

**VERSLAG ALGEMENE LEDENVERGADERING
VAN WONINGBOUWVERENIGING BREDERODE
GEHOUDEN OP 30 MEI 2011
IN WOONZORGCENTRUM A.G. BODAN TE BENTVELD**

Aanwezigen: 16 stemgerechtigde leden
(waaronder de bestuursleden de heren Grift en Van der Ham);
de commissarissen de heren Van Grafhorst, Vink en Van der Bruggen;
de directeur de heer Salman

Verslag: mevrouw Dubbeldam

Berichten van verhindering:

Bestuur

De heren Elsinga, Weijers en Van Overeem

Leden

Van Moorten, Rutte, Wittebrood, Van Egmond, Schrijen, Töning, Randag, Valster, Peekstok, Sieswerda (machtigt de voorzitter om voor te stemmen bij de wijziging van de statuten), Nieuwenhuijse en Delhi.

1. OPENING EN MEDEDELINGEN

De voorzitter, de heer Grift, opent om 20.00 uur de algemene ledenvergadering en heet alle aanwezigen welkom. Hij deelt mee dat de berichten van verhindering in het verslag zullen worden opgenomen.

2. VERSLAGEN VAN DE LEDENVERGADERINGEN VAN 8 EN 15 DECEMBER 2010

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

Er zijn geen vragen of opmerkingen naar aanleiding van de verslagen.

**3. BEHANDELING JAARBERICHT 2010, BESTAANDE UIT HET
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG EN DE JAARREKENING 2010 VAN BREDERODE**

Alle leden hebben ontvangen de samenvatting van het Volkshuisvestingsverslag en het verslag van de RvC, alsmede de balans en de verlies-en winstrekening over 2010.

Er is gelegenheid geboden om de volledige stukken in te zien op het kantoor van Brederode. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

De heer Salman benoemt de belangrijkste zaken uit het Jaarbericht 2010:

- Toekomstvisie door ledenvergadering mei 2010 vastgesteld
- Vereniging is niet omgevormd tot stichting
- Wijzigingen in bestuur en RvC
- Samenwerking met Pré Wonen voortgezet. Genoemd worden de projecten Park Brederode, Park Tetrode en Het Terras. De sociale woningbouw op Park Tetrode gaat vooralsnog niet door omdat de bouw (vanwege de tegenvallende verkoop) niet kan worden gestart.
- Keurmerk KWH-Huurlabel is opnieuw verdiend en klanttevredenheid is gegroeid.
- Visitatie is gestart, rapport is nu definitief en verschijnt binnenkort op de website van Brederode. Elke corporatie heeft de plicht om zich één keer in de vier jaar te laten visiteren.
- Toewijzing sociale huurwoningen met ingang van 1 januari 2011 ingeperkt
- Brederode onderhoudt veel contacten
- Onderhoud in de pas met begroting

- Bouw Park Brederode is gestart
- Voorbereiding nieuwbouw Vogelenzang. De oplevering zal naar verwachting enige maanden eerder zijn dan gepland.
- Andere projecten komen moeilijk tot stand; als voorbeelden worden genoemd Park Tetrode en het Haringbuysterrein.
- Veel aandacht voor leefbaarheid

De heer Schuijt complimenteert de werkorganisatie met het behaalde resultaat bij het KWH-huurlabel.

Op een vraag vanuit de zaal of het bestuursmodel nog wordt aangepast antwoordt de voorzitter dat dit idee in de ledenvergadering van mei 2010 is verlaten. Afsproken is toen gedurende een periode van 2 jaar niet te overwegen over te gaan van een drielagen-naar een tweelagenstructuur.

