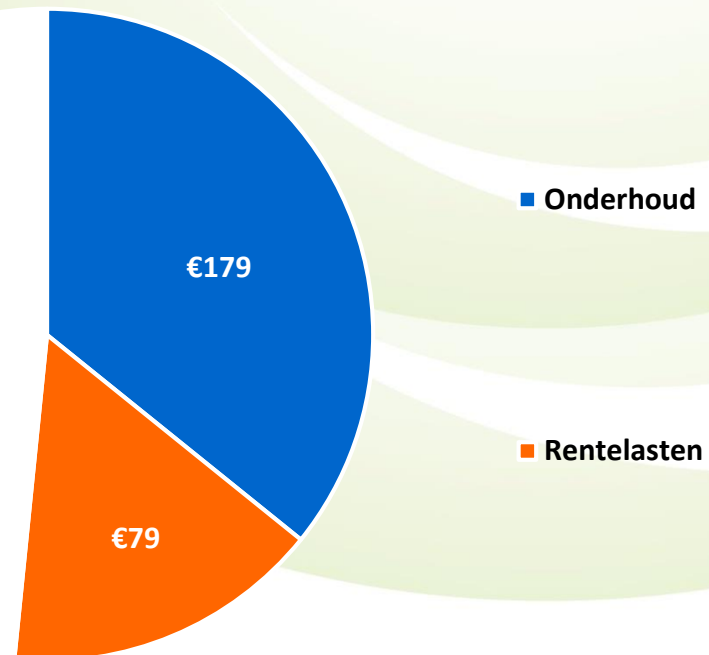
Stel: uw huur is € 500,-

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



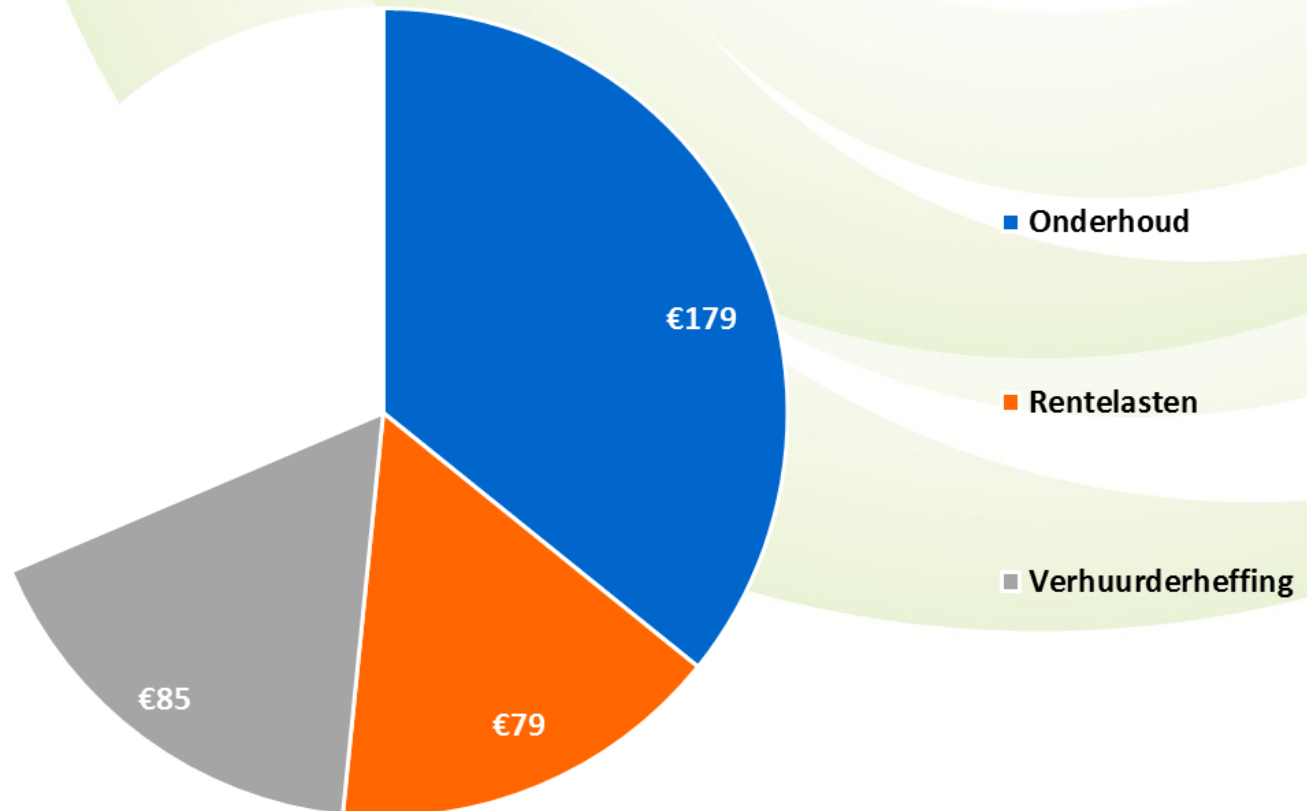
RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



