

Planning verkoopproces

Stadium 1: Vorbereiding	Stadium 2: Transactieperiode A	Stadium 3: Transactieperiode B	Stadium 4: Afronding		
Fase 1 + 2 Informatieverzamelig Analyse & Waardering	Fase 3 Marktbenadering	Fase 4 Biedingen & Onderhandeling	Fase 5 Contractvorming	Fase 6 Due Diligence	Fase 7 Overdracht , levering & Evaluatie
Lopend	→ Reeds getart 27-6 t/m 16-9-19	→ 6 Weken 17-9 t/m 1-11-19	→ 2 Weken 1-11-19 t/m 15-11-19	→ 6 Weken 18-11 t/m 3-1-20	→ 1-3-2020
Uitgangspunten definiëren	Benaderen kandidaten met Investment Memorandum	Analyse van voorstellen	Onderhandeling koopovereenkomst	Bezichtigingen	Overdrachtsfase
Informatie verzamelen	Ondertekening Geheimdings / vertrouwelijkheids-verklaring	Selectie mogelijke kopers (short list)	Ondertekening koopovereenkomst	Q&A	Afhandeling nota van afrekening en proces verbaal van oplevering
Opstellen juridische en fiscale uitgangspunten	Toegang tot dataroom 27-6-19	Integriteitstoets kandidaten		Afronden due diligence kopers	Levering
Analyse gegevens		Onderhandelingen		Afhandeling voorbehouden koper en verkoper	Evaluatie en nazorg
Waarderingen		Finale bieding(en)			
Opstellen verkoopdocumenten		Keuze koper			
Inrichten digitale dataroom					

Fase 3

- Dataroom gereed en start opening dataroom voor de partijen – 27-6-2019
- Partijen krijgen tot 16 september de gelegenheid voor de voorbereiding van de bieding
- Inkopen screening integriteitstoets

Fase 4

- Ontvangst van de biedingen – deadline 16-9-19
- Analyse biedingen door WIJ en opleveren advies memo t.b.v. bestuur WBVAA – deadline 25-9-19
- Bespreken advies memo bestuur WBVAA – 2-10-19
- Start screening integriteit
- Onderhandelen met potentiële kopers ter finalisering voorstel
- Ontvangen definitieve voorstel(len) – deadline 11-10-19
- Update advies memo t.b.v. bestuur WBVAA – deadline 14-10-19
- Besluit bestuur bieding/koper – 16-10-19
- Communicatie naar Koper 18-10-19

**Afhankelijk van de biedingen eventueel ALV plannen in deze periode*

Fase 5

- Met Koper de koopovereenkomst verder uitwerken en ondertekenen – deadline 13-11-19
- Besluit over definitieve koopovereenkomst – 14-11-19
- Ondertekeningsmoment – 15-11-19
- Communicatie naar (15-11-19):
 - RVC
 - Klankbordgroep leden
 - Individuele huurders/leden
 - Gemeente

Fase 6

- Detail onderzoek koper naar de vastgoedportefeuille (Kan technisch, financieel en juridisch zijn)
- Afronden ontbindende voorwaarde verkoper:
 - ALV (plannen vergaderingen tussen 18-11 en 1-12, na besluit fase 4)
 - RVC (nog te plannen vergadering)
- Communicatie bij definitieve koop (alle ontbindende voorwaarden afgerond) naar:
 - RVC
 - Klankbordgroep leden
 - Individuele huurders/leden
 - Gemeente
 - Rabobank
 - Pers?

Fase 7

- Vastgoed overdragen aan koper
- Bewonersbrief namens WBVAA met aankondiging nieuwe eigenaar
- Bewonersbrief namens koper met introductie en nieuwe gegevens
- Informeren Gemeente

Aan de gemeenteraad

Datum : 3 december 2019

Zaaknummer : 423314

Contactpersoon : [REDACTED]

Telefoonnummer : [REDACTED]

Onderwerp: Woningbouwvereniging voor ambtenaren (WBVVA)

Geachte voorzitter en leden,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken rond woningbouwvereniging WBVVA en de rol van de gemeente hierin.

Inleiding

De woningbouwvereniging voor ambtenaren is opgericht in 1920 met als doel: *'middenstandswoningen te stichten ten einde deze te verhuren aan ambtenaren van Staat, Provincie, Gemeente of andere publiekrechtelijke lichamen'*. Al na een paar maanden na oprichting werden ook niet-ambtenaren

Kerngegevens woningen

type	Braamberg				Schuttersberg			
	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	WWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	WWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX
Eengezinswoning/Hoekwoning	12	94	231	2,55	10	77	146	2,37
Eengezinswoning/Tussenwoning	24	106	243	2,34	36	74	140	2,20
Twee onder één kapwoningen	8	88	225	2,61	10	71	139	2,50
Benedenwoning	30	91	230	2,12	10	49	127	1,74
Bovenwoningen	30	111	230	2,38	10	93	142	2,37

* de waarden in de matrix hierboven zijn de gemiddelden per woning. Braamberg inclusief 50 punten Rijksmonumenten

toegelaten. Het bezit bestaat uit 180 woningen verdeeld over de Braamberg en de Schuttersberg.

Dat de woningen met veel aandacht tot stand zijn gekomen blijkt ook uit de monumentale status/resp. beschermde status welke op beide gebieden rust.

Vanwege de problematiek die eind 2016 binnen de vereniging speelde, is er destijds intensief overleg geweest tussen de gemeente Arnhem en woningbouwvereniging WBVVA. Er is uitvoerig gezocht naar een mogelijke toekomst van de vereniging, waarbij de leden van de vereniging nauw zijn betrokken. De WBVVA is tot de conclusie gekomen dat de exploitatie van de woningcomplexen Braamberg en



Datum : 3 december 2019
Zaaknummer : 423314
Pagina : 2

Schuttersberg niet langer zelfstandig door haar kan worden voortgezet. In 2019 is de vereniging daarom overgegaan tot het aanbieden van de beide woningcomplexen aan een koper.

Rol gemeente

De rol van de gemeente is vastgelegd in de statuten van de vereniging. De vereniging is verplicht om bij ontbinding alle bezittingen met daarop rustende lasten en verplichtingen aan te bieden aan de gemeente. Als de gemeente van koop afziet is de WBVVA vrij om aan derden te verkopen.

In de statuten is ook bepaald dat een eventueel batig saldo na vereffening wordt overgedragen aan de gemeente Arnhem. Wel met de verplichting dat deze gelden moeten worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting in de betreffende buurten. Dit zal over een klein bedrag gaan. Het merendeel van de koopsom gaat naar het bouwdepot (voor ~~de renovatie~~ renovatie) en de ~~afbetaling~~ aflossing van de hypotheek. Een klein bedrag blijft bij de vereniging voor de afronding van lopende zaken, het restant hiervan gaat eventueel na liquidatie naar de gemeente.

De WBVVA heeft haar bezit bij brief van 20 augustus jl. aangeboden aan de gemeente. In die brief heeft zij eveneens gevraagd om ontheffing te verlenen van de gebruiksbepaling dat de woningen in de huursfeer geëxploiteerd moeten worden. Deze bepaling is bij de verkoop van de (erfpacht)gronden aan de WBVVA in 1999 opgenomen. De gemeente heeft per brief van 9 oktober jl. op het aanbod van de vereniging gereageerd.

Hoofdpijnen uit deze brief zijn:

- De gemeente ziet af van aankoop van de twee locaties Schuttersberg en Braamberg.
- Het is van belang is dat de sociale huurvoorraad in stand wordt gehouden. Voor de complexen van de WBVVA is er een duidelijk onderscheid te maken tussen de locaties Braamberg en Schuttersberg. De woningen op locatie Schuttersberg zitten momenteel voor 100% in de sociale huur. Alle woningen blijven ook in de toekomst in dit segment.
- De woningen op de locatie Braamberg hebben zoveel WWS-punten dat ze liberaliseerbaar zijn; ~~veel~~ het merendeel van de -woningen vallen ~~er~~ nu al buiten de sociale huur. De gemeente heeft daarom gekozen om onder strikte voorwaarden toestemming te verlenen tot uitpanding van de locatie Braamberg, doch niet eerder dan nadat het gehele complex is verduurzaamd tot label A. Daarbij moeten de woningen eerst aan de zittende huurders worden aangeboden en om speculatie te voorkomen moet bij de verkoop een verplichting tot zelfbewoning worden opgenomen.
- De gemeente neemt geen rechten en plichten over van WBVVA.
- De gemeente ondersteunt het inzetten van de opbrengst voor renovatie met verduurzaming en wil daarover van gedachten wisselen.
- De wethouder is bereid om tijdens een algemene ledenvergadering de standpunten van de gemeente te verwoorden. (De wethouder heeft dit gedaan op de ALV van 14 november jl.)

Vervolg



Datum : 3 december 2019
Zaaknummer : 423314
Pagina : 3

Nadat de gemeente afzag van aankoop heeft de WBVVA de woningen op de markt gebracht en heeft een ~~vijftal~~ viertal biedingen binnengekregen. RVG Real Estate kwam met het beste bod en ~~kon wil~~ aan de gestelde voorwaarden vanuit de WBVVA voldoen. Deze hebben betrekking op het afzien van huurverhoging als gevolg van en tijdens de renovatie, een inflatievolgend huurbeleid tot 2030, klantgerichtheid en op korte termijn een plan voor ~~noodzakelijk onderhoud renovatie~~ en verduurzaming van alle 180 woningen naar label A alsmede een levensduurverlenging van 30 jaar. Ook het overleg met de huurders conform Overlegwet is gewaarborgd.

