

Verslag

VASTGESTELD DD 25 APRIL 2019

Vergadering	Algemene Ledenvergadering Vereniging Brederode Wonen	
Datum	27 november 2018	
Locatie	Dorpshuis Het Terras, Santpoort-Noord	
Aanwezigen	Leden:	Stemgerechtigde leden volgens presentielijst.
	Directeur-bestuurder:	de heer P. Vreke.
	Raad van Commissarissen:	de heer W. Mulder (voorzitter). Mevr. Kwaak
	Organisatie:	mevr. Y. Peijs
Bericht van verhinderings	Leden: Van Leth, Van Moorten, Immers, Over, Blom, Turba, Van Logchem, Stoutenburg, Schuijt.	
Notuliste	Mevrouw K. Glas-van der Meulen	
Aantal pagina's		

1. OPENING

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

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

Er zijn 16 stemgerechtigden aanwezig. De aanwezigen beschikken over 1 machtiging, waardoor er 17 stemmen kunnen worden uitgebracht.

2. VERSLAG LEDENVERGADERING 16 oktober 2018

Tekstueel & naar aanleiding van:

Er zijn geen vragen of opmerkingen waarmee het verslag van 16 oktober 2018 hierbij door de voorzitter wordt vastgesteld.

3. GOEDKEURING STATUTENWIJZIGING

De voorzitter vraagt de aanwezigen of er vragen of opmerkingen zijn en geeft aan dat voor de goedkeuring een 2/3 meerderheid geldt.

De voorzitter geeft een toelichting:

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 13 september jl. is de statutenwijziging behandeld. Eén van de wijzigingen betrof de mandatering. Het voorstel was om het stemmen bij mandaat uit te sluiten. Ter vergadering gaf een deel van de leden aan zich niet te kunnen vinden in dit voorstel. Om die reden deed de voorzitter ter vergadering het voorstel om in de gewijzigde statuten uit te gaan van de mogelijkheid om namens één ander lid te stemmen. Een meerderheid van de aanwezige leden kon zich in dat voorstel vinden. Achteraf is er twijfel ontstaan of de gevolgde werkwijze (ter vergadering wijzigen van het voorstel) juridisch is toegestaan. Om alle twijfel te vermijden, heeft Brederode Wonen besloten om de gewijzigde statuten opnieuw ter goedkeuring aan de ALV voor te leggen. De inhoud van de voorliggende statuten komt overeen met het aangepaste voorstel waarover de ALV op 13 september reeds gestemd heeft. Hierin is de mogelijkheid opgenomen dat een lid namens één ander lid tijdens een ALV kan stemmen.

De andere twee punten waarover door de ALV op 13 september positief had gestemd zijn:

1. Wat te doen bij ontstentenis van de Raad van Commissarissen (dan wordt er gebruik gemaakt van de VTW-pool).
2. De oplevertermijn voor onze jaarstukken te koppelen aan de door de minister gestelde termijn.

Voor 1 januari dient de statutenwijziging bij de minister liggen. De minister heeft al goedkeuring gegeven op de voorliggende statuten zonder toevoegingen.

De voorzitter brengt de goedkeuring statutenwijziging in stemming:

STEMMING:

Groen: 17

Blanco: 0

Rood: 0

De voorzitter stelt vast dat er unaniem wordt ingestemd met de statutenwijziging.

4. VASTSTELLEN CONTRIBUTIE

De voorzitter vraagt de aanwezigen of er vragen of opmerkingen zijn en geeft aan dat voor goedkeuring een meerderheid nodig is (de helft plus één).

