

DEFINITIEF Verslag

Vergadering	Algemene Ledenvergadering Vereniging Brederode Wonen	
Datum	15 november 2022	
Locatie	Zocherlounge, Zocherlaan 1 Bloemendaal	
Aanwezigen	Leden: Directeur-bestuurder: Raad van Commissarissen: Organisatie:	Leden volgens presentielijst De heer J.W Franken (JWF) Mevr. Kwaak (voorzitter) (MK) mevr. S. van Soest, mevr. R. Willemse
Notulist	Mevrouw S. van Soest	

Aantal pagina's 5

1. OPENING & MEDEDELINGEN

MK, voorzitter, heet alle aanwezigen hartelijk welkom bij de ALV van dit jaar, fijn dat dit weer fysiek kan.

MK laat de nieuwe medewerkers Susan van Soest, Simone Klepper, Jan Huib Pannekoek en Michelle van Zanten zichzelf kort voorstellen. Jan Wim Franken zal zich later uitgebreider voorstellen.

Agenda; korte vraag over persoonlijk lidmaatschap. De brief was geadresseerd op 'algemene bewoner van Brederode Wonen' niet op de persoonlijke titel. MK heeft aangegeven dat dit verder wordt onderzocht, want dit moet op naam van het lid.

2. VERSLAG VAN DE LAATSTE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN 11 NOVEMBER 2019 (FYSIEK)+ TERUGKOPPELING DIGITALE ALGEMENE LEDEN VERGADERING VAN 2020 & 2021

JWF licht toe dat er in de voorgaande jaren vanwege COVID anders is vergaderd dan men gewend was. Gelukkig kunnen we deze keer weer fysiek bij elkaar zijn.

JWF benadrukt dat het goed is dat er weer een verslag gemaakt kan worden en dat er weer een dialoog gehouden kan worden.

MK stelt de vraag of hier nog vragen en/of opmerkingen over zijn. De leden hebben geen vragen. Daarmee zijn de verslagen formeel vastgesteld.

3. KORTE KENNISMAKING NIEUWE DIRECTEUR BESTUURDER JAN WIM FRANKEN

JWF stelt zichzelf voor.

4. NIEUWE WONINGWET PER 01 JANUARI 2022 & WAT BETEKENT DIT VOOR U

JWF geeft aan dat de Woningwet afgelopen 1 januari 2022 is gewijzigd. De Woningwet geeft de status van de vereniging weer m.b.t. de beleidsvoering.

- ALV heeft nog wel recht op het nemen van:
+ besluiten tot wijzigen van de statuten en ontbinding van de vereniging+ besluiten tot fusie of

splitsing van de vereniging

+ besluiten tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm

- ALV heeft vanaf 1 jan'22 echter geen adviesrecht meer. Artikel 26 lid 2 van de woningwet, waarin dit was geregeld, is per 1 jan'22 komen te vervallen;
- ALV heeft geen benoemingsrecht meer v.w.b. de bestuurder. Daar gaat alleen maar een RvC over (plus natuurlijk de Autoriteit Wonen v.w.b. de procedure e.d.);

Let wel: Brederode Wonen blijft de ALV wel informeren zoals bijvoorbeeld vanavond de MJB 2023 – 2032.

De Huurdersvereniging Brederode Wonen heeft een sterke positie als het gaat om het beleid van de organisatie. Zoals vastgelegd in de overlegwet.

Instemmingsrecht gekwalificeerd advies recht en informatierecht. Dit zijn de 3 formele posities die de HVB formeel heeft.

RvC is een belangrijk orgaan vanuit advies en beleid bezien sinds de nieuwe Woningwet. JWF benadrukt dat dit van belang is voor de ALV vanwege zijn en haar status.

In de zaal wordt er aangegeven door een ALV lid dat zij in de huidige nieuwe wetgeving enkel aanwezig zouden zijn om de vereniging een vereniging te houden, verder zal zij zich overbodig voelen.

JWF zegt dat hij zich dat gevoel kan voorstellen maar, benadrukt nogmaals dat Brederode Wonen de ALV altijd zal blijven informeren over de meer jaren begroting.

Ook wordt er gevraagd wat voor invloed deze wetgeving (HVB meer rechten) heeft op het onderhoud van de woningen. Mevrouw geeft aan dat het buitenschilderwerk met veel pijn en moeite wordt gerealiseerd. JWF geeft aan dat dat niet met de wetgeving te maken heeft of de status die de ALV heeft.

Dit planmatig onderhoud aan de woning moeten bij de Huurders Vereniging Brederode gemeld worden en daar volgt een advies uit.

Vanuit de zaal komt er een vraag over de ontbinding van de vereniging en wijziging van de statuten.