Op ~~w~~Woensdag 27 november ~~zijn is~~ de leden gevraagd hun mening te geven in een besluitvormende ledenvergadering. Er was een overweldigende meerderheid voor de verkoop aan RVG Real Estate. Totaal waren er ~~444~~ 120 van de ~~1450~~ leden aanwezig of vertegenwoordigd. Hiervan heeft 96% voor het voorstel gestemd, ~~hebben slecht 2 leden tegen gestemd en heeft 1 lid zich onthouden van stemmen~~. De verenigingsleden hebben op dezelfde datum zich uitgesproken zich te willen transformeren van een woningbeheerder naar een huurdersbelangenvereniging Wbvva.

Om te zorgen dat de toezeggingen van de koper ook daadwerkelijk worden uitgevoerd ~~-l~~ is gevraagd of de gemeente samen met de vereffenaar en mogelijk de verenigingssecretaris een commissie wil vormen, met als doel het waarborgen van:

- Het nakomen van de renovatieplicht, in nauwe samenwerking met de afdeling erfgoed.
- Het nakomen van de toezeggingen rond ~~huurverhogingen~~ huurbeleid, etc.
- Alle overige afspraken zoals overeengekomen tussen RVG en de WBVVA.

Welke vorm dit exact zal gaan krijgen wordt momenteel nog onderzocht. De raad zal hier op een later moment over worden geïnformeerd.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n)

- In een oogopslag (cijfers wijk)
- Brief d.d. 9 oktober aan de WBVVA

Het bestuur van de Woningbouwvereniging
voor Ambtenaren te Arnhem
Postbus 502
6800 AM Arnhem

Datum : 23 januari 2018
Zaaknummer : 212480
Contactpersoon : 
Telefoonnummer : 

Onderwerp: goedkeuring statuten Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 december 2017 heeft de Algemene Ledenvergadering van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem een statutenwijziging vastgesteld. Deze gewijzigde statuten heeft u op 18 december 2017 aan het College van Burgemeester en Wethouders toegestuurd met het verzoek om goedkeuring.

In de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van 23 januari 2018 zijn uw gewijzigde statuten aan de orde geweest en het college heeft besloten goedkeuring aan de gewijzigde statuten te verlenen.

Met vriendelijke groet,



i.a.a.:

Notaris





VAN PUTTEN VAN APELDOORN

notarissen
adviseurs
mediators

**AFSCHRIFT VAN DE AKTE VAN
STATUTENWIJZIGING MET BETREKKING
TOT:**

**Woningbouwvereniging voor
Ambtenaren te Arnhem**

akte de dato: 26 januari 2018



2017.004564.01.01/

- 1 -

STATUTENWIJZIGING

(Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem)

Heden, zesentwintig januari tweeduizend achttien, _____
verscheen voor mij, _____, notaris te Ede: _____
_____, geboren te _____ op _____
_____, te dezer zake wonende te _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Arnhem gevestigde _____
vereniging: _____

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem, _____

adres: Lovinklaan 1, 6821 HX Arnhem, _____

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 40120209, _____

hierna te noemen: **de vereniging**. _____

Van gemelde volmacht blijkt uit een (1) aan deze akte gehechte volmacht. _____

INLEIDING

De verschenen persoon verklaarde: _____

1. Op dertien december tweeduizend zeventien is in de algemene vergadering van _____
de vereniging besloten de statuten van de vereniging na wijziging geheel opnieuw
vast te stellen. _____
2. Van dit besluit is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een exemplaar van de _____
notulen van de betreffende vergadering dat aan deze akte wordt gehecht. _____
3. Het College van Burgermeester en Wethouders van de Gemeente Arnhem heeft _____
conform artikel 18 lid 4 van de statuten van de vereniging het besluit tot _____
statutenwijziging goedgekeurd, waarvan blijkt uit het aan deze akte gehechte _____
schrijven. _____

STATUTEN

In verband met het vorenstaande verklaarde de verschenen persoon de statuten van _____
de vereniging thans als volgt gewijzigd vast te stellen: _____

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vereniging draagt de naam: **Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te**
Arnhem. _____
2. De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Arnhem. _____

Doel

Artikel 2

1. De vereniging heeft tot doel: _____
 - de verbetering van de volkshuisvesting in de wijken genaamd de _____
Schuttersberg en de Braamberg gelegen in Arnhem; en _____
 - de behartiging van de woonbelangen van haar leden. _____
2. De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door: _____
 - het in stand houden van woningen; _____
 - het voeren van een rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid, uit te werken-
in het huishoudelijk reglement; _____

- het bevorderen van een goed woonklimaat;
- al hetgeen te doen dat met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn,
- een en ander in de ruimste zin van het woord.

Organen**Artikel 3**

De vereniging kent in ieder geval de volgende organen:

- de algemene vergadering;
- de algemene vergadering van leden A, zijnde de leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Schuttersberg gelegen in Arnhem;
- de algemene vergadering van leden B, zijnde leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Braamberg gelegen in Arnhem;
- het bestuur;
- de raad van commissarissen.

Leden**Artikel 4**

1. a. De vereniging kent gewone leden, verdeeld in leden A en leden B.
b. Waar in deze statuten wordt gesproken van leden of lid worden/wordt daaronder verstaan zowel de leden A als de leden B tenzij het tegendeel blijkt.
2. a. Gewoon lid van de vereniging kunnen slechts zijn natuurlijke personen die de leeftijd van ten minste achttien jaar hebben bereikt, die een woning huren van de vereniging en die zich schriftelijk als lid bij het bestuur hebben aangemeld.
b. Er kan maximaal één natuurlijk persoon lid zijn per woning.
c. Indien is voldaan aan het in dit lid sub a en b bepaalde, zal de aanvrager door het bestuur worden toegelaten als lid, tenzij het bestuur zwaarwegende redenen heeft om de aanvrager niet als lid toe te laten.
d. Van de toelating of niet-lating blijkt uit een door het bestuur afgegeven schriftelijke verklaring.
e. Ingeval van niet-toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten.
f. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden vastgesteld terzake de toelating van leden.
g. Onder "schriftelijk" wordt (voor zover mogelijk) in deze statuten tevens verstaan: per e-mail, per telefax of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen.
3. Gewone leden worden onderverdeeld in:
 - a. Leden A, te weten leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Schuttersberg gelegen in Arnhem.
 - b. Leden B, te weten leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Braamberg gelegen in Arnhem.
4. Het bestuur houdt een ledenregister waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen.



2017.004564.01/

- 3 -

5. Het lidmaatschap is persoonlijk en kan niet worden overgedragen of door_____
erfopvolging worden verkregen._____

Schorsing_____**Artikel 5**_____

1. Het bestuur is bevoegd een lid te schorsen voor een periode van ten hoogste een-
maand, in geval het lid bij herhaling in strijd handelt met zijn_____
lidmaatschapsverplichtingen of door handelingen of gedragingen het belang van-
de vereniging in ernstige mate heeft geschaad._____
2. Gedurende de periode dat een lid is geschorst, kunnen de aan het lidmaatschap-
verbonden rechten niet worden uitgeoefend, terwijl verplichtingen voor het_____
betrokken lid in stand blijven._____

Einde van het lidmaatschap_____**Artikel 6**_____

1. Het lidmaatschap eindigt:_____
- a. door overlijden van het lid;_____
 - b. door opzegging door het lid;_____
 - c. door opzegging door de vereniging;_____
 - d. door ontzetting._____
2. a. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts geschieden tegen-
het einde van een verenigingsjaar en met inachtneming van een_____
opzeggingstermijn van ten minste een maand. Zij geschiedt schriftelijk aan-
het bestuur. Indien een opzegging niet tijdig en/of niet schriftelijk heeft-
plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het_____
eerstvolgende verenigingsjaar, tenzij het bestuur anders besluit._____
- b. In afwijking van het sub a bepaalde kan een lid zijn lidmaatschap met-
onmiddellijke ingang - derhalve zonder opzegtermijn - opzeggen in de-
volgende gevallen:_____
- i. indien redelijkerwijs van het lid niet gevergd kan worden het lidmaatschap
te laten voortduren;_____
 - ii. binnen een maand nadat een besluit waarbij zijn rechten zijn beperkt of-
zijn verplichtingen zijn verzwaaard, hem bekend is geworden of_____
medegedeeld, tenzij het betreft een wijziging van de geldelijke rechten en-
verplichtingen;_____
 - iii. binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting-
van de vereniging in een andere rechtsvorm, tot fusie of tot (af)splitsing._____
3. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging geschiedt door het bestuur-
tegen het einde van het lopende verenigingsjaar met inachtneming van een_____
opzeggingstermijn van ten minste een maand:_____
- wanneer het lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;_____
 - wanneer het lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten die op dat-
moment door de statuten voor het lidmaatschap worden gesteld;_____
 - wanneer het redelijkerwijs van de vereniging niet verlangd kan worden het-
lidmaatschap te laten voortduren._____

De opzegging geschiedt steeds schriftelijk met opgave van de reden(en)._____

- Indien een opzegging niet tijdig en/of niet schriftelijk heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar. De opzegging kan evenwel onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap tot gevolg hebben, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden verlangd het lidmaatschap te laten voortduren.
4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt of wanneer het lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. Zij geschiedt door het bestuur, dat het betrokken lid zo spoedig mogelijk, met opgave van de redenen, van het besluit in kennis stelt.
 5. Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de vereniging alsmede van een besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap staat de betrokkene binnen een maand na de ontvangst van de kennisgeving van het besluit beroep open op de algemene vergadering.
Het besluit van de algemene vergadering op het in de vorige zin bedoelde beroep behoeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden.
Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.
 6. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desalniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel verschuldigd, tenzij het bestuur anders besluit.
 7. De vereniging draagt er zorg voor dat leden de voor opzegging van het lidmaatschap noodzakelijke informatie eenvoudig kunnen raadplegen. De informatie wordt in ieder geval opvallend vermeld op de hoofdpagina van de website en op bladzijde één, twee of drie van het ledenblad, indien de vereniging gebruik maakt van deze communicatiemiddelen.

