

## **CONCEPT** Verslag

<b>Vergadering</b>	Algemene Ledenvergadering Vereniging Brederode Wonen	
<b>Datum</b>	13 november 2023	
<b>Locatie</b>	Dorpskerk, Burgemeester Enschedelaan 65 Santpoort - Noord	
<b>Aanwezigen</b>	Leden:	Leden volgens presentielijst (15 aanwezig)
	Directeur-bestuurder:	De heer J.W Franken (JWF)
	Raad van Commissarissen:	De heer M. Kwaak (MK) (voorzitter)
	Organisatie:	Mevr. R. Willemse (RW), mevr. S. van Soest (SvS)
	Aanwezig Brederode Wonen:	De heer S. Lens (SL), de heer E. Vooren (EV), mevrouw L. de Kwaadsteniet (LdK), mevrouw M. Bonne (MB), mevrouw S. Klepper (SK)
<b>Notuliste</b>	Mevrouw S. van Soest	
<b>Aantal pagina's</b>	3	

### **1. OPENING & MEDEDELINGEN**

MK opent de vergadering om 19:30u en de aanwezige collega's stellen zich voor.

### **2. VERTROKEN EN NIEUWE MEDEWERKERS**

Er zijn in 2 jaar tijd veel personele veranderingen geweest binnen Brederode Wonen.

Vertrokken:

- Martin Smit (opzichter)
- Youssef Bachtou (medewerker Sociaal Beheer)
- Lydia de Kwaadsteniet (manager Wonen; per 1 december 2023)
- Alex de Vries (manager Financiën en Bedrijfsvoering; per 1 mei 2024)

Nieuw:

- Marwin Albers (interim opzichter)
- Steven Lens (manager Vastgoed)
- Moïra Bonne (manager Wonen; per 1 december 2023)
- Bibi Schultz (interim medewerker Sociaal Beheer)
- Ed Voorn (interim manager Financiën en Bedrijfsvoering)

### **3. VERSLAG VAN DE LAATSTE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN 15 NOVEMBER 2022**

Pagina 1: leden zouden graag het aantal leden vernoemd willen zien (**actiepunt SvS**)

Pagina 2: leden zouden graag de plannen planmatig onderhoud voor 2024 willen ontvangen, deze wordt op de website geplaatst (**actiepunt SL**).

Pagina 3: geen opmerkingen

Pagina 4: de leden hebben aangegeven dat het bewakingssysteem voor de email geactualiseerd dient te worden. JWF geeft aan dat Brederode Wonen nog steeds na de hack hiermee bezig is om dit te herstellen. JWF geeft aan dat de medewerkers hier alert op moeten zijn en gaat dit intern bespreken met de medewerkers. LdK geeft aan dat Brederode Wonen begin 2024 gaan starten met een nieuw systeem.

Adressen worden uit vorige notulen verwijderd en opnieuw op de website gepubliceerd (**actiepunt SvS**). Het verslag wordt een uiterlijk een maand na dato op internet geplaatst voor de leden (**actiepunt SvS**)

Pagina 5: geen opmerkingen

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

Er heeft een visitatieplaats gevonden over de jaren 2019 tot en met 2022. De gesprekken zijn hierover gevoerd. De bevindingen van deze visitatie hoopt Brederode Wonen eind dit jaar te ontvangen van Reaflex (visitatiebedrijf).

Tijdens deze periode is er veel gebeurd met betrekking tot het functioneren als bedrijf. In deze periode is er een nieuwe directeur – bestuurder (Jan Wim Franken) van start gegaan. Heeft Brederode Wonen een cyberaanval gehad. Was er COVID. Daarnaast is er veel personele verandering geweest plus de Nationale Prestatie afspraken.

#### 5. MEERJARENBEGROTING 2024 e.v.

JWF presenteert via een PowerPoint het jaarplan en de meerjarenbegroting. Deze presentatie wordt op de website gezet (**actiepunt SvS**).

Het nieuwe strategische ondernemingsplan heeft de naam gekregen "thuis geven".

Brederode Wonen heeft bezit in de gemeente Velsen en gemeente Bloemendaal. We merken dat er binnen de gemeente veel positieve veranderingen zijn, vooral in gemeente Bloemendaal, dit is positief voor de sociale sector.

- *De heer Hendriksen zou graag willen weten of de compensatieregeling nog van toepassing is op het doorstromen naar een kleinere woning/appartement. LdK geeft aan dat iedereen via Woonservice zichzelf kan aanmelden (mits ingeschreven als woningzoekende) voor "ouder worden prettig wonen". Deze regeling geldt voor de hele regio, het idee is dat de huurder verhuist naar een nieuw appartement (bij eventueel een andere corporatie) de huurder houdt hierbij de huidige huurprijs. Op deze manier hopen we in de regio de doorstroom te bevorderen. Dit gaat niet op voor bijvoorbeeld de drive-inwoningen omdat deze woningen in de vrijesector vallen.*

Projectenoverzicht:

- Missiehuis, Driehuis: bouw is van start gegaan, oplevering 23 appartementen in 2025
- Graaf Florislaan, Vogelenzang: Overnamen van 11 woningen van Woonzorg

Potentiële projecten:

- Blekersveld, Bloemendaal: onder voorbehoud maximaal 80 sociale huurwoningen
- Broeklanden, Velsersbroek: onder voorbehoud 34 sociale appartementen

In 2028 moeten alle E,F en G-labels weggewerkt zijn (280 woningen/appartementen). Dit drukt zwaar op de financiën (€ 80 miljoen voor 1100 woningen, E-F-G labels en omliggende eenheden) en worden complexmatig aangepakt.