JWF geeft aan dat mocht Brederode Wonen voorleggen de statuten te wijzigen, dat gaan we stemmen via de ALV. Dat is nu niet van toepassing en dus staat dit punt ook niet op de agenda.

Een ALV lid zou graag geïnformeerd willen worden over de adviezen van het beheer van de daken. Welk advies over de planning hiervoor is afgegeven.

JWF geeft aan dat de HVB het georganiseerd bewoners orgaan is en deze zou op deze vraag het antwoord moeten kunnen geven.

Het ALV lid zou graag de plannen willen ontvangen van het planmatige onderhoud van 2023. JWF geeft aan dat hij moet waken om niet de HVB hierin voorbij te lopen. JWF geeft aan enkel te kunnen informeren en neemt dit mee. JWF Komt hier nog op terug.

Een ALV lid geeft als aanvulling aan dat de Breeduit hier ook altijd meer informatie over weergeeft. Tot heden is dit nog niet gebeurd. Dit gaan we in het volgende nummer doen.

Tevens geeft deze heer aan dat de wandelingen vanuit de HVB niet voldoende zijn voor zijn gevoel. Hij zou ook graag de vergadering met de HVB houden, deze mag niet ten koste van de ALV gaan. De combinatie tussen de formele vergaderingen en de informele wandelingen hebben de voorkeur en worden gewaardeerd door de leden van de ALV.

Actiepunt

Planmatig onderhoudslijst van 2023 beschikbaar voor ALV leden.

5. PRESENTATIE CONCEPT NIEUW STRATEGISCH ONDERNEMINGSPLAN BREDERODE WONEN 2023 (OPVOLGER VAN "DUURZAAM DICHTBIJ")

JWF ligt de financiële normcijfers toe.

De boodschap die JWF wil overbrengen is dat Brederode Wonen niet arm is, noch dat wij zwemmen in het geld maar een goede gezonde corporatie is.

Echter moeten wij als corporatie ons bezit verduurzamen en wordt er verwacht dat wij bouwen, bouwen, bouwen.

De komende 10 jaar gaat er erg veel geld uit (80 miljoen) naar verduurzaming en onderhoud. De energie labels E, F en G moeten in 2028 weggewerkt worden.

JWF benadrukt dat onze financiële continuïteit is verzekerd. De uitgaven gaan zich de komende 5 jaar vooral richten op het reguliere onderhoud en de verduurzaming van de woningvoorraad.

Een ALV lid zou graag willen weten of de afschaffing van de verhuurdersheffing hierbij ingerekend is.

JWF geeft als reactie dat dit meegerekend is. AdV geeft aan dat we hiervoor 2 miljoen per jaar voor afdroegen bij de Belastingdienst. AdV geeft aan deze 2 miljoen nu niet extra aanwezig is. Dit heeft te maken met allerlei scenario's waar rekening mee gehouden dient te worden; bijvoorbeeld de eventuele rentestijgingen waar analyses op zijn losgelaten.

Vanuit de zaal wordt er gevraagd wat de gekapitaliseerde waarde is voor de begroting van 80 miljoen.

Het rode gedeelte van deze tabel komt uit eigen middelen (uit de exploitatie) en het grijze gedeelte komt van elders, leningen 45 miljoen, daar komt nog 15 miljoen bij.

In de zaal wordt er gevraagd wat voor soort woningen is Brederode Wonen van plan te gaan bouwen?

JWF geeft aan dat dit een mooie brug is naar het volgende agenda punt.

6. NIEUWBOUW

JWF verteld over het Missiehuis in Driehuis dat in 2024 hopelijk wordt opgeleverd. Hier worden 23 sociale woningen gerealiseerd in het voormalige marine hospitaal.

Voor de nieuwbouw wordt er vooral gekeken naar senioren huisvesting vestiging die leidt tot een lange verhuisketen.

Deze doorstroom is belangrijk, door senioren door te laten stromen, kunnen gezinnen uit starters woningen terecht in de gezinswoningen waar nu senioren wonen en kunnen starters die op de wachtlijst staan ook huren bij de woningen die dan door de gezinnen weer vrijkomen.

De tweede groep waar we naar willen kijken zijn jongeren. Er is een groot tekort aan starters woningen.

Een ALV lid vraagt zich af of de huur wanneer hij naar een senioren nieuwbouwwoning verhuist ook omhooggaat in verhouding met zijn huidige huur van zijn eengezinswoning. JWF geeft aan dat we met een plan bezig zijn om huurbehoud te houden maar wel kunnen overstappen naar een woning die beter bij de situatie van de huurder past. Hierover zijn we nog in gesprek, deze regeling is nog niet van toepassing voor Brederode Wonen, deze moet nog verder uitgewerkt te worden.