Geldmiddelen

Artikel 7

1. De geldmiddelen van de vereniging kunnen bestaan uit huurinkomsten, de bijdragen van de leden, uit entreegelden, uit eventuele verkrijgingen ingevolge erfstellingen, legaten en schenkingen en tenslotte uit eventuele andere baten. Erfstellingen kunnen slechts worden aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving.
2. De leden zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage, die door de algemene vergadering zal worden vastgesteld.
3. Het bestuur is bevoegd, na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing van de verplichting tot het betalen van een bijdrage te verlenen.

Bestuurssamenstelling en benoeming

Artikel 8

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie (3) personen. De algemene vergadering stelt het aantal bestuursleden vast.
2. a. De voorzitter van het bestuur wordt door de algemene vergadering buiten de



- leden van de vereniging benoemd. _____
- b. Een natuurlijk persoon die een woning huurt van de vereniging kan niet tot—
voorzitter worden benoemd. _____
- c. Het bestuur stelt een profielschets voor de voorzitter vast, rekening houdend—
met de aard van de vereniging, haar activiteiten en de gewenste _____
deskundigheid en achtergrond van de voorzitter. De vaststelling van de _____
profielschets dient te worden goedgekeurd door de raad van commissarissen. —
- d. De overige bestuursleden worden door de algemene vergadering ofwel uit de—
leden van de vereniging ofwel buiten de leden van de vereniging benoemd. —
- e. Het bestuurslidmaatschap en het lidmaatschap van de raad van _____
commissarissen zijn onverenigbaar. _____
2. a. De benoeming van bestuursleden geschiedt uit één of meer bindende _____
voordrachten. _____
- Tot het opmaken van zulk een voordracht zijn bevoegd zowel het bestuur als—
ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een
tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering. _____
- De voordracht van het bestuur wordt bij de oproeping voor de vergadering—
meegedeeld. Een voordracht door de leden dient vóór de aanvang van de _____
vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend. _____
- b. Aan elke voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een—
met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen genomen—
besluit van de algemene vergadering, genomen in een vergadering waarin ten—
minste twee/derde van de leden vertegenwoordigd is. _____
- Is niet twee/derde van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, —
doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering _____
bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige—
vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde—
leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste _____
twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen. _____
- c. Is geen voordracht opgemaakt, of besluit de algemene vergadering _____
overeenkomstig het voorgaande lid de opgemaakte voordrachten het bindend—
karakter te ontnemen, dan is de algemene vergadering vrij in de keus. _____
- d. Indien er meer dan één bindende voordracht is, geschiedt de benoeming uit—
die voordrachten. _____
3. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal drie (3) jaar. —
Onder een jaar wordt verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse—
algemene vergaderingen. De bestuursleden treden af volgens een door het _____
bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is —
eenmaal herbenoembaar. _____
4. Indien het aantal bestuursleden beneden het in lid 1 vermelde minimum is _____
gedaald, blijft het bestuur niettemin bevoegd. _____
5. a. De raad van commissarissen kan aan bestuurders een beloning toekennen. —
b. Bestuurders hebben recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening —
van hun functie gemaakte kosten, voorzover deze naar redelijkheid zijn _____

gemaakt, alsmede op vacatiegelden.

Bestuursfuncties en bestuursvergaderingen

Artikel 9

1. De voorzitter van het bestuur wordt door de algemene vergadering in functie benoemd. Het bestuur wijst uit zijn midden een vice-voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld.
2. De bestuursvergaderingen worden gehouden in de provincie Gelderland op de plaats als bij de oproeping is bepaald.
3. Ieder kwartaal wordt ten minste één vergadering gehouden.
4. a. Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien ten minste een/derde van het aantal in functie zijnde bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het verzoek richt.
b. Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft of daaraan weliswaar gevolg geeft maar op zodanige wijze dat de vergadering niet kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is (zijn) de verzoeker(s) bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
5. De oproeping tot de vergadering geschiedt - behoudens het in lid 4 sub b bepaalde - door de voorzitter, ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend, door middel van oproepingsbrieven dan wel, indien de bestuurder daarmee instemt, door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vereniging is bekendgemaakt.
6. Bij de oproeping worden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen vermeld.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur. Ontbreekt de voorzitter, dan treedt één van de andere bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan wordt de vergadering geleid door de in leeftijd oudste aanwezige bestuurder.
8. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht.
Deze notulen worden in dezelfde of in de eerstvolgende vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

Bestuursbesluiten

Artikel 10

1. Het bestuur kan in een vergadering alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Besluiten kunnen slechts worden genomen met betrekking tot geagendeerde onderwerpen.



2017.004564.01/

- 7 -

2. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurslid laten—
vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van—
de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan—
daarbij slechts voor één medebestuurslid als gevolmachtigde optreden.—
3. Indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden—
van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen toch geldige besluiten—
worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen mits met—
algemene stemmen en mits alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of—
vertegenwoordigd zijn.—
4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden—
in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk (waaronder begrepen alle vormen van—
geschreven tekstoverdracht), hun mening te uiten en zich voor het voorstel—
hebben uitgesproken. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van—
de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na—
mede-ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.—
5. Ieder niet geschorst bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.—
6. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle—
bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig—
uitgebrachte stemmen.—
7. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.—
8. Alle stemmingen in een vergadering geschieden mondeling, tenzij één of meer—
bestuurders vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangen.—
Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.—
9. Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.—
Voor de bepaling van het quorum tellen blanco of ongeldige stemmen of—
stemonthoudingen mee.—
10. Het door de voorzitter ter vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag—
van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen—
besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.—
Wordt onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist,
dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering
of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk is geschied,—
één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming—
vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.—

Einde bestuurslidmaatschap**Artikel 11**

1. Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:—
 - a. door eindigen van het verenigingslidmaatschap, tenzij het de voorzitter—
betreft;—
 - b. door ontslag, zulks met inachtneming van in lid 2 en 3 bepaalde;—
 - c. door aftreden van de bestuurder, zulks met inachtneming van het in lid 4—
bepaalde;—
 - d. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;—
 - e. door het verstrijken van de periode waarvoor een bestuurder is benoemd.—

2. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
Een besluit tot schorsing of ontslag heeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden.
3. De schorsing eindigt wanneer de algemene vergadering niet binnen drie maanden daarna tot ontslag heeft besloten. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
4. De bestuurders zijn bevoegd te allen tijde zelf af te treden, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden.

Bestuursbevoegdheid**Artikel 12**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.
2. Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door een verenigingssecretaris en/of een commissie die door het bestuur wordt benoemd.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering heeft verkregen.
Het bepaalde in artikel 23 lid 3 en 4 is van overeenkomstige toepassing.
4. a. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van een of meer woningen gelegen in de wijk genaamd de Schuttersberg, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering van leden A heeft verkregen, onverminderd het in lid 3 bepaalde.
b. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van een of meer woningen gelegen in de wijk genaamd de Braamberg, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering van leden B heeft verkregen, onverminderd het in lid 3 bepaalde.
5. Het bestuur heeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor:
 - a. het vaststellen van de begroting;
 - b. het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of vereniging en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van zodanige deelneming;
 - c. het uitbreiden van de activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - d. het overdragen of, anders dan voor korte tijd, beëindigen van belangrijke activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - e. het verrichten van andere rechtshandelingen dan in de voorgaande onderdelen van dit lid bedoeld, indien de waarde of het belang daarvan een



- door de algemene vergadering vastgesteld en aan het bestuur meegedeeld—
bedrag te boven gaat._____
6. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor:_____
- a. het vaststellen van de begroting;_____
 - b. het vaststellen en/of wijzigen van het meerjarenonderhoudsplan;_____
 - c. het vaststellen en/of wijzigen van het huurprijsbeleid;_____
 - d. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de vereniging een krediet—
wordt verleend;_____
 - e. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van—
gelden, waaronder niet is begrepen het doen van opnamen ten laste van een—
aan de vereniging verleend krediet dat door de raad van commissarissen is—
goedgekeurd;_____
 - f. duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere entiteit—
en het verbreken of aanmerkelijk wijzigen van zodanige samenwerking;_____
 - g. het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of—
vereniging en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van—
zodanige deelneming;_____
 - h. het uitoefenen van stemrecht op aandelen in het kapitaal van—
dochtermaatschappijen, groepsmaatschappijen en deelnemingen van de—
vereniging, zomede het op andere wijze rechtstreeks of middellijk uitoefenen—
van zeggenschap daarover, in welke mate of vorm ook;_____
 - i. het uitbreiden van de activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;_____
 - j. het overdragen of, anders dan voor korte tijd, beëindigen van belangrijke—
activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;_____
 - k. het toekennen, wijzigen of intrekken van procuratie;_____
 - l. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten en akkoorden;_____
 - m. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale—
procedures, doch met uitzondering van incassoprocedures of het nemen van—
rechtsmaatregelen die van conservatoire aard zijn en/of geen uitstel kunnen—
lijden;_____
 - n. het aanstellen van personen met een salaris of andere beloning, waarvan het—
brutobedrag - met inbegrip van de werkgeverslasten en alle emolumenten —
per jaar meer bedraagt dan driemaal het wettelijk minimumloon of een—
zodanig ander bedrag als het goedkeurend orgaan zal hebben vastgesteld en—
aan het bestuur zal hebben meegedeeld;_____
 - o. het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement;_____
 - p. het treffen van pensioenregelingen die niet uit een bestaande regeling—
voortvloeien;_____
 - q. het verrichten van andere rechtshandelingen dan in de voorgaande—
onderdelen van dit lid bedoeld, indien de waarde of het belang daarvan een—
door de raad van commissarissen vastgesteld en aan het bestuur meegedeeld
bedrag te boven gaat._____
7. De taken, bevoegdheden en werkwijze van het bestuur kunnen nader worden—
uitgewerkt in een door het bestuur vast te stellen reglement. De vaststelling van—

