

CONCEPT Verslag

Vergadering	Algemene Ledenvergadering Vereniging Brederode Wonen	
Datum	21 november 2024	
Locatie	Buurthuis Vogelenzang	
Aanwezigen	Leden: Directeur-bestuurder: Raad van Commissarissen: Organisatie: Aanwezig Brederode Wonen:	Leden volgens presentielijst (8 aanwezig) De heer J.W Franken (JWF) De heer E. Pannebakker (EP) (voorzitter) Mevr. R. Willemse (RW), mevr. S. van Soest (SvS) De heer S. Lens (SL), de heer A. Frerichs (AF), De heer J.H. Pannekoek (JHP), mevrouw M. Divendal (MD)
Notulist	Mevrouw S. van Soest	
Aantal pagina's	3	

1. OPENING & MEDEDELINGEN

De voorzitter Ed Pannebakker (RvC) opent de vergadering en stelt zich voor.
De aanwezige medewerkers stellen zich voor.

2. VERTROKKEN EN NIEUWE MEDEWERKERS

De medewerkers die het afgelopen jaar zijn vertrokken en gestart zijn, zijn even kort besproken.
Daarnaast zijn ook de 4 vacatures die momenteel openstaan bij Brederode Wonen besproken.

3. VERSLAG VAN DE LAATSTE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN 13 NOVEMBER 2023

Verslag is ongewijzigd vastgesteld.

4. JAN WIM Franken DEELT MEDE WAT ER HET AFGELOPEN JAAR IS GEBEURD

Brederode Wonen heeft specifiek bezit, de energetische projecten (E, F en G-labels die weggewerkt moeten worden voor 2028) nemen veel tijd in beslag. Hier heeft Brederode Wonen zich voornamelijk op gericht.

Naast de aanpak van woningen heeft Brederode Wonen zich ook op sociaal technisch beheer gericht.

Daarnaast is Brederode Wonen bezig met een nieuw Strategisch Voorraad Beleid/ Portefeuillestrategie (complexstrategie Dit ligt nu bij de RvC en HVB ter bespreking en advisering (HVB).

Dit jaar nog neemt Brederode Wonen 11 woningen over van Woonzorg (Graaf Florislaan in Vogelenzang).

Naar aanleiding van dat laatste is de regeling 'Ouder worden Prettig wonen' besproken.

5. MEERJARENBEGROTING 2025 e.v.

De presentatie geeft een goed beeld van het jaarplan 2025 en de meerjarenbegroting 2025, deze is na vaststelling door RvC en na advies van de HVB straks terug te vinden op de website van Brederode Wonen onder de stukken van de ALV vergadering 2024. Wij zullen laten weten wanneer ze gepubliceerd zijn, zodat de aanwezigen daar eventueel vragen over kunnen stellen per mail.

Potentiële huurverhoging:

De heer C Weijers zou graag willen weten of deze huurverhoging niet leeftijd afhankelijk gemaakt kan worden i.p.v. kijken naar de CAO-loonontwikkeling. Mensen op leeftijd vallen niet onder een CAO.

JWF geeft aan dat het niet mogelijk is los van het feit dat dit een landelijke regeling is, mogen we ook niet op leeftijd de huurverhoging toepassen omdat dat oneerlijk is voor bijvoorbeeld de jongere generatie.

Buurtbeheerder:

De heer Hendriksen vraagt zich af hoe de buurtbeheerder zich kan houden aan de regels volgens de AVG.

JWF geeft als reactie dat we dit nog verder moeten uitwerken, maar ervan uitgegaan kan worden dat alles AVG proof gebeurt.

De heer Dekker wil weten wanneer de woningen van de Graaf Florislaan van Woonzorg onder Brederode Wonen gaat vallen.

JWF geeft als reactie dat we Woonzorg dit jaar nog overnemen.

Daarnaast zou de heer Dekker gebruik willen maken van de regeling Ouder worden prettig wonen en hij vraagt zich af of hij op deze wijze terecht kan komen op de Graaf Florislaan.,

JWF geeft aan dat het een regionale regeling is waar we als Brederode Wonen aan moeten voldoen. Specifieke toewijzing is mogelijk maar hiervoor gelden spelregels waar Brederode Wonen zich aan moet houden. De gegevens van de heer Dekker worden genoteerd om een terugkoppeling te geven (**actiepunt RW**)

De heer Dekker zou graag willen weten of het mogelijk is om nu nog zonnepanelen te plaatsen én vallen deze binnen de huurtoeslagregeling?

SL geeft aan dat de woning kan worden opgegeven waardoor er onderzocht wordt of de woning in aanmerking zou kunnen komen voor zonnepanelen. SL komt terug of de woning van de heer Dekker al is onderzocht en komt bij hem terug met een reactie (**actiepunt SL**)

De heer Hendriksen maakt zich zorgen over de brandveiligheid m.b.t. het opladen van fietsen in de bergingen. Hij zou graag zien dat er een veilige oplossing komt voor dit probleem.

JWF geeft aan dat het beleid op het gebied van brandveiligheid op de agenda staat voor Brederode Wonen om op te pakken en is hier reeds mee bezig met de afdeling Wonen en Vastgoed

De heer Dekker wil weten hoe Brederode Wonen of de gemeente Bloemendaal bezig is met energietransitie?

SL geeft aan dat er een landelijk plan gaat komen hoe de gemeenten zich op langere termijn willen voorzien van energie. Bloemendaal heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is voor onze gemeenten op dit moment.

