

## CONCEPT Verslag

<b>Vergadering</b>	Algemene Ledenvergadering Vereniging Brederode Wonen	
<b>Datum</b>	25 april 2019	
<b>Locatie</b>	Dorpshuis Vogelenzang	
<b>Aanwezigen</b>	Leden:	Stemgerechtigde leden volgens presentielijst.
	Directeur-bestuurder:	de heer P. Vreke.
	Raad van Commissarissen:	de heer W. Mulder (voorzitter). Mevr. Aardenburg
	Organisatie:	dhr. A. de Vries, mevr. L. de Kwaadsteniet, mevr. R. Willemse
<b>Bericht van verhinderig</b>	Leden: D. Immers & C. Immers Pleysier, B. Middendorp, M. van den Berg, F. Gerardts, T.J. van der Maat, D.M.E. Haverkamp, W.H. van Gend, J. Schuijt	
<b>Notuliste</b>	Mevrouw K. Glas-van der Meulen	
<b>Aantal pagina's</b>		

### 1. OPENING

De heer Mulder, voorzitter, heet alle aanwezigen hartelijk welkom bij de eerste ALV van dit jaar.

Er zijn 8 afmeldingen ontvangen. De namen zijn hierboven vermeld.

Er zijn 16 stemgerechtigden aanwezig.

### 2. VERSLAG LEDENVERGADERING 27 november 2018

De aanwezige leden hebben geen opmerkingen over het verslag van de vorige vergadering. Dhr. Schuijt heeft telefonisch doorgegeven dat zijn naam per abuis niet bij bericht van verhinderingen staat en heeft verzocht om zijn naam toe te voegen.

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen waarmee het verslag van 27 november 2018 hierbij door de voorzitter wordt vastgesteld.

### 3. JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2018

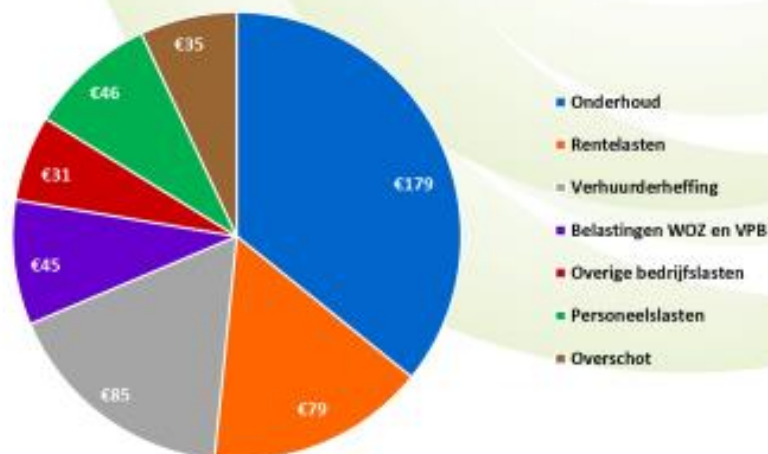
In het jaarverslag van 2018 staat wat wij in 2018 hebben gedaan; de focus lag op zorgen voor betaalbare woningen en de beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningen. We zijn begonnen met een complexmatige aanpak; energetische maatregelen waardoor de energielasten voor de huurders zullen dalen.

Dhr. Vreke geeft aan dat aan het concept-jaarverslag mogelijk een paragraaf moet worden toegevoegd over het jaarverslag 2017. In 2017 moesten de woningcorporaties voor het eerst de marktwaarde in verhuurde staat berekenen. Daarvoor is door het ministerie een handboek gemaakt waarin staat hoe dat moet worden uitgerekend. Softwareleveranciers hebben het handboek vertaald in hun softwarepakketten. Nu blijkt dat er een foutje zat in het rekenprogramma over 2017, waardoor 1 factor niet is meegenomen. Dit heeft geen consequenties voor de beoordeling van het verslag, maar mogelijk moet er wel iets over worden vermeld voor de correctheid. Er zijn meer corporaties die met de betreffende software hebben gewerkt en dezelfde actie moeten uitvoeren. De accountantskantoren zijn met elkaar in overleg om eenduidig met elkaar te bepalen wat de beste manier is om hier mee om te gaan. Het zou dus kunnen zijn dat er nog een paragraaf wordt toegevoegd aan het jaarverslag 2018 inzake 2017, zodat dit formeel is vastgelegd. Het heeft geen effect op de resultaten van 2018.