een dergelijk reglement behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

8. a. Ingeval van belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast.
- b. Bij ontstentenis of belet van de enige bestuurder of alle bestuurders berust het bestuur van de vereniging tijdelijk bij één of meer door de raad van commissarissen daartoe aangewezen personen. Het in de statuten omtrent het bestuur en de bestuurder(s) bepaalde is op hem (hen) van overeenkomstige toepassing.
- c. Onder ontstentenis als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een bestuurder ophoudt bestuurder te zijn door onder meer ontslag, aftreden of overlijden.
- d. Onder belet als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een bestuurder tijdelijk zijn functie niet mag of kan uitoefenen, waarvan in ieder geval sprake is, indien:
- een bestuurder is geschorst;
 - een onafhankelijk arts een schriftelijke verklaring heeft afgelegd dat de desbetreffende bestuurder niet meer in staat is zijn wil te verklaren;
 - een bestuurder onbereikbaar is. Van onbereikbaarheid is sprake indien het onmogelijk is gebleken om binnen twee weken persoonlijk en/of elektronisch contact met de desbetreffende bestuurder te krijgen en wel op zodanige wijze dat een dialoog mogelijk is.

Vertegenwoordiging

Artikel 13

1. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk, waaronder in ieder geval begrepen de voorzitter of de vice-voorzitter.
2. In alle gevallen waarin de vereniging een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders of commissarissen kan de algemene vergadering een of meer personen aanwijzen om de vereniging te vertegenwoordigen.
3. De beperking van de bestuursbevoegdheid in lid 3 en lid 4 van het vorig artikel geldt mede voor de bevoegdheid tot vertegenwoordiging.
4. De in het vorige lid vermelde beperking kan slechts door de vereniging worden ingeroepen.

Raad van commissarissen

Artikel 14

1. De vereniging heeft een raad van commissarissen.
2. De raad van commissarissen bestaat uit ten minste drie (3) personen. De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast.
3. a. De commissarissen worden door de algemene vergadering benoemd.
b. Tot commissaris kan niet worden benoemd:
 - een lid van de vereniging;
 - een natuurlijk persoon die een woning huurt van de vereniging;
 - een bestuurder van de vereniging;



- een lid van enige raad van toezicht, raad van commissarissen of dienovereenkomstige andere toezichthoudende instantie, indien een ander lid van de raad van commissarissen van de vereniging zitting heeft in zodanige raad of instantie;
 - een lid van een orgaan van, of een functie bij, een andere rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, indien een bestuurder van de vereniging bestuurder is van die rechtspersoon of vennootschap;
 - een lid van een college van burgemeester en wethouders van een gemeente waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - een lid van een college van gedeputeerde staten van een provincie waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen;
 - een lid van een dagelijks bestuur van een waterschap waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen;
 - een ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de vereniging of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting;
 - een persoon die een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft met de vereniging;
 - een persoon die een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft met of functionele betrokkenheid heeft bij een bedrijf of organisatie, waarvan de belangen strijdig zouden kunnen zijn met die van de vereniging;
 - een eerste of tweede graad van bloed-/aanverwant, een echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of een persoon die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met een lid van het bestuur, een lid van de raad van commissarissen of een werknemer van de vereniging;
 - een bestuurder van of een werknemer van een werknemersorganisatie welke pleegt betrokken te zijn bij de vaststelling van arbeidsvoorwaarden van werknemers van toegelaten instellingen.
- c. De raad van commissarissen stelt een profielschets voor zijn omvang en samenstelling vast, rekening houdend met de aard van de vereniging, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen. De vaststelling van de profielschets dient te worden

- goedgekeurd door de algemene vergadering.
4. a. De benoeming van commissarissen geschiedt uit één of meer bindende voordrachten.
- Tot het opmaken van zulk een voordracht zijn bevoegd zowel de raad van commissarissen, het bestuur als ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering.
- De voordracht van de raad van commissarissen en/of het bestuur wordt bij de oproeping voor de vergadering meegedeeld. Een voordracht door de leden dient vóór de aanvang van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend.
- b. Aan elke voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen genomen besluit van de algemene vergadering, genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de leden vertegenwoordigd is.
- Is niet twee/derde van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
- c. Is geen voordracht opgemaakt, of besluit de algemene vergadering overeenkomstig het voorgaande lid de opgemaakte voordrachten het bindend karakter te ontnemen, dan is de algemene vergadering vrij in de keus.
- d. Indien er meer dan één bindende voordracht is, geschiedt de benoeming uit die voordrachten.
5. Commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal drie (3) jaar. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen. De commissarissen treden af volgens een door de raad van commissarissen op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredende commissaris is tweemaal herbenoembaar.
6. De voorzitter van de raad van commissarissen wordt door de algemene vergadering in functie benoemd.
7. Indien het aantal commissarissen beneden het in lid 1 vermelde minimum is gedaald, blijft de raad van commissarissen niettemin bevoegd.
8. Het lidmaatschap van een commissaris eindigt:
- a. door ontslag, zulks met inachtneming van in lid 9 en 10 bepaalde;
 - b. door aftreden van de commissaris, zulks met inachtneming van het in lid 11 bepaalde;
 - d. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - e. door het verstrijken van de periode waarvoor een commissaris is benoemd.
9. Commissarissen kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
- Een besluit tot schorsing of ontslag behoeft ten minste twee/derde van de geldig



- uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of _____
vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden. _____
10. De schorsing eindigt wanneer de algemene vergadering niet binnen drie maanden-
daarna tot ontslag heeft besloten. De geschorste commissaris wordt in de _____
gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan _____
zich daarbij door een raadsman doen bijstaan. _____
11. De commissarissen zijn bevoegd te allen tijde zelf af te treden, mits dit schriftelijk
geschiedt met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. _____
12. a. De algemene vergadering kan aan commissarissen een beloning toekennen. _____
b. Commissarissen hebben recht op vergoeding van de door hen in de _____
uitoefening van hun functie gemaakte kosten, voorzover deze naar _____
redelijkheid zijn gemaakt, alsmede op vacatiegelden. _____

Taken en bevoegdheden. Besluitvorming. _____**Artikel 15** _____

1. De raad van commissarissen heeft tot taak: _____
a. toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang _____
van zaken in de vereniging; _____
b. het bestuur met raad ter zijde te staan. _____
2. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen tijdig de voor de _____
uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens en voorts alle door hem _____
verlangde inlichtingen. _____
3. Het bepaalde in artikel 9 en 10 over vergaderingen en besluitvorming is van _____
overeenkomstige toepassing op de raad van commissarissen. _____
4. a. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer commissarissen blijven de _____
overige commissarissen of blijft de enig overblijvende commissaris met de in _____
lid 1 van dit artikel bedoelde taak belast. _____
- b. Bij ontstentenis of belet van alle commissarissen berust de in lid 1 van dit _____
artikel bedoelde taak tijdelijk bij één of meer door de algemene vergadering _____
daartoe aangewezen personen. Het in de statuten omtrent de raad van _____
commissarissen en de commissaris(sen) bepaalde is op hem (hen) van _____
overeenkomstige toepassing. _____
- c. Onder ontstentenis als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een _____
commissaris ophoudt commissaris te zijn door onder meer ontslag, aftreden _____
of overlijden. _____
- d. Onder belet als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een _____
commissaris tijdelijk zijn functie niet mag of kan uitoefenen, waarvan in ieder _____
geval sprake is, indien: _____
- een commissaris is geschorst; _____
 - een onafhankelijk arts een schriftelijke verklaring heeft afgelegd dat de _____
desbetreffende commissaris niet meer in staat is zijn wil te verklaren; _____
 - een commissaris onbereikbaar is. Van onbereikbaarheid is sprake indien _____
het onmogelijk is gebleken om binnen twee weken persoonlijk en/of _____
elektronisch contact met de desbetreffende commissaris te krijgen en wel _____
op zodanige wijze dat een dialoog mogelijk is. _____

5. De samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de raad van commissarissen kunnen nader worden uitgewerkt in een reglement. De vaststelling van een dergelijk reglement behoeft de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 16

1. Het verenigingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daarbij behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks worden ten minste twee algemene vergaderingen gehouden, waarvan ten minste één binnen zes maanden na afloop van het verenigingsjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering. In deze algemene vergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken hierna tezamen te noemen: "jaarstukken".
4. De jaarstukken worden ondertekend door de bestuurders en de commissarissen; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
5. Aan de algemene vergadering zal een verklaring worden overgelegd afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek omtrent de getrouwheid van de stukken bedoeld in het vorige lid.
6. De raad van commissarissen is bevoegd tot aanwijzing van de in het vorige lid bedoelde accountant.
7. De aanwijzing van de accountant kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere accountant.
8. De algemene vergadering stelt de jaarstukken vast. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarstukken aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissarissen voor het door hen in het desbetreffende verenigingsjaar gevoerde beleid, voorzover van dat beleid uit de jaarstukken blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
9. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.
10. Het bestuur is verplicht de bescheiden bedoeld in lid 2 van dit artikel en de balans-

2017.004564.01/

- 15 -

en de staat van baten en lasten conform de in de artikel 2:10 van het Burgerlijk—
Wetboek bepaalde termijn zijnde thans zeven jaren lang te bewaren.