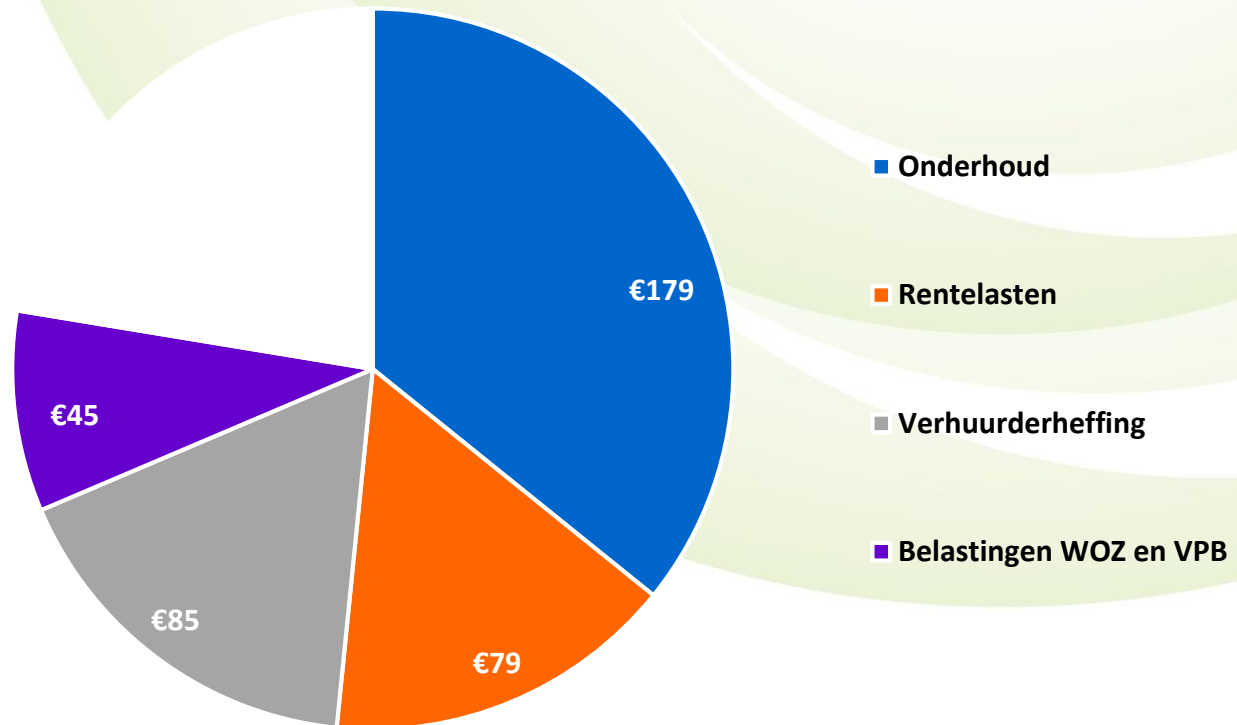
RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