JWF vult dit nog aan met de informatie dat Brederode Wonen zich heeft aangesloten bij de Groene Huisvesters, dit kennisplatform informeert over verduurzaming op langere termijn.

De heer Schuijt geeft aan wanneer de CV vervangen dient te worden na 2026 er ook een warmte pomp bij geplaatst zou moeten worden volgens de regeling van de vorige regering.

SL geeft aan dat net zoals de regering momenteel heeft gedaan wij als Brederode Wonen deze regeling ook on hold hebben gezet. Daarnaast willen veel huurders geen warmtepomp omdat dit te veel ruimte in zou nemen en ook vanwege de eventuele t geluidsoverlast zien de huurders hiervan af.

6. RONDVRAAG

De heer Schuijt heeft een vraag ingediend per brief en voorgedragen tijdens de ALV.

De brief is ook uitgedeeld aan de RvC en deze wordt besproken met Brederode Wonen, en Brederode Wonen komt hierop terug (**actiepunt JWF, SL en RvC**).

De heer Oosterbaan heeft een technisch probleem met de voordeur en heeft tot heden geen reactie ontvangen van de opzichters.

SL gaat met deze melding aan de slag en komt terug met een terugkoppeling (**actiepunt SL**).

De heer Weijers geeft Brederode Wonen een compliment over het snelle optreden met vragen en klachten. Deze worden snel en professioneel opgelost.

Mevrouw Ploeger zou graag een Velux laan willen vervangen maar komt hier volgens Brederode Wonen helaas niet voor in aanmerking. Ook zou ze graag een toilet geplaatst hebben op de boven verdieping.

SL komt hierop terug (**actiepunt SL**).

Mevrouw Warmerdam-Termohlen valt het op dat er sommige tuinen enorm verwaarloosd zijn. Gaat Brederode Wonen hier iets aan doen?

JWF geeft aan dat Brederode Wonen ook druk bezig is met een nieuw tuinbeleid. Dit plan moet nog worden gecommuniceerd met de huurders.

7. SLUITING

De vergadering is gesloten om 21:15u.

Bijlage 1:

Input Jan – Rondvraag BW 21-11-24

Tijdens het groot onderhoud bij onze woningen is er veel niet goed gegaan in 2021. Ik heb daarover een gesprek gehad met de voorzitter en hem een notitie van 5 kantjes met punten doen toekomen.

Daarna in de ALV de vraag gesteld of BW wel een goed volgsysteem heeft? Diverse zaken betreffende onze woningen dan wel van mij persoonlijk zijn bij BW weggelopen. Ik kreeg toen bijval van een andere bewoner. De vrz. gaf toen aan dat BW was gehackt en men bezig was met een nieuw volgsysteem. Dat was ook in de Corona-periode.

Ook daarna in de ALV daarvoor weer aandacht gevraagd i.v.m. niet nagekomen afspraken.

Thans loopt er van mij een rekening van €232,42 en ik heb diverse keren gevraagd om uitbetaling. Drie keer is mij dat toegezegd (en ik klaag echt niet iedere week) en drie keer is er niets ontvangen. Gisteren is door uw medewerker zijn excuses aangeboden en aangegeven, dat nu z.s.m. het geld wordt overgemaakt. Ik constateer, dat zaken nog steeds kunnen weglopen bij BW. Ik vraag mij af hoe snel BW reageert als ik een maand mijn huur niet betaal?

Verder hebben wij op 7 juli 2023 een brief ontvangen, dat BW wil gaan starten met energetische maatregelen aan onze (3) woningen. Gevraagd naar de voortgang en dat heeft op 28-11-23 geleid tot een gesprek met twee van uw medewerkers. Vervolgens heeft dat geleid tot een gesprek met uw opzichter. Hij heeft zich laten voorlichten (Intersell) en in maart van dit jaar zou er dan een groot onderhoud (dakpannen) plaatsvinden en energetische maatregelen (muurisolatie en HR++) worden getroffen. Daarna niets meer vernomen. Vervolgens wilde men bij mij alleen de thermopane ramen vervangen aan de achterzijde. Daar stond dan tegenover, dat ik daarna akkoord moest gaan het opnemen van een energielabel (feitelijk pas in 2029). Men wilde de rekening pas betalen als de labelopname was geweest en men mocht overal gaatjes boren om het e.e.a. te constateren en dat terwijl het er bij mij allemaal strak en als nieuw uitziet. Dit voelde als druk zetten en dan zeg ik het heel netjes. Inclusief een ander verschil heb ik toen de stekker er uitgetrokken. De burens weten nog steeds van niets! Nimmer meer een bericht gehad.

Ik vraag mij of de voorzitter een maandelijkse reportage krijgt over de voortgang van al deze projecten en of de HV die ook krijgt. Tenslotte gaat het hier om een totaalbedrag van zo'n 84 miljoen euro, zijnde de verdiscontering van het stoppen van de verhuurdersbijdrage.

Kortom, ik trek de conclusie dat er geen controle is op de voortgang van diverse zaken, in ieder geval niet bij ons. Vorige week heb ik schriftelijk laten weten dat ik op deze punten nader zou ingaan tijdens de ALV. Ik kreeg een terugkoppeling dat ik een reactie zou krijgen van een medewerker van u. Gistermiddag (één dag voor de vergadering) nog steeds niets vernomen, toen maar gebeld. Gaarne verneem ik uw reactie en ik ga er vanuit dat dit ook een punt is voor de RvT.