Algemene vergaderingen

Artikel 17

1. De algemene vergaderingen worden door het bestuur bijeengeroepen zo dikwijls—
het bestuur of de raad van commissarissen dit wenselijk oordeelt of daartoe op—
grond van de wet of de statuten verplicht is.
2. Het bestuur is op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als—
bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de—
algemene vergadering, indien daarin alle leden vertegenwoordigd zijn, verplicht—
tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet—
langer dan vier weken na indiening van het verzoek.
Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien het verzoek—
elektronisch is vastgelegd.
Indien door het bestuur aan het schriftelijke verzoek binnen veertien dagen geen—
gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan—
door oproeping op de wijze waarop het bestuur de algemene vergaderingen—
bijeenoep. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten—
met de leiding van de algemene vergadering en het opstellen van de notulen.
3. De bijeenroeping van de algemene vergadering geschiedt door schriftelijke—
mededeling aan de leden gericht aan de adressen van de leden volgens het—
ledenregister dan wel door een langs elektronisch weg toegezonden leesbaar en—
reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de—
vereniging is bekendgemaakt met inachtneming van een termijn van ten minste—
zeven dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet—
medegerekend.
4. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
Indien ter zake de algemene vergadering nadere stukken ter beschikking dienen—
te worden gesteld kan dat geschieden langs elektronische weg, indien de leden—
hiermee hebben ingestemd.
5. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de—
vereniging haar zetel heeft.

Toegang en stemrecht

Artikel 18

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben:
 - de leden die niet geschorst zijn;
 - de bestuursleden die niet geschorst zijn;
 - de commissarissen die niet geschorst zijn;
 - degenen, die daartoe door het bestuur en/of de algemene vergadering zijn—
uitgenodigd.Een geschorst lid heeft alleen toegang tot de algemene vergadering waarin het—
besluit tot zijn schorsing wordt behandeld en is slechts bevoegd daarover het—
woord te voeren.
2. Ieder lid van de vereniging dat niet geschorst is heeft één stem.

3. a. Ieder stemgerechtigd lid kan uitsluitend aan een andere stemgerechtigd lid—
schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem.——
- b. Een volmacht bevat de voorna(a)m(en), achternaam, adres en handtekening—
van zowel de volmachtgever als de gevolmachtigde, alsmede de datum van—
de algemene vergadering waarvoor deze geldt.——
- c. De volmacht dient voor aanvang van de algemene vergadering bij de—
secretaris te worden ingeleverd.——
- d. Een stemgerechtigd lid kan voor ten hoogste twee andere leden als—
gevolmachtigde optreden.——

Voorzitterschap van de algemene vergadering en notulen——

Artikel 19——

1. De voorzitter en de secretaris van het bestuur treden als zodanig ook op bij de—
algemene vergadering. Ontbreekt de voorzitter, dan treedt één van de andere—
bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op—
deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering—
daarin zelve.——
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander—
door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt. Deze notulen—
worden in dezelfde of in de eerstvolgende algemene vergadering vastgesteld en—
worden ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering—
ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de leden gebracht.——

Besluitvorming van de algemene vergadering——

Artikel 20——

1. Alle besluiten van de algemene vergadering worden genomen met volstrekke—
meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen tenzij de statuten of de wet een
grotere meerderheid voorschrijven.——
2. Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht.——
Voor de bepaling van een eventueel vereist quorum tellen blanco of ongeldige—
stemmen of stemonthoudingen mee.——
3. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekke meerderheid heeft—
verkregen, heeft een tweede stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de—
volstrekke meerderheid verkregen dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij
één persoon de volstrekke meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee—
personen is gestemd en de stemmen staken.——
Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede stemming)—
wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming—
is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij die voorafgaande—
stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij die voorafgaande—
stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht—
dan wordt door loting uitgemaakt, op wie van die personen bij de nieuwe—
stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht.——
Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het—
lot wie van beiden is gekozen.——
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen.——



5. Alle stemmingen in de algemene vergaderingen geschieden mondeling, tenzij de—
voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of ten minste een zodanig—
aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de—
stemmen in die algemene vergadering dit verlangen._____
Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes._____
Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke—
stemming verlangt._____
Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch—
communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste—
dag voor die vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de—
vergadering worden uitgebracht._____
De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement voorwaarden—
te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel._____
Een stem die op hiervoor bedoelde wijze is uitgebracht, kan niet worden—
herroepen._____
6. Het door de voorzitter ter algemene vergadering uitgesproken oordeel omtrent de—
uitslag van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een—
genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd—
voorstel._____
Wordt onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist,
dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering
of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk is geschied,—
één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming—
vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming._____
7. Indien zulks bij de oproeping is vermeld, is ieder lid bevoegd om, in persoon of bij—
schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch—
communicatiemiddel, rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter—
algemene vergadering en het stemrecht uit te oefenen, mits het lid via het—
elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan—
kennismaken van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan—
uitoefenen._____
Voor het houden van de in de vorige zin bedoelde vergadering is niet vereist dat—
het lid via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de—
beraadslaging._____
De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement voorwaarden—
te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Indien de—
algemene vergadering daarvan gebruik heeft gemaakt, worden de voorwaarden—
bij de oproeping bekend gemaakt._____
8. Zolang in een algemene vergadering alle stemgerechtigden leden—
vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen omtrent alle—
aan de orde komende onderwerpen ook al zijn één of meerdere—
oproepingsvoorschriften of andere formaliteiten niet in acht genomen, mits met—
algemene stemmen en met voorkennis van het bestuur._____
9. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigden leden, ook al zijn deze niet in—

een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, —
dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering. —
Een lid is bevoegd zijn stem via een elektronisch communicatiemiddel uit te —
brengen. De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement —
voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. —

Algemene vergaderingen van leden A respectievelijk leden B

Artikel 21

1. Zowel het bestuur, de raad van commissarissen als een of meer leden A —
respectievelijk leden B die gezamenlijk bevoegd zijn tot het uitbrengen van ten —
minste een tiende gedeelte van de stemmen in de betreffende algemene —
vergadering, indien daarin alle betreffende leden vertegenwoordigd zijn, zijn —
bevoegd een algemene vergadering van de betreffende soort leden bijeen te —
roepen. —
2. Toegang tot de betreffende vergadering hebben: —
 - de leden van die soort die niet geschorst zijn; —
 - de bestuursleden die niet geschorst zijn; —
 - de commissarissen die niet geschorst zijn; —
 - degenen, die daartoe door het bestuur en/of de betreffende algemene —
vergadering zijn uitgenodigd. —
3. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde, zijn op de algemene —
vergaderingen van de leden A respectievelijk de leden B de artikelen 17 tot en —
met 20 van overeenkomstige toepassing. —

Huishoudelijk reglement

Artikel 22

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen en —
wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten niet of —
niet volledig wordt voorzien. —
2. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen —
dwingend recht bevat, noch met de statuten. —
3. Het bepaalde in artikel 23 leden 1 tot en met 5 is van overeenkomstige —
toepassing. —

Statutenwijziging, fusie en (af)splitsing

Artikel 23

1. Wijziging van de statuten van de vereniging kan slechts plaatsvinden na een —
besluit van een algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling —
dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De termijn voor —
oproeping tot een zodanige vergadering bedraagt ten minste tien dagen. —
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een —
voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen vóór —
de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen —
wijziging(en) woordelijk is (zijn) opgenomen, op een daartoe geschikte plaats —
voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering —
wordt gehouden. —
3. Een besluit tot statutenwijziging behoeft ten minste twee/derde van de geldig —



uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste de helft van de leden vertegenwoordigd is.

Is niet ten minste de helft van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.

4. Het bepaalde in de eerste drie leden is niet van toepassing, indien in de algemene vergadering alle leden vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
5. Het door de algemene vergadering genomen besluit tot statutenwijziging dient te worden goedgekeurd door de raad van commissarissen.
6. a. Een besluit tot wijziging van artikel 12 lid 4 sub a alsmede het onderhavige sub a dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering van leden A.
b. Een besluit tot wijziging van artikel 12 lid 4 sub b alsmede het onderhavige sub b dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering van leden B.
7. Het door de algemene vergadering genomen besluit tot statutenwijziging dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Arnhem.
8. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de notariële akte is ieder bestuurslid bevoegd. Voorts kan de algemene vergadering één of meer personen machtigen tot het doen verlijden van de notariële akte.
9. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot fusie als bedoeld in artikel 2:309 Burgerlijk Wetboek en op een besluit tot (af)splitsing als bedoeld in artikel 2:334a Burgerlijk Wetboek.

Ontbinding en vereffening

Artikel 24

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
Het bepaalde in artikel 23 leden 1 tot en met 5 is van overeenkomstige toepassing.
2. a. De vereffening geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders heeft bepaald.
b. Het bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de gemeente Arnhem, onder de verplichting dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.
c. Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de

volkshuisvesting zoals bedoeld in deze statuten.

3. Na ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voorzoveel mogelijk van kracht.

In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden 'in liquidatie'.

4. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door een door de vereffenaars aan te wijzen natuurlijke of rechtspersoon, gedurende zeven jaren na de vereffening danwel de termijn die de wet alsdan voorschrijft.

Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

Slotbepaling

Artikel 25

Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

Overgangsbepaling

Artikel 26

In verband met de invoering van de kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 4 lid 2, gelden de volgende overgangsregeling:

Indien thans meerdere natuurlijke personen per woning lid zijn en blijven van de vereniging, geldt, zolang die periode voortduurt, het volgende:

- per woning kunnen evenveel stemmen worden uitgebracht;
- het aantal stemmen dat per woning kan worden uitgebracht is gelijk aan de woning met het meeste aantal bewoners die tevens lid zijn van de vereniging;
- als er meerdere leden per woning zijn hebben zij in beginsel een gelijk aantal stemmen; indien de verdeling van de stemmen per woning niet resulteert in een geheel getal aan stemmen per lid/bewoner, komt aan de oudste lid/bewoner de resterende stem(en) toe, naast de stemmen die hij al kan uitbrengen.

De namen en adressen van de betreffende leden blijken uit de aan deze akte gehechte lijst.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris.

(Volgt ondertekening)



VAN PUTTEN VAN APeldoORN

notarissen
adviseurs
mediators

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





WONINGBOUWVERENIGING VOOR AMBTENAREN TE ARNHEM

CORRESPONDENTIEADRES: ROERMONDSPLEIN 25, 6811 JN, ARNHEM

E-MAIL: WBVVA@VBTGROEP.NL

BANK: NL57 RABO 0327 3504 58

KAMER VAN KOOPHANDEL 40120209

PER E-MAIL: griffie@arnhem.nl, raadsleden@arnhem.nl,
fractievoolgers@arnhem.nl

Gemeente Arnhem

T.a.v.: leden van de gemeenteraad & fractievoolgers

Kopie: wethouder dhr. R. Paping & [REDACTED]

Arnhem, 20 december 2018

Betreft: uitnodiging bijeenkomst leden raadscommissie inzake de toekomst van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (WbvvA)

Geachte Raadsleden en Fractievoolgers,

Met deze uitnodiging en de bijlage "In een oogopslag" nodigen wij u van harte uit voor een **informerende bijeenkomst op donderdag 31 januari 2019 om 19.30 uur bij Geniet in de Weerd, Weerdjesstraat 168, 6811 JH Arnhem**. Tijdens het open huis informeren wij u over de stand van zaken en voeren graag het gesprek met u over de toekomst van de WbvvA.

Even voorstellen

Voor de zorgvuldigheid stellen wij ons eerst even voor: de WbvvA telt 180 woningen verdeeld over de buurten Braamberg en Schuttersberg. De vereniging bestaat zoals u wellicht weet al sinds 1920. De afgelopen periode kende de WbvvA een aantal bestuurlijke en organisatorische perikelen. Mogelijk las u daarover al in de regionale dagbladen. In 2016 en 2017 is er veel publieke aandacht geweest voor de besturing van de organisatie en het voornemen van het vorig bestuur om het vastgoed te verkopen. Begin dit jaar heeft dit geleid tot aftreden van het vorige bestuur en aanstellen van een onafhankelijk interim-bestuur.

Tijdelijke bestuurlijke structuur

Vanaf het eerste kwartaal 2018 heeft de vereniging besloten te gaan werken met een nieuw -niet uit huurders bestaand- bestuur en Raad van Commissarissen met als belangrijkste taakopdracht:

- Het democratiseren van de vereniging.
- Het professionaliseren van de bedrijfsvoering.
- De aanpak van integriteitsissues.
- Het voeren van een toekomstdiscussie.

Inmiddels zijn grote stappen gezet op de eerste drie onderdelen en is de situatie genormaliseerd.

Geen zelfstandige toekomst

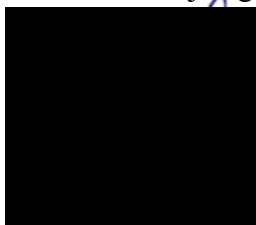
Ten behoeve van de toekomstverkenning is een “foto” gemaakt van de huidige situatie met betrekking tot de huurders en het vastgoed. De gegevens van ons onderzoek zijn kernachtig vastgelegd op twee A3 bladen die wij “In een oogopslag” hebben genoemd. Die treft u als bijlage aan (tevens zorgen wij voor een hard copy exemplaar op A3 formaat tijdens de bijeenkomst).

Over de huidige situatie maar ook over de toekomst van de vereniging is uitgebreid gesproken tijdens vergaderingen en ALV's met bewoners en huurders. Hierbij is duidelijk geworden dat het voortzetten van de vereniging in huidige vorm geen goed perspectief is. Om die reden is tijdens de ALV van 6 december 2018 aan de leden gevraagd of het goed is dat het interim-bestuur enkele toekomstscenario's verkent.

Het spreekt voor zich dat de Gemeente Arnhem een relevante gesprekspartner is tijdens de nadere verkenning van de toekomstscenario's. Ook is de rol van de gemeente verankerd in de statuten van de WbvvA.

Graag gaan wij het gesprek met u aan op **donderdagdag 31 januari 2019**. Wethouder de heer R. Paping is ook door ons uitgenodigd. Hij is op de hoogte van het proces en is regelmatig tussentijds geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Bijlage: flyer “In een oogopslag”

Presentatie raadsleden Woningbouwvereniging Ambtenaren Arnhem 31 januari 2019



1

Uw opdracht aan bestuur, RvC en verenigingssecretaris

- het democratiseren van de vereniging
- het professionaliseren van de bedrijfsvoering
- het voorbereiden van een discussie over de toekomst van de woningbouwvereniging

2

2

Uw opdracht aan bestuur, RvC en verenigingssecretaris

- het democratiseren van de vereniging
- het professionaliseren van de bedrijfsvoering
- het voorbereiden van een discussie over de toekomst van de woningbouwvereniging

Hieraan is toegevoegd:

- Onderzoek belangenverstrengeling / onbehoorlijk bestuur voormalig bestuurders en opdrachtnemers

3

3

Stand van zaken forensisch onderzoek

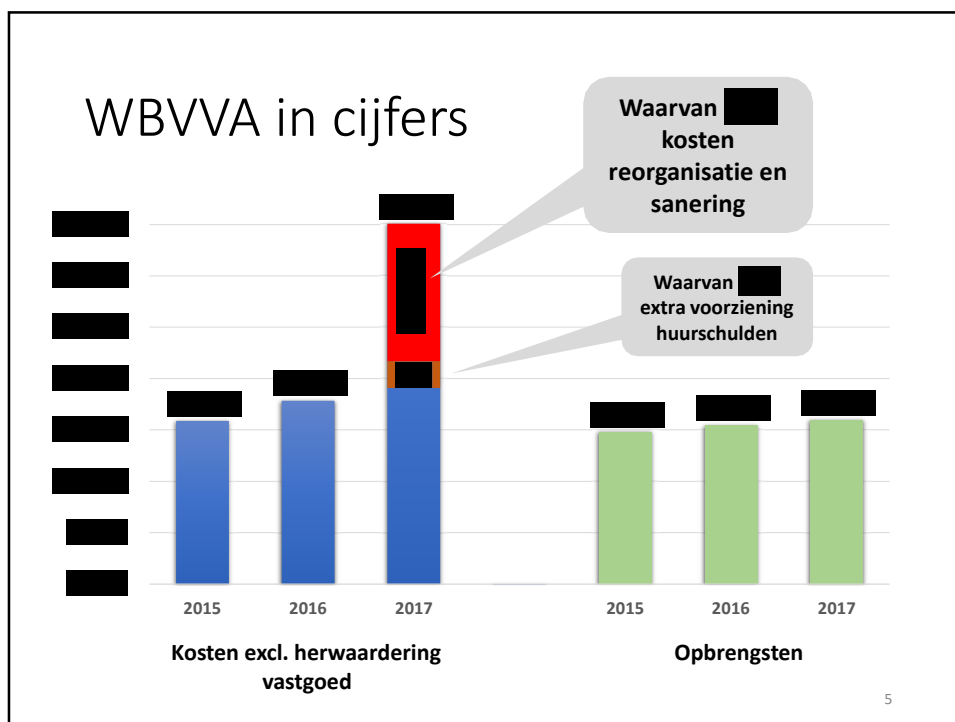
- Rapportage Bovenschen Consultancy B.V. is afgerond.