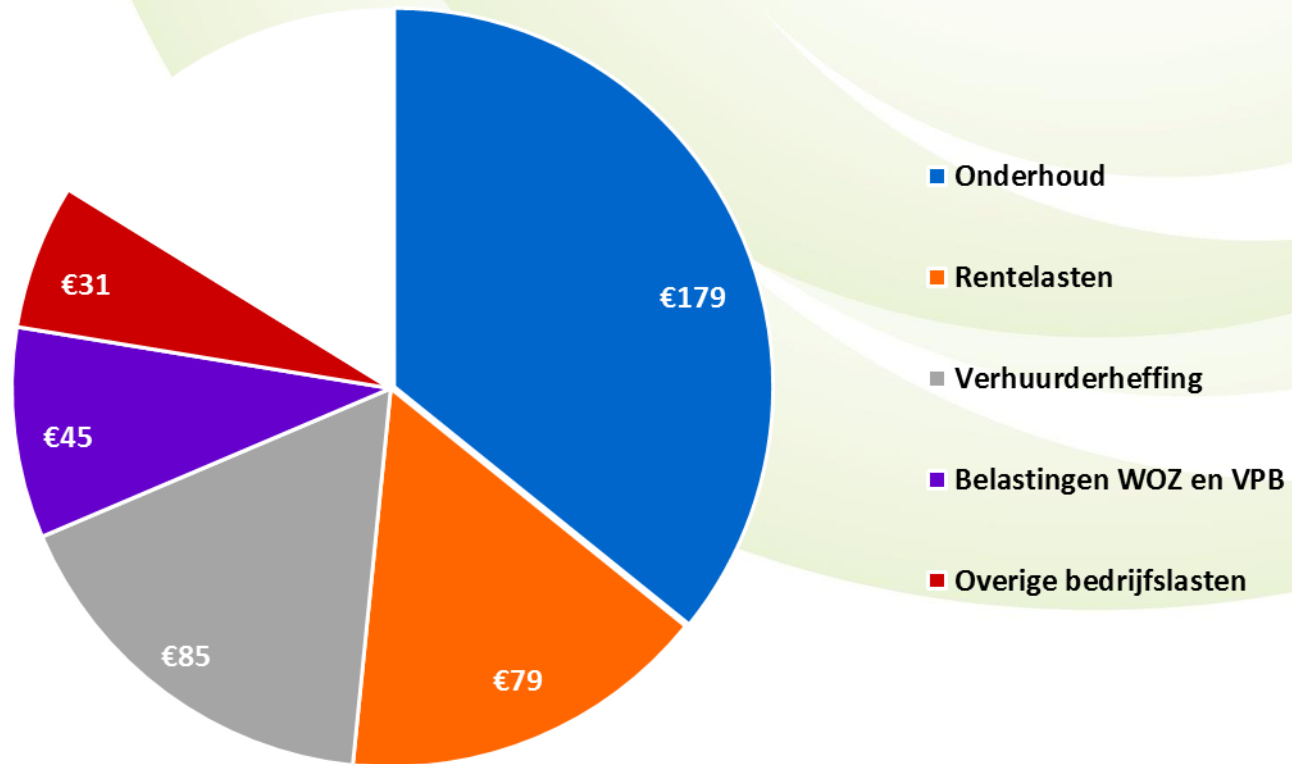
RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



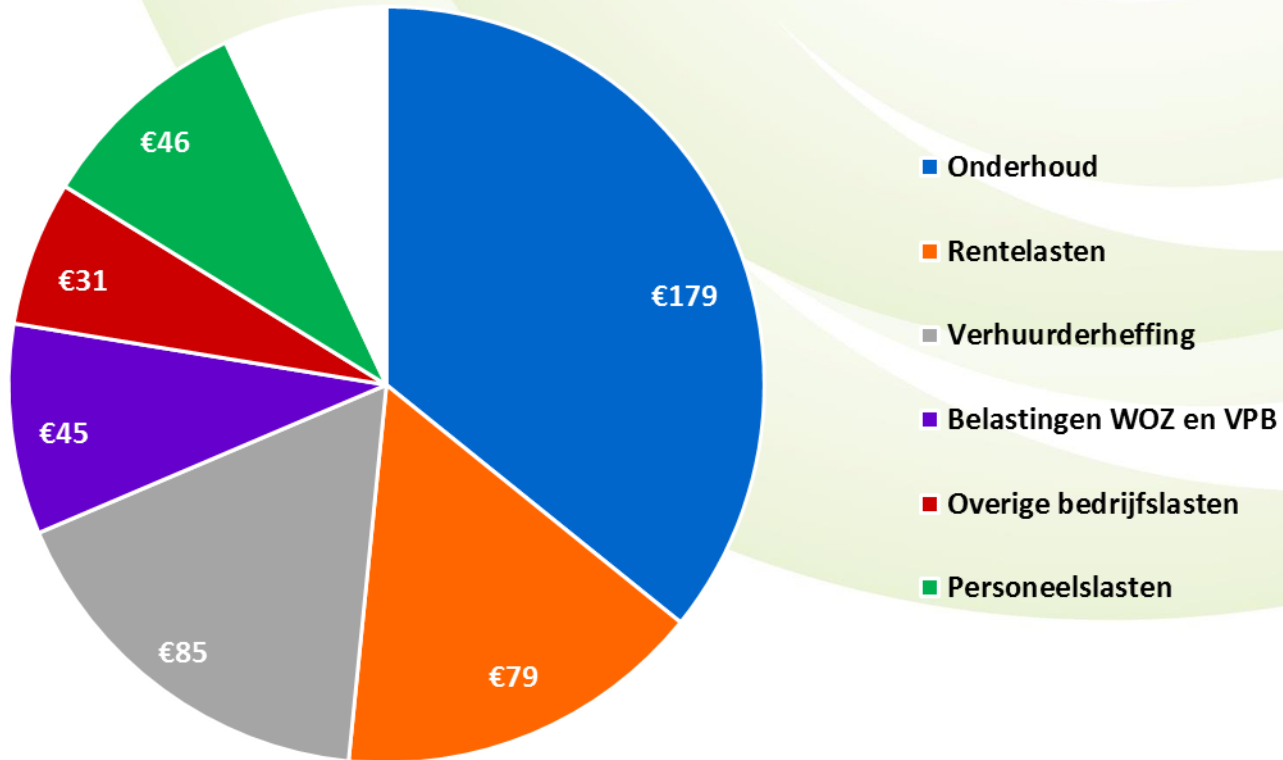
RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