Dhr. De Vries, teamleider financiën, presenteert de highlights uit de jaarrekening. Vervolgens heeft hij een vertaalslag gemaakt van de gemaakte kosten, geprojecteerd naar een maandhuur.

## RESULTAAT

### Wat hebben wij met uw geld gedaan?



De volledige presentatie vindt u op de website bij Algemene Ledenvergadering 25 april 2019.

#### Vragen en antwoorden:

Mevr. Ruigrok vraagt toelichting op de hoogte van de waardemutatie van 25,9 mln: dit is het verschil tussen de marktwaarde 2017 (254 mln) en 2018 (280 mln).

Mevr. Rijk vraagt hoe het zit met het serviceabonnement; dhr. Vreke licht toe dat als een huurder kiest voor een serviceabonnement, het onderhoud dat volgens de wet door de huurder uitgevoerd moet worden, door Brederode Wonen wordt gedaan. Dhr. De Vries heeft aangegeven dat het bedrag dat jaarlijks wordt ontvangen door de serviceabonnements, gelijk is aan de jaarlijkse kosten van kleine onderhoudswerkzaamheden. Derhalve is er geen plus/min effect te zien.

Dhr. Sloos vraagt of het verduurzamen van de woningen onder onderhoud valt. Verduurzaming valt gedeeltelijk onder onderhoud en gedeeltelijk onder investering. Omdat investeringen niet als reguliere kostenpost wordt gezien is dit geen onderdeel van de getoonde diagram.

Dhr. Van Logchem vraagt of Brederode Wonen voordeel heeft van de lage obligatierente. Dhr. De Vries geeft aan dat deze verlaging weer wordt opgesoupeerd door hogere verhuurderheffing.

Mevr. Over vraagt hoe de verhuurheffing door zo'n kleine woningcorporatie wordt betaald. Zij ziet een kleine stijging van 1,7. Dhr. De Vries geeft aan dat het hoofdelement hierbij het WOZ-percentage van ons bezit is. De overheid heeft vastgesteld dat er boven 270.000 waarde er geen heffingspercentage wordt aangeslagen.

Dhr. Sloos geeft aan dat hem iets opviel aangaande de bezoldiging van de RvC; er wordt in het jaarverslag aangegeven dat door de afname van het aantal leden wel de gangbare norm voor bezoldiging kan worden aangehouden. Maar de bedragen zijn lager. Dhr. Vreke geeft aan dat een deel van de RvC in 2018 maar de helft van het jaar RvC-lid is geweest; dit is verrekend.

Mevr. Ruigrok vraagt waarom er geen accountantsverklaring bij het jaarverslag zit. Dhr. Vreke laat weten dat aan de leden nu een concept wordt voorgelegd daar, conform de Veegwet, de ALV in de gelegenheid moet worden gesteld hier nog schriftelijk advies over te geven. Dat is waarom het nu is geagendeerd.

De voorzitter gaat over tot stemming.

Rood betekent: ik wil geen gebruik maken van de mogelijkheid om schriftelijk advies uit te brengen.

Groen betekent: ik wil wel dat de ALV gebruik maakt van de mogelijkheid om hierover schriftelijk advies uit te brengen.

#### **STEMMING:**

Rood: 16

Met 16 stemgerechtigden aanwezig in de zaal, stelt de voorzitter vast dat de ALV unaniem aangeeft geen schriftelijk advies te willen uitbrengen.

#### **4. TOELICHTING VRAAGSTUK VERENIGING - STICHTING**

Dhr. Vreke heeft van meerdere mensen de vraag gekregen om nogmaals een toelichting te geven op het vraagstuk omzetting van een vereniging naar een stichting. Daarnaast is er een nieuwe ontwikkeling die hij wil toelichten. Hij licht het vraagstuk toe middels een presentatie, welke u ook nog kunt vinden op onze website bij Algemene Ledenvergadering 25 april 2019.