Conclusie: WBVVA mogelijk voor een aanzienlijk bedrag benadeeld

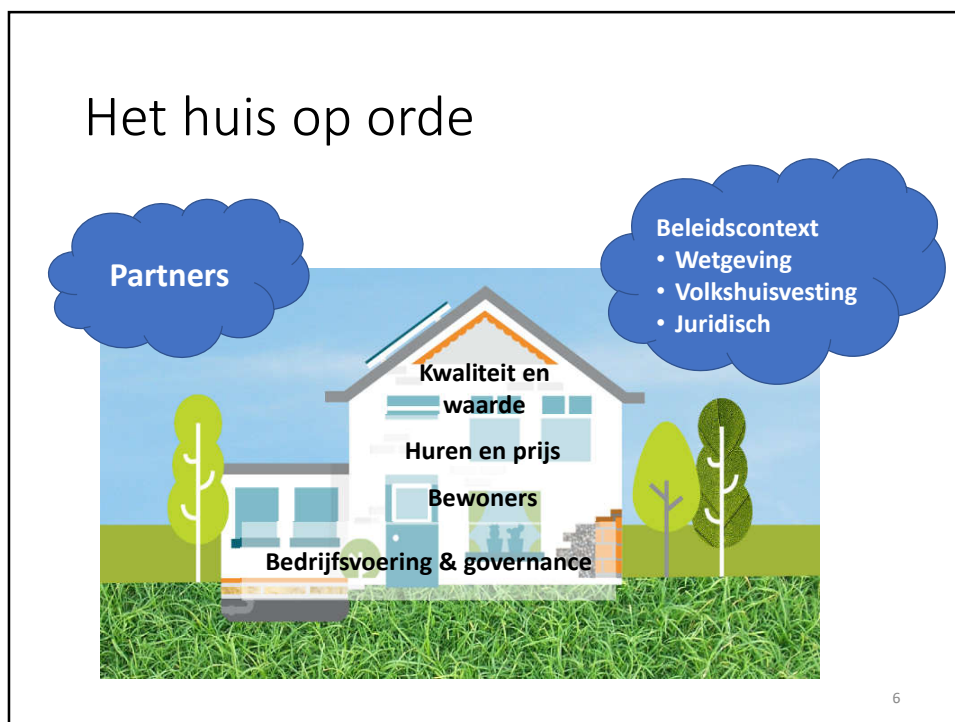
- Bestuur en RvC hebben besloten tot aangifte /juridische stappen:
 - Ontbreken boekhouding diverse jaren
 - Vermeend strafbaar handelen van een voormalig adviseur en een voormalig bestuurslid
- Verdenking richt zich o.a. op:
 - Facturering van kosten aan de WBVVA
 - Totstandkoming van de eind 2017 afgesloten beëindigingsovereenkomst
- Bestuur zal nadere juridische stappen nemen om schade te verhalen en overeenkomst(en) te ontbinden
- Ook juridische stappen met betrekking tot onbehoorlijk bestuur meerdere bestuursleden in periode 2008-2018

4

4



5



6

Hoofdpunten uit bewonersraadpleging

Top 5 wensen:

1. Goed onderhoud nodig
2. Energiebesparing gewenst
3. Woningverbetering noodzakelijk
4. Invloed op woningtoewijzing behouden
5. Behouden leefbaarheid (huismeester/beheerder)

7

7

Wat is belangrijk voor gemeente Arnhem

- Actueel woonbeleid
gericht op behoud sociale voorraad
- Bevorderen huur in middensegment en
doorstroommogelijkheden voor ouderen
- (Rijks)monumenten behouden
- Leefbaarheid wijk Geitenkamp moet verbeterd worden
- Bron: De Arnhemse Woonprincipes 2025 en
uitvoeringsagenda
- Specifiek voor de WBVVA: erfpachtovereenkomst 2011
gaat uit van blijvende complexgewijze verhuur

8

8

Zienswijze Rabobank

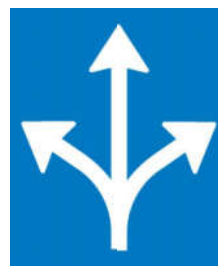
- Diverse gesprekken gevoerd,
eind november brief ontvangen:
 - Rabobank ziet zelfstandig voortbestaan als niet realistisch
 - Geen verlenging hypotheek 5 jaar, alleen overbrugging (vooralsnog 1 jaar)
 - Rabobank: kwetsbaarheid vereniging is groot
 - Rabobank: huurstroom te laag voor noodzakelijke uitgaven

9

9

Bezinning op de toekomst

- Geen doodlopende weg kiezen, maar tijdig de juiste afslag nemen
- 3 mogelijke afslagen verkennen in de vorm van scenario's A, B en C
- Verzoek aan ALV om bestuur opdracht te geven voor:
 - Uitwerken van de 3 scenario's (financieel, etc.)
 - Partnerverkenningen uitvoeren
 - Randvoorwaarden (wetten en regels) en garanties voor bewoners in kaart brengen



10

10

Geen doodlopende weg kiezen

- Doorgaan in huidige vorm niet haalbaar
 - Onderhoudsstaat onvoldoende
 - Elk jaar meerdere tonnen tekort voor onderhoud
 - Renovatie en verduurzaming noodzakelijk
 - Bank niet bereid financiering langjarig te verlengen
 - Bank werkt niet mee aan financiering achterstallig onderhoud
 - Kwetsbare bestuurlijke structuur



11

11

Drie mogelijke afslagen verkennen

Het bestuur a.i. wil 3 scenario's verdiepen:

- A. Alle woningen naar één corporatie (in Arnhem actief)
- B. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg kort doorexploiteren en daarna naar kleine particuliere woningbouwvereniging
- C. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg naar particuliere partij

12

12

Planning verkenning scenario's

- 2019 kwartaal 1
 - Informatie opstellen en delen met geïnteresseerde partijen, gemeente informeren
 - Gesprekken voeren met partijen en gegevens beschikbaar stellen
 - ALV informeren
- 2019 kwartaal 2
 - Taxatie door geïnteresseerde partij(en)
 - Afstemmen met ministerie en gemeente
 - Bieden en onderhandelen over voorwaarden
- 2019 kwartaal 3: ALV A en ALV B informeren en vragen om goedkeuring

13

13

Wbvva vergeleken met kleine woningbouwvereniging in NL

- Inkomsten laag door relatief lage huren in relatie tot grootte woningen
- Uitgaven voor onderhoud aan Rijksmonumenten / beschermd stadsgezicht
- Hypotheek relatief laag (maar loopt op!), en zeer hoge rentekosten
- Kosten voor administratie en beheer veel te hoog
- Relatief veel verhuizingen, ca 10% i.p.v. 6%, bewoners gaan kopen
- Hoge betalingsachterstanden (ca [REDACTED] per woning, achterstanden lopen op), tot nog toe geen aanpak
- Geen reserves opgebouwd

14

14

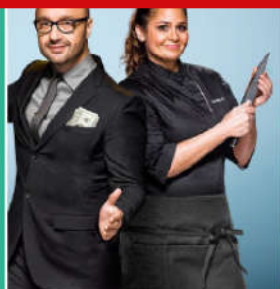
Agenda

Locatie: Stadhuis Arnhem, Koningstraat 38, Arnhem

Datum: Donderdag 7 februari 2019

Tijd: **9.30 uur tot en met 10.30 uur**

- 1) Update m.b.t. ontwikkelingen Wbvva
 - Financiële situatie vereniging
 - Staat van onderhoud 180 woningen
 - Meningsvorming ALV over toekomst
 - Publiciteit en gemeenteraad
- 2) Voortgang aangifte en onderzoek politie
- 3) Partnersearch en scenarioverkenningen
 - Doelstellingen en criteria
 - Te benaderen en benaderde partijen
 - Dilemma's
 - Procedurele opzet verkoopprocedure
- 4) Rol gemeente Arnhem
 - Meningsvorming B&W
 - Juridisch
 - Gemeentelijk monument of beschermd stads- en dorpsgezicht
 - Financieel
 - Ambtelijke inzet
- 5) Wat verder te tafel komt



PREMIUM

▲ Huizen van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem aan het Goeman Borgesiusplein. © Erik van 't Hullenaar

Einde lijkt nabij voor bijna 100-jarige woningverhuurder WBvA in Arnhem

ARNHEM - De drie grote corporaties in Arnhem onderzoeken een overname van de noodlijdende Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem. Ondertussen loopt een politie-onderzoek naar fraude en valsheid in geschrifte.

Marco Bouman 09-04-19, 06:59 Bron: De Gelderlander



Volkshuisvesting Arnhem, Portaal Arnhem en Vivare gebruiken de komende maanden om uit te vissen of en zo ja op welke manier (een deel van) WBvA kan worden overgenomen. Dat bevestigt een woordvoerder van Volkshuisvesting namens het trio. Er is al een eerste gesprek geweest met het nieuwe bestuur van de de kleine verhuurder in Arnhem.

Lees ook



PREMIUM

Fraude bij Arnhemse woningbouwvereniging? Deze huurders houden het hoofd koel

[Lees meer](#)

De noodlijdende Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (WBvA) telt 180 woningen. Die staan deels op de Braamberg (met de status rijksmonument en beschermd stadsgezicht) en deels op de Geitenkamp. Een van de scenario's is dat het bezit wordt 'geknipt' en dat de twee complexen een andere nieuwe eigenaar krijgen. Over de mogelijkheden moet komende zomer meer duidelijk zijn, verwacht voorzitter Marja de Bruyn.

'Illusie'

...volg van het [beleid in voorgaande jaren](#) - inmiddels onderwerp van politie-
[geschichte](#) zijn volgens meerdere bronnen de afgelopen maanden
huiszoekingen gedaan. Justitie heeft beslag gelegd op het huis van een voormalige adviseur van de WBvA. Ook zouden auto's in beslag
zijn genomen.

Verdwenen

Het huidige bestuur van de WBvA heeft in 2018 aangifte gedaan tegen een voormalig bestuurslid en een oud-adviseur, mede omdat er vier jaar aan administratie (2011 tot en met 2014) is verdwenen. De vereniging zelf heeft lopende het onderzoek diverse verzoeken om informatie van de politie ontvangen, aldus De Bruyn. „Verder weten wij niets.” De politie geeft lopende het onderzoek geen informatie prijs.

Een politiewoordvoerder wil alleen in algemene zin iets kwijt over beslaglegging op bezittingen. „Dat zegt niets over de eventuele ernst van een verdenking”, zegt hij. „Het is een voorzorgsmaatregel die moet voorkomen dat er niets meer te verhalen is als uit het onderzoek mocht blijken dat er onterecht geld is verkregen.”

Je las zojuist één van je gratis Premium artikelen

Onbeperkt Premium lezen?



Nú voor maar
~~€ 2.53~~ **€ 1.15 p/week.**
Maandelijks
opzegbaar.