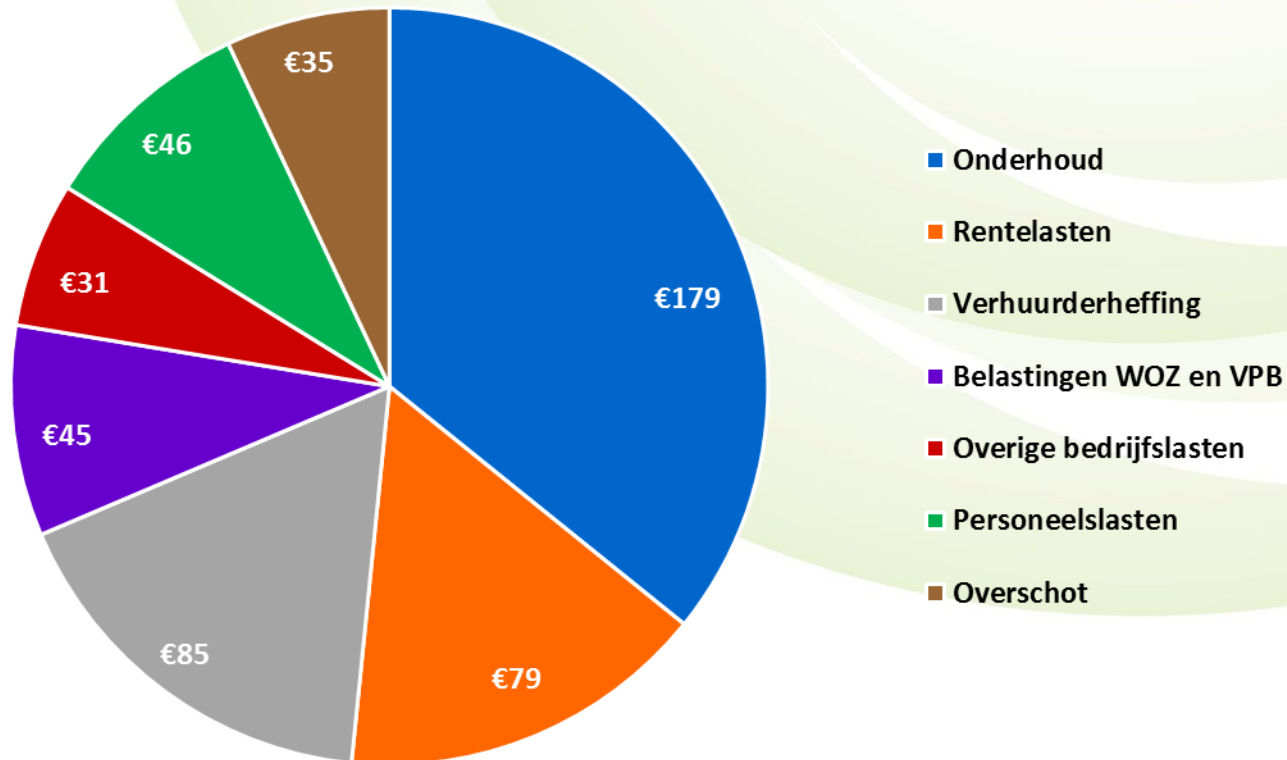
RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?