De nieuwe ontwikkeling betreft de evaluatie van de Veegwet door minister Ollongren. Zij constateert dat in de praktijk de positie van de ALV niet is versterkt en dat er een ongewenste dubbeling is met de huurdersvereniging; derhalve stelt zij voor om dit onderdeel uit de wet te schrappen. Dhr. Vreke schat in dat dit pas in 2021 van kracht zal zijn; tot die tijd geldt de wet en zullen we op deze manier door moeten gaan.

Dhr. Sloos vraagt, n.a.v. hetgeen besloten is in de ALV van de huurdersvereniging (HVB) inzake stemmen in het geval van een voorgenomen fusie, of dhr. Vreke bedoelt dat of dat alle leden worden geraadpleegd of alle aanwezige leden? Dhr. Vreke geeft aan dat alleen de aanwezige leden, die op dat moment de ALV vormen, wordt gevraagd te stemmen. Tijdens de ALV van HVB is gestemd voor alleen stemmen bij aanwezigheid, dus zonder machtigingen. Dit betekent dat in de statuten nu is vastgelegd dat de huurdersvereniging haar leden zal raadplegen als er een fusievoornemen zou zijn. Het standpunt wat de aanwezige leden van de huurdersvereniging dan hebben, zal door de huurdersvereniging worden overgenomen. Dhr. Sloos geeft aan dat doordat de leden tijdens deze ALV wel met een machtiging mogen stemmen, maar bij de ALV van de huurdersvereniging niet, de positie van de leden van de huurdersvereniging zwakker is dan die van de leden van deze ALV. Hij verzoekt dhr. Vreke om HVB hiervan te doordringen.

Dhr. Van Logchem denkt aan de situatie dat Brederode Wonen het beheer van Park Brederode van Pre Wonen uitvoerde. Daar had de ALV van BW wellicht anders over gedacht. Dhr. Vreke geeft aan dat dit geen onderwerp is waar de ALV over kan besluiten. De ALV kan alleen beslissen over de contributie en fusie.

Mevr. Ruigrok vraagt of het klopt dat als er 50 leden zijn die een prangend onderwerp op de ALV willen bespreken dat dit kan. Dhr. Vreke geeft aan dat dit inderdaad klopt.

Dhr. Vreke geeft in de volgende sheet antwoord op de vraag die eigenlijk telkens ten grondslag ligt aan deze discussie:

Logo Brederode wonen: Thuis in goed wonen

### 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!

## **5. RONDVRAAG**

1. Dhr. Sloos vraagt de aandacht voor zijn fotoproject, zie ook Breeduit nr. 50. Hij licht het project kort toe en doet een oproep aan de aanwezige leden.
2. Dhr. Rutte zou graag inzichtelijk krijgen hoe de punten per woning worden berekend i.c.m. de WOZ-waarde. Brederode Wonen krijgt een rekenmethodiek voorgeschreven van de gemeente. Jaarlijks (meestal rond november) wordt de huurdersvereniging geïnformeerd over de door de gemeente gehonoreerde bezwaren. Dhr. Rutte denkt dat het zou helpen als de huurders zelf hier ook heel fanatiek bezwaar op maken.  
Dhr. Rutte zou het fijn vinden als hierover uitgebreid stil wordt gestaan in de volgende Breeduit. Deze suggestie wordt meegenomen.
3. Dhr. Oosterbaan geeft aan dat zijn woning tien jaar geleden is gerenoveerd. Zij hebben toen een sticker met het politiekeurmerk Veilig Wonen gekregen. Deze zijn echter maar 10 jaar geldig. Hij vraagt wat nu het vervolg is. Dhr. Vreke weet dat niet en verzoekt mevr. Glas dit uit te zoeken en de mensen van de Schulzlaan hierover te informeren.
4. Mevr. Ruigrok vraagt of er helemaal geen verenigingen in de omgeving zijn? Dhr. Vreke laat weten dat er alleen stichtingen zijn.

## **6. SLUITING**

De voorzitter dankt iedereen voor hun aanwezigheid en actieve deelname en sluit de vergadering.