- *Mevrouw Hulsebosch wil graag weten waarvoor deze "label" aanpassingen positief zijn voor de huurders. SL geeft aan dat hierdoor de woning gemoderniseerd gaat worden waardoor deze voldoet aan de huidige eisen en o.a. de energiekosten zullen dalen.*
- *Mevrouw Gerardts-Cranendonk wil graag weten wanneer Brederode Wonen volledig over gaat van gas op elektra? SL geeft aan dat we dit nog onderzoeken, momenteel kan Brederode Wonen niet op gasloos overgaan gezien o.a. de (hoge kosten) energetische projecten die afgerond moeten zijn voor 2028.*
- *SL geeft aan dat Brederode Wonen momenteel voor bepaalde woningen zonnepanelen aanbiedt voor €3,- per maand (per zonnepaneel) hiermee gaan we van start in 2024. De huurders ontvangen hier per complex een bericht over met alle informatie over dit komende project.*
- *De heer Oosterbaan zou graag willen weten of er ook zonnepanelen geplaatst zouden kunnen worden op bitumen daken? SL geeft aan dat het mogelijk is maar dat het wellicht financieel een te kostbaar verhaal wordt. Dit moet worden uitgezocht.*

Wanneer er tijdens de vergadering wordt gesproken over leefbaarheid roept JWF de leden op om signalen af te geven aan de Huurdersvereniging van Brederode Wonen wanneer ze zien dat de leefbaarheid in een complex of buurt bepaalde aandacht nodig heeft.

- *Mevrouw Gerardts-Cranendonk geeft aan dat zij vindt dat er slecht tot geen onderhoud aan o.a. haar woning wordt uitgevoerd de afgelopen jaren. Zij heeft het idee dat we dat pas doen als wij weg is.*  
*JWF geeft aan, wanneer er onderhoud nodig is voor een woning kan de bewoner hiervan een melding maken. Er wordt dan een afspraak gemaakt om deze melding te beoordelen en eventueel op te pakken*
- *De heer Schuijt zou willen weten hoe Brederode Wonen financieel in 2022 gedraaid hebben?*  
*EV geeft aan dat hij hierop terugkomt (**actiepunt EV**).*
- *De heer Hendriksen geeft aan dat hij en zijn burens een CV-ketel hebben met bouwjaar 2005. Hij is van mening dat er in het complex nieuwe ketels moeten komen, hij uit zijn zorgen over de veiligheid van de bewoners.*  
*SL geeft aan dat een ketel van 2005 vrij oud is, en gaat kijken hoe de planning eruitziet voor dit complex (**actiepunt SL**).*
- *Mevrouw Gerardts-Cranendonk heeft een vraag over het Missiehuis, of dit een marine hospitaal was.*  
*JWF geeft aan dat dit vroeger een marine hospitaal is geweest, de oplevering van onze gerenoveerde appartementen is in 2025.*
- *Mevrouw Hulsebosch zou willen weten of er in het Park Vogelenzang (bij Bennebroek) sociale huurwoningen komen.*  
*JWF geeft aan dat PRE wonen dit project in handen heeft.*
- *De heer Brokx geeft aan dat de weg aan de Teylingerweg veel te klein is voor de komst van zoveel woningen in project Vitaal Vogelenzang. Zijn vraag is of Brederode Wonen hier iets aan de veiligheid voor de weg zou kunnen doen?*  
*JWF geeft aan dat Brederode Wonen zou kunnen helpen met het maken van een melding samen met de bewoners voor de draagkracht van de directe omgeving wanneer het over dit potentiële probleem gaat. De verantwoordelijkheid ligt echter wel bij de gemeente Bloemendaal.*

## 6. RONDVRAAG

- *De heer Schuijt geeft aan dat in de laatste Breed-Uit stond aangegeven dat elke woning in bezit zou moeten zijn van een energielabel. Hij vraagt zich af of de bewoners de tot stand koming van label kunnen inzien?*  
*JWF geeft aan dat het label via [Zoek je energielabel | Energielabel](#) is te zien. Wanneer de opbouw van het label bedoeld wordt kan hiervoor contact opgenomen worden met SL.*
- *Mevrouw De Rijk (nieuweland 28) zou graag willen weten wanneer de zonnepanelen geleverd worden aan haar woning.*  
*SL kan nog geen antwoord geven wanneer Brederode Wonen bij dit complex langskomen.*

## 7. SLUITING

De vergadering is om 21:40u gesloten.