RESULTAAT

Wat hebben wij met uw geld gedaan?





KASSTROOM

Saldo 1 januari 2018	€ 2,2 mln
Exploitatie	+ € 0,9 mln
Verkopen	+ € 0,7 mln
Nieuwbouw	-/- € 0,2 mln
Woningverbeteringen	-/- € 1,2 mln
Nieuwe lening	+ € 2,5 mln
Aflossing leningen	-/- € 3,2 mln
Saldo 31 december 2018	€ 1,9 mln



VRAGEN?



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen





Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

ALV april 2019

vereniging – stichting

woningcorporatie:

vereniging
of
stichting

ALV april 2019

vereniging – stichting

1901: Woningwet

-> Toegelaten Instelling

1922: 1.341 woningcorporaties, waarvan een enkele stichting

1970: 1.022 woningcorporaties, nog steeds vooral verenigingen

2017: 320 woningcorporaties, waarvan 39 vereniging

ALV april 2019

Vereniging was: van en voor de leden

1995: geen voordelen meer voor leden

→ omzetting verenigingen -> stichtingen

ALV april 2019

Focus gaat van leden naar huurders

- Vanaf 2000** Versterking wettelijke positie
huurdersorganisaties (Overlegwet)
- 2011** Huurdersvereniging HVB opgericht
- 2015** Woningwet
Bevoegdheden van ALV naar RvC:
- . Benoemen leden RVC
 - . Benoemen bestuurder
 - . Vaststellen jaarstukken en begroting
- Bevoegdheden naar HVB:
- . Informatie- en adviesrecht
 - . Instemmingsrecht bij fusie

ALV april 2019

2017 Veegwet

. **ALV gelegenheid bieden om te adviseren**

-> dubbeling met rol HVB

-> ten koste van slagvaardigheid

-> zware belasting kleine organisatie

2019 Evaluatie Woningwet/Veegwet

. **analyse minister**

-> positie ALV is in de praktijk niet versterkt

-> ongewenste dubbeling met huurdersvereniging

-> stelt voor om dit onderdeel te schrappen!



ALV april 2019

2019 Evaluatie Woningwet/Veegwet

- . voorjaar/zomer Tweede Kamer
 - . najaar Eerste Kamer

 - . herziening Woningwet 01/01/2021
- > een nadeel voor verenigingen gaat mogelijk vervallen!

ALV april 2019

omzetting vereniging -> stichting

- . wetgever heeft taken verlegd van leden naar huurders
- . huurdersvereniging is gesprekspartner van verhuurder
- . huurdersvereniging heeft informatie-, advies- en instemmingsrecht bij fusie
- . resterende rol ALV: stelt de contributie vast en oordeelt over fusie-voornemen
 - > verenigingsvorm heeft geen toegevoegde waarde meer



ALV april 2019

Verschillen/overeenkomsten

vereniging

leden

ALV

toegelaten instelling

Raad van Commissarissen

directeur-bestuurder

werkorganisatie

doelstellingen

huurdersorganisatie

stichting

geen leden

geen ALV

toegelaten instelling

Raad van Commissarissen

directeur-bestuurder

werkorganisatie

doelstellingen

huurdersorganisatie

ALV april 2019

omzetting vereniging -> stichting

motivatie

- . in lijn met de ontwikkeling regelgeving
- . vereniging heeft geen toegevoegde waarde meer
- . dubbeling uitsluiten
- . huurdersbelangen zijn geborgd bij HVB
- . eenduidigheid over rollen en taken
- . volkshuisvestelijke rol wettelijk en statutair vastgelegd

ALV april 2019

omzetting vereniging -> stichting

Vraag: gaat Brederode Wonen fuseren?

Er zijn geen fusieplannen

maar

Brederode Wonen is klein en kwetsbaar en de eisen waar we aan moeten voldoen nemen toe.

Schaalvergroting kan op enig moment nodig zijn om de dienstverlening aan onze huurders zeker te stellen.

In dat geval gaan we liever samen dan opgeslokt te worden!



Brederode
wonen
Thuis in goed wonen

ALV april 2019

Rondvraag

Afsluiting