Vervolgens behandelt de heer Salman de belangrijkste zaken uit de balans en de verlies-en winstrekening:

- Toezichthouders beoordelen Brederode positief
- Verkoopvijver is vergroot, drive-in woningen in sociale koop. De mutatiegraad is echter niet groot.
- Terugkoop sociale koop moet zichtbaar blijven. Dit is een verplichting van de kant van de accountant. Zichtbaar moet zijn dat de betreffende woning te allen tijde weer terug moet komen bij Brederode.
- Eindresultaat is per saldo negatief door waardeontwikkelingen
- Exploitatieresultaat is positief

Advies Raad van Commissarissen

De voorzitter van de RvC, de heer Van Grafhorst, meldt dat de RvC naast het houden van toezicht het afgelopen jaar ook gekeken heeft naar de financiële positie van Brederode en hierover overleg heeft gevoerd met bestuur, directeur en met de accountant. Op 9 mei 2011 heeft de RvC de jaarstukken 2010 definitief goedgekeurd. De RvC adviseert de ledenvergadering de jaarstukken 2010 vast te stellen.

Vaststellen jaarstukken

De jaarstukken 2010 worden bij acclamatie vastgesteld door de algemene ledenvergadering.

Decharge bestuur

De ledenvergadering verleent bij acclamatie decharge aan het bestuur.

Decharge RvC

De ledenvergadering verleent bij acclamatie decharge aan de Raad van Commissarissen voor het door hem gehouden toezicht.

4. AFTREDEN EN BENOEMEN BESTUURSLEDEN

Het huidige bestuur bestaat uit de heren Grift, Van der Ham, Weijers, Van Overeem en Elsinga. De heer Van der Ham is volgens rooster aftredend en herkiesbaar. Het bestuur draagt de heer Van der Ham voor een nieuwe termijn voor.

De ledenvergadering gaat bij acclamatie akkoord met het herbenoemen tot lid van het bestuur van de heer Van der Ham voor een nieuwe termijn. De heer Van der Ham neemt de herbenoeming onder dankzegging aan.

5. BEHANDELING STATUTENAANPASSING VAN WONINGBOUWVERENIGING BREDERODE

In de ledenvergaderingen van 8 en 15 december 2010 is een voorstel neergelegd voor een herziening van de statuten van Brederode. In de vergadering van 15 december 2010 zijn de wijzigingen goedgekeurd. Deze zijn in het voorliggende concept verwerkt.

De toezichthouder op woningcorporaties namens het ministerie van WWI, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, had opmerkingen op de statuten zodat de vereiste goedkeuring van de Minister niet kon worden verkregen.

Daarnaast heeft de koepel van woningcorporaties Aedes in haar congres van 19 april jl. tot aanpassing van de gedragscode besloten, waardoor de statuten op een enkel onderdeel alsnog dienden te worden aangepast.

Ook de gewenste aanpassingen van CFV en Aedes zijn in het voorliggende concept verwerkt, t.w.:

- Nadere omschrijving taak bestuur i.v.m. jaarstukken.
- Uitgangspunten voordracht lid bestuur
- Opsomming noodzakelijk voorafgaande goedkeuring RvC bij besluiten van bestuur
- Leden RvC mogen één keer voor vier jaar worden herbenoemd.

Aangezien niet het vereiste aantal leden aanwezig is om een besluit te kunnen nemen kan er tijdens deze ledenvergadering geen besluit worden genomen over de statutenaanpassing. Een tweede ledenvergadering is derhalve noodzakelijk. Deze zal worden gehouden op 6 juni a.s.

Een aantal aanwezigen heeft de stukken gedownload van de website van Brederode. Geconstateerd wordt dat dit de juiste stukken zijn maar dat de versiedatum niet is aangepast en dus onjuist is. De voorzitter loopt de statuten paginagewijs door en benoemt de wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van de statuten. De wijzigingen staan 'in cursief' in het concept vermeld. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat dit erbij had moeten worden vermeld aangezien dat nu niet duidelijk was. Naast de wijzigingen die al in de voorliggende conceptversie zijn opgenomen dienen er nog 4 wijzigingen te worden aangebracht, t.w.:

- Blz. 1: de postcode van het adres van de heer Grift klopt niet.
- Blz. 5, art. 10 lid 2: (1/20) moet zijn (ééntiende).
- Art. 25 lid 6: het gaat om een besluit als bedoeld in lid 4 a t/m p en r.
- Art. 36 lid 1: 'tweemaal' wordt 'éénmaal'. De leden van de RvC mogen nog één keer voor 4 jaar worden herbenoemd. De Governancode is op dit punt herzien.