LdK geeft aan dat deze regeling in 2023 in zou moeten gaan. Er is nu al bij Brederode Wonen een seniorenregeling, deze regeling is er speciaal voor senioren die van hun eengezinswoning willen doorstromen naar een appartement. Deze doorstroom maakt ook gebruik van de huurmatiging. Er wordt dan gekeken naar het bedrag wat de huurder in de nieuwe situatie zou betalen of deze gelijk gezet kan worden naar de oude situatie. Dit is maatwerk.

In de zaal wordt gevraagd of deze regeling ook geldt voor de vrije sector.

LdK geeft aan dat dit niet geldt voor de vrije sector. Deze regeling is in het leven geroepen voor de sociale sector, om te kunnen verhuizen in de gemeente Kennemerland voor dezelfde huurprijs, ongeacht de corporatie waarbij er momenteel wordt gehuurd.

Vanuit de zaal merkt een ALV lid op dat er voornamelijk alleenstaande vrouwen met kinderen momenteel voor zijn gevoel voornamelijk kans maken op sociale eengezinswoningen die vrij

komen. Hij zou graag zien dat dit gezinnen zijn (ouders met jonge kinderen) om het straatbeeld wat beter te verdelen.

Er wordt vanuit de zaal gevraagd naar de verhoudingen van verdeling van de woningen in de gemeente Bloemendaal.

JWF geeft aan dat er 30% sociale woningen zouden moeten zijn, waar het er nu 17% zijn.

Een ALV lid vraagt of er meerdere nieuwbouwprojecten lopen momenteel voor Brederode Wonen.

JWF geeft aan dat we in gesprek zijn voor meerdere projecten maar kan daar momenteel niet meer over vertellen omdat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn.

Er wordt vanuit de zaal gevraagd of er momenteel woningen te koop staan van Brederode Wonen.

JWF geeft aan niet voornemens te zijn om bestaande woningen te verkopen, maar sluit dit niet uit. We blijven dit echter van geval tot geval overwegen.

Het beleidsvoornemen is om de woningvoorraad uit te breiden.

7. RONDVRAAG

De heer Pim Oosterbaan heeft enige tijd geleden via de mail een vraag gesteld over het parkeren van een auto in de voortuin. Hoe is het standpunt van de woningbouwvereniging over het parkeren van een auto in de voortuin. Tot heden nog geen reactie ontvangen.

Vraag 1 wat is het parkeerbeleid voor het parkeren in de voortuin?

Vraag 2 mag er een schutting gebouwd worden in de voortuin?

MK geeft aan dat wij deze mail gaan doornemen en komen hierop terug.

Mevrouw Gerardts stelt de vraag of erop wordt toegezien dat de tuinen er netjes uit moeten blijven zien, momenteel is dit bij sommige woningen helaas niet het geval.

JWF geeft aan dat we een tuinbeleid hebben, dat iedereen hier zich aan dient te houden maar is een lastig punt om te handhaven. Brederode Wonen moet duidelijker dit beleid laten zien zodat we hier ook op kunnen handhaven.

De heer Jan Schuijt vraagt of elke mail geregistreerd wordt die binnenkomt bij Brederode Wonen?

JWF geeft aan dat wij niet zo een systeem hebben, wel hebben we een info mailbox die door een medewerker wordt beheerd en de opvolging bewaakt. Door de cyberaanval werkt ons klantvenster helaas niet zoals het zou moeten werken. JWF zou wel graag zien dat we zo een soort systeem hebben, zodat er beter op toegezien wordt dat er reactie komt op de inkomende mails.

De heer Hendriksen heeft energielabel A en is hier zeer content mee. Heeft vraag over zijn C.V. ketel of deze qua temperatuurinstelling aangepast kan worden.

JWF geeft aan dit antwoord schuldig te blijven, moet dit met de afdeling Vastgoed overleggen.

De heer Hendriksen geeft ook aan dat ze een collectief water hebben in het complex. Hij zou graag een aparte watermeter willen voor elke woning. Heeft nu het gevoel dat het onevenredig verdeeld is.

Mevrouw de Rijk-Butijn vraagt waarom haar woning een energielabel D heeft en haar buurvrouw energielabel B.

JWF geeft aan dat dit mogelijk is omdat sommige woningen op andere momenten al zijn verduurzaamd (individueel). JWF zou graag de gegevens ontvangen om een reactie te kunnen geven nadat dit gecheckt is met de afdeling Vastgoed.

Mevrouw Middendorp heeft een vraag over hoe het kan dat er twee huizen naast elkaar (8 jaar bewoond en 10 jaar bewoond) een huurverschil inzit van bijna €100,- degene die het langst woont betaalt het meest, hoe kan dit?

JWF moet dit antwoord schuldig blijven aan mevrouw Middendorp, komt hier later op terug.

Actiepunt

Alle leden die hun vraag hebben gesteld zullen een persoonlijke reactie ontvangen.

8. SLUITING

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