De voorzitter geeft een toelichting:

Aan de Algemene Ledenvergadering is een aantal maal het voorstel voorgelegd de vereniging om te zetten in een stichting. De daarvoor benodigde 90% meerderheid werd niet gehaald. Voorlopig zal Brederode Wonen dus een vereniging blijven. Een nadeel daarvan is dat, als gevolg van de Veegwet, de vereniging de Algemene Ledenvergadering (ALV) vaker bijeen moet roepen. Dat brengt extra kosten met zich mee. Kosten die niet op de woningexploitatie horen te drukken, maar uit de opbrengsten van de contributies moeten worden voldaan. De leden betalen sinds januari 2015 €1,50 per maand (daarvoor €0,50). Als we uitgaan van 4 vergaderingen per jaar en kosten per vergadering van €5.000, dan dient er uit de contributies jaarlijks ca. €20.000 beschikbaar te zijn. Als we (afgerond) uitgaan van 900 leden en een maandelijkse contributie van €2,- per maand, leidt dat tot een jaarlijks bedrag van €21.600,-. Vooralsnog toereikend voor het dekken van de verwachte kosten. Het verzoek aan de ALV is om in te stemmen met het voorstel om de contributie met ingang van 1 januari 2019 te stellen op €2,- per maand.

Dhr. Sloos: constateert dat de kosten vooral moeten zitten in de voorbereidingen van de vergaderingen en in de aanwezigheid van personeel. Hij zou graag een gedetailleerdere begroting hiervoor zien. Dhr. Vreke legt uit dat het niet mogelijk is om een gedetailleerdere begroting te geven dan nu het geval is. Het is nog niet zeker of het aantal vergaderingen tot 4 keer beperkt kan worden. Niet altijd is de zaal die wij graag willen beschikbaar en bovendien rouleren we met de locatie om hierin tegemoet te komen aan de wens van de leden. Personeelskosten is de grootste post. Het totaal is een inschatting op basis van de gemaakte kosten het afgelopen jaar.

Mevr. Hoogzaad zegt dat de voorbereiding vooral tijdens werktijd is. Dhr. Vreke geeft aan dat de organisatie niet in het leven is geroepen vanwege de verenigingsactiviteiten. Derhalve is het logisch dat de kosten hiervan niet drukken op de huurders.

Dhr. Sloos zegt de indruk te hebben dat dhr. Vreke met deze verhoging aan alle kanten wil laten voelen dat hij wil omvormen naar een stichting. Hij vindt dat de verenigingsactiviteiten horen bij de huidige organisatie en hij ziet het dan ook als zijn goed recht om een gedetailleerde begroting te vragen.

Mevr. Ruigrok vraagt of de contributie weer wordt verlaagd als dit onderdeel in de Veegwet wordt aangepast. Dhr. Vreke geeft aan dat, zoals in de statuten vermeld staat, de contributie jaarlijks kan worden vastgesteld. Als de ALV minder vaak bijeen hoeft te komen, dalen de kosten en kan de contributie lager worden vastgesteld.

Er wordt gevraagd of nieuwe huurders lid worden van Brederode Wonen; dhr. Vreke laat weten dat veel nieuwe huurders niet lid worden van Brederode Wonen.

De voorzitter stelt voor om nu de focus te leggen op het voorstel en brengt het voorstel de contributie op €2,- per maand te stellen in stemming.

STEMMING

Groen: 15

Blanco: 2

Tegen: 0

De voorzitter stelt vast dat er een meerderheid instemt met het voorstel en de contributie met ingang van 1 januari 2019 €2,- per maand zal bedragen.

5. RONDVRAAG

1. Dhr. Wijdeman zegt dat er weinig tot geen actie door Brederode Wonen is ondernomen nadat er een klacht is ingediend over bewoners. Hij zou graag terugkoppeling hierover krijgen. Dhr. Vreke geeft aan dat hij niet op de hoogte is van deze specifieke situatie. Wel weet hij dat vanwege de strenge privacy wetgeving, het niet mogelijk is om informatie over de betreffende persoon/personen aan derden te geven. Het is ook een feit dat mensen tegenwoordig sneller uit speciale instellingen komen en weer zelfstandig moeten gaan wonen; dit kan situaties opleveren waar wij als woningcorporatie niet in gespecialiseerd zijn. Uiteraard spreken wij de mensen daar wel op aan, maar als het te inhoudelijk wordt, roepen wij de hulp van de juiste instanties in. Er zitten ook mensen van Brederode Wonen in overleggen met diverse relevante instanties om deze zaken met elkaar te bespreken en af te stemmen. Dhr. Vreke geeft verder aan dat hij dit op kantoor na zal gaan.
2. Mevr. Hoogzaad vraagt aandacht, in het kader van het seniorenbeleid van Brederode Wonen, voor de trap in het gebouw waar zij woont; een buurvrouw krijgt volgens mevr. Hoogzaad niet de gevraagde hulp inzake de trap/trapleuning buiten het gebouw, welke onveilig is in haar ogen. Dhr. Vreke kan nu niet beoordelen waarom dit zo is gegaan en dat dit ook na zal gaan op kantoor. Verder geeft hij aan de Brederode Wonen onderkent dat senioren langer thuis wonen en dat Brederode Wonen graag gelijkvloerse woningen aan het bezit wil toevoegen. Vanuit de organisatie is onlangs weer een brief uitgegaan naar alle huurders boven de 85 jaar, waarbij zij worden geattendeerd op de mogelijkheid van doorstroming naar een andere, geschiktere woning.