Gevraagd wordt of het mogelijk is de jaarstukken voortaan reeds in concept op de website van Brederode te plaatsen. De voorzitter stelt dat dit mogelijk is wanneer duidelijk wordt vermeld dat het om een conceptversie gaat.

De ledenvergadering verzoekt nog om de volgende aanpassingen op de statuten:

- Art. 14: een kopie van een geldig legitimatiebewijs tonen in plaats van afgeven. Het bestuur komt hierop terug in de ledenvergadering van 6 juni a.s.
- Blz. 8, artikel 20 lid 8: verwijzen naar het derde lid.
- Blz. 12 artikel 32: passage aanpassen: 'zijnde een door het bestuur vastgesteld reglement'.
- Blz. 14, artikel 38, lid 5: verwijzing naar het huishoudelijk reglement verwijderen.

De laatste aanpassingen zullen worden verwerkt en de meest recente conceptversie van de aangepaste statuten zal woensdag 1 juni a.s. op de website van Brederode verschijnen.

Desgevraagd wordt aangegeven dat statutenwijziging voortaan (na het passeren van deze statuten) in één Algemene Ledenvergadering kan worden afgehandeld.

6. RONDVRAAG

De heer Schuijt brengt in het midden dat hij teleurgesteld is dat de Huurdersvereniging nog steeds niet is geformaliseerd. Hij zou het op prijs stellen wanneer ook de HV (b.v. op de website van Brederode) verslag doet van haar activiteiten over het afgelopen jaar, waar zij op dit moment staat etc. De voorzitter van de HV i.o., de heer Turba, stelt dat de bestuursleden van de HV i.o. hun uiterste best doen om de vereniging te formaliseren. De formalisatie heeft enig oponthoud opgelopen; juni zal dan ook niet worden gehaald. Maar er gebeurt wel het nodige en de HV heeft regelmatig informatie gegeven over de stand van zaken. Hij vraagt begrip voor het feit dat het hier om vrijwilligers gaat die veelal ook nog andere drukke werkzaamheden hebben. Wanneer iemand vragen heeft kan hij/zij altijd

bij de HV terecht, aldus de heer Turba. Mevrouw Van der Burgt voegt hieraan toe dat de bestuursleden van de HV verheugd zijn dat steeds meer huurders hen weten te vinden.

Desgevraagd geeft de heer Salman een toelichting op een aantal nieuwe regelingen:

- De waardering volgens het energielabel wordt per 1 juni a.s. doorgevoerd. In enkele gevallen zal de huurverhoging niet doorgaan of zal de huur lager uitvallen.
- De Tweede Kamer is niet akkoord gegaan met het opnemen van 25 extra punten in het woningwaarderingssysteem. Minister Donner komt met een nieuw voorstel.
- Huurverhoging boven een bepaald inkomen: vooralsnog gaat dit plan niet door. De kans dat dat alsnog gaat gebeuren, is niet groot, aldus de heer Salman.

Er wordt een vraag gesteld over de verkoop van de drive-in woningen. De heer Salman zet uiteen dat het bestuur heeft besloten de woningen in de sociale koop aan te bieden. De waarde in het economisch verkeer wordt bepaald door twee makelaars. Vervolgens wordt de woning aangeboden tegen 75% van de waarde in het economisch verkeer. Bij verkoop door de koper moet de woning weer worden aangeboden aan Brederode tegen 75% van de dan geldende waarde in het economisch verkeer (dit kan een hoger of een lager bedrag zijn dan waarvoor de woning in eerste instantie is verkocht).

Opgemerkt wordt dat er in publicaties nog steeds wordt gesproken over bewonerscommissies terwijl de term 'buurtcommissies' gebruikt zou moeten worden. Dit zal worden aangepast.

Gevraagd wordt of het bestuur overweegt woningen te verkopen wanneer er nog maar één in een rij in het bezit van Brederode is. Het bestuur bevestigt dit al te doen.

Op een vraag over de lijst van de verkoopvijver wordt geantwoord dat deze niet wordt gepubliceerd.

7. SLUITING

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.