Dhr. Hendriksen doet de suggestie dat de opzichter in dergelijke situaties bij senioren, misschien beter persoonlijk bij de mensen langs kan gaan om toelichting te geven in plaats van telefonisch.

3. Mevr. Hoogzaad heeft de indruk dat Brederode Wonen te veel verspreid werkzaamheden laat uitvoeren en vraagt waarom er niet meer geclusterd wordt. Dhr. Vreke licht toe dat Brederode Wonen gewend was om te renoveren bij mutatie (opzegging van de huurder). Naar aanleiding van het klimaatakkoord van de overheid, hebben wij geconstateerd dat deze werkwijze moet worden aangepast omdat we de doelstellingen anders niet gaan halen. Daarom is sinds kort het projectmatig werken gestart. Hierbij ligt de nadruk op isoleren (verbeterprojecten). Daarnaast hebben we een meerjarenonderhoudsplanning waar de overige werkzaamheden zoals schilderwerk en voegwerk uit voort komen. Om die reden wordt er op verschillende plekken gewerkt aan het verbeteren van onze woningen.
4. Dhr. Sloos geeft in overweging bij mutatie het koken op gas te veranderen in elektrisch koken. Dit geeft een beter klimaat in huis, is veiliger en relatief goedkoop t.o.v. andere maatregelen. Dhr. Vreke laat weten dat zijn suggestie in de overwegingen wordt meegenomen.
5. Dhr. Oosterbaan vraagt wat er gebeurt als de huurgrens van 710 euro is bereikt en er een huurverhoging aan komt, want dan is het geen sociale huurwoning meer. Dhr. Vreke licht dit toe: de laatste drie jaar was €710,- de bovengrens, gesteld vanuit het ministerie. Onlangs heeft het ministerie laten weten dat dit bedrag voor het eerst na die drie jaar weer geïndexeerd wordt waardoor het maximaal ca. €720,- wordt. Brederode Wonen topt de sociale huurwoningen in principe af op €710,-. We hebben 45 woningen die boven dit bedrag zitten, die vallen onder het vrije sectorsegment. De kaders voor het huurbeleid voor 2019 heeft de overheid nog niet laten weten. Dit zal op korte termijn moeten gebeuren aangezien de kaders van het huurbeleid per 1 januari 2019 vastgesteld moeten worden. Ons huurbeleid moet rekening houden met alle wettelijke regels die de overheid in de kaders aangeeft.

Mevr. Ruigrok vraagt wat de huurgrens voor de bestaande huurder in een sociale huurwoning is. Dhr. Vreke antwoordt dat er geen grens is. Echter, dat is het beleid van de overheid. Brederode Wonen heeft er tot nu toe voor gekozen om af te toppen en ervoor te zorgen dat de huren van haar sociale huurwoningen, niet boven de €710,- uit komt. De wetgeving biedt de ruimte om de huur door te laten groeien en heet sociaal zolang de huurder daar in blijft wonen. Als bij mutatie de verhuurder besluit de huur te verhogen naar €713,-, dan valt de woning in vrije sector. Als de verhuurder de huur verlaagt naar €709, dan is het weer een sociale huurwoning.

6. SLUITING

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