PREMIUM

[Lees direct verder](#)

- ✓ Onbeperkt lezen op de Gelderlander.nl en in de app.
- ✓ Toegang tot Topics, jouw persoonlijke nieuwslijst.
- ✓ Slechts € 1.15 p/week. Maandelijks opzegbaar.

Ben je abonnee of heb je een profiel?

[Log dan in.](#)

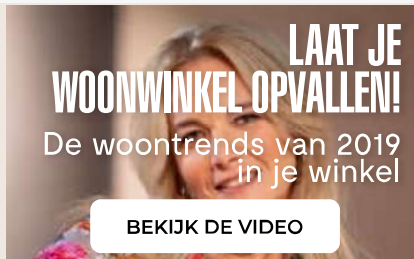
AANGEBODEN DOOR VELUX

Intensief binnenleven bezorgt helft Nederlanders lusteloosheid

— LEES MEER



VERDER IN HET NIEUWS



Arnhem

POPULAIR

- 1 Arnhemse mysteries opgelost: hoort Elden wel of niet bij Arnhem?
- 2 Chillen op het dak: 7x huizen in Arnhem met een leuk dakterras ...
- 3 Toen in Arnhem: hoe het postkantoor naar Klarendal werd verplaatst
- 4 Filmpje! Er zijn opgravingen in de Turfstraat en er komt van ...
- 5 Binnenkijken bij Lisette: 'ik noem dit wel eens mijn kleine ...

NET BINNEN

Nieuwtje! 'De skatekerk' in Arnhem is verkocht

Zomer in het Sonsbeekpark: jullie mooiste foto's van ...

Nieuwsoverzicht: dit is er allemaal gebeurd in Arnhem afgelopen ...

Wist je dat indebuurt Arnhem ook een hele toffe Instagram-pagina ...

Arnhemmers

Doe de test: ben jij een echte Arnhemmer?

VAN ONZE PARTNERS

In één dag een nieuw plafond in je huis: het bestaat echt! (Gesponsord)

Feestbeesten Festival pakt groots uit op de Stadsblokken (Gesponsord)

Toneelgroep Oostpool neemt het Stadstheater over en ... (Gesponsord)

In samenwerking met [indebuurt Arnhem](#)



Meld je aan voor de nieuwsbrief

Wilt u elke dag de Dagelijkse nieuwsbrief nieuwsbrief van De Gelderlander ontvangen via e-mail?

[Aanmelden](#)

Wij zijn altijd op zoek naar het laatste nieuws.

[Tip de redactie »](#)

Algemeen

Colofon

Auteursrecht

Abonnementsvoorwaarden

Service

Klantenservice

Krant niet bezorgd?

Mijn profiel

Meer dG

Abonnee worden

Digitale krant

Nieuwsbrieven

Apps





WONINGBOUWVERENIGING VOOR AMBTENAREN TE ARNHEM

CORRESPONDENTIEADRES: ROERMONDSPLEIN 25, 6811 JN, ARNHEM

E-MAIL: WBVVA@VBTGROEP.NL

BANK: NL57 RABO 0327 3504 58

KAMER VAN KOOPHANDEL 40120209

De heer
De heer
Verzonden per e-mail

Arnhem, 21 juni 2019

Geachte heren

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van jullie mail aan [REDACTED]. Deze mail behelst behalve vragen ook een fundamentele vraagstelling rond besturen en de aanpak van het huidige bestuur. Ook is het niet de eerste keer dat wij een brief kregen, doch ontvingen wij de afgelopen maanden vele communicatie-uitingen.

Inmiddels hebben we als bestuur besloten niet te reageren op de onderscheiden bijgevoegde vragen. Enerzijds leert de ervaring dat elk antwoord weer nieuwe vragen/issues oproept en anderzijds is het veel relevanter eerst de fundamentele vraagstelling breder in de verenging te trekken.

We besluiten deze brief met twee voorstellen. Vooruitlopend daarop maken we van de gelegenheid gebruik jullie enkele ervaringen van onze kant mee te geven:

- Voor het bestuur is het een onmogelijke opgave om het 180 huishoudens volledig naar de zin te maken. Zoveel mensen, zoveel meningen is onze vrijwel dagelijkse ervaring.
- Als interim bestuur en raad zetten we ons -met het accent op en de toekomst- naar eer en geweten in. Daarbij is het steeds zoeken naar de balans in besteding van tijd/geld van de vereniging ten opzichte van de complexe opgave.
- Een kleine groep bewoners (waaronder jullie beiden) vraagt buitenproportioneel veel aandacht en tijd en heeft o.i. daarbij irreële verwachtingen met betrekking tot die inzet van tijd en geld.
- De 'tone of voice' van deze kleine groep is zeer veranderlijk en onvoorspelbaar en kan van de ene dag complimenteus veranderen naar de volgende dag 'het stellen van de zware vertrouwensvraag'. Ook overheerst de stand van vrijblijvend commentaar en niet het aandragen van breed gedragen en/of doorgerekende alternatieven.
- Daarnaast ervaren wij een gebrek aan 'fair play'. Bijvoorbeeld het schrijven van brieven namens bewoners zonder afschriften naar overige deelnemers aan de klankbordgroep of op bezoek bij wethouder Paping om daar wantrouwen naar het huidige bestuur uit te spreken. Hiervan volgt dan zelfs geen terugkoppeling naar overige huurders en leden in de klankbordgroep of de ALV. Een cultuur waar wij ons als bestuur niet in thuis voelen. Verantwoording nemen, is o.i. ook verantwoording afleggen en transparant zijn.

Binnen het bestuur levert het bovenstaande voor ons inmiddels een slecht werkbare en onprettige situatie op en gaan we ons samen met de RvC beraden.

Twee voorstellen van onze kant.

- 1) Tijdens de geplande ALV van 4 juli as. voegen we een punt toe aan de agenda van de vergadering en maken we tijd voor jullie beiden, zodat jullie de ruimte krijgen jullie constatering:

 - dat een en ander anders moet worden georganiseerd;
 - de ernstige zorgen hoe een en ander reilt en zeilt;

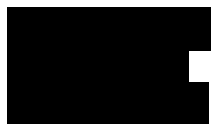
te verbreden naar alle aanwezige leden en huurders en om te zetten naar gedragen en concrete voorstellen vanuit de ALV.

- 2) De eerstkomende maanden beraden jullie je over het werven van een nieuw bestuur (en mogelijk RvC) dat volledig aan jullie verwachtingen kan voldoen. Indien dit team compleet is hebben wij de bereidheid af te treden, zo nodig daar een ingelaste ALV voor uit te schrijven en te zorgen voor een nette overdracht. Het is wel zaak dat voorafgaand aan die ALV jullie je hebben vergewist van het vertrouwen van zowel de gemeente Arnhem en o.a. onze financier voor de voor te dragen kandidaten.

Graag horen wij uiterlijk 27 juni of wij in de vergadering van 4 juli as. rekening moeten houden met dit extra agendapunt en wie van jullie daarover het woord gaat voeren.

Afhankelijk van jullie reactie zullen wij deze brief ook agenderen voor de ALV.

Met vriendelijke groet,
Namens bestuur



Kopie: RvC WBVVA

Locatie:	Stadskantoor, Eusebiusbuitensingel 53, Arnhem
Datum:	Donderdag 4 juli 2019
Tijd:	10.00 uur t/m 11.30 uur

Age Group	Percentage Vaccinated
18-24	85%
25-34	80%
35-44	85%
45-54	85%
55-64	90%
65-74	95%
75-84	95%
85+	90%

- Democratiseren
- Professionaliseren
- Ontwikkeling van scenario's voor de toekomst > dit heeft geleid tot een verkooptraject.
- Forensisch onderzoek naar vermeende onregelmatigheden

- Wij zetten ons voornamelijk in voor de belangen van de bewoners en het vastgoed.
- Wij willen met de potentiële koper afspreken dat men een renovatie uitvoert, waardoor de woningen weer 30 jaar mee kunnen en label A krijgen en dat na verkoop alle schulden van de WBVVA zijn afgelost.
- We proberen afspraken te maken met de koper over het huurverhogingsbeleid in de toekomst, overleg met de huurders, doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, etc. Dit wordt ook voorgelegd aan de ALV.
- We verwachten eind augustus de biedingen en hopen in 2019 de verkoop af te kunnen ronden (optimistische variant).

- Het formeel aangeven dat de gemeente afziet van aankoop van de woningen, gelet op het feit dat de WBVVA op grond van de statuten verplicht is de woningen aan de gemeente aan te te

bieden. Tijdens de bespreking geeft de gemeente aan dat zij niet voornemens is om tot aankoop over te gaan.

- Ambtelijk bevestigen dat de gemeente de plannen van de WBVVA om een deel van de opbrengst in te zetten voor een renovatie ondersteunt.
- De gemeente bevestigt dat het haar ambitie is dat alle woningen in 2050 gasloos moeten zijn,. De gemeente is nog beleid aan het ontwikkelen voor woningen die gekenmerkt zijn als Rijksmonument en gemeentelijk monument. De gemeente geeft aan dat dergelijke objecten beperkingen hebben voor deze doelstelling. Ambtelijk zal de gemeente hier meer duidelijkheid over geven voor de woningen van WBVAA in Schuttersberg en Braamberg
- Op grond van de akte verkoop erfpachtgronden (d.d. 1 juli 1999) eerst ambtelijk, daarna bestuurlijk (B&W) bevestigen en later met een collegebesluit bekrachtigen dat:
 - De gemeente geen toestemming wenst te geven voor het (individueel) uitponden van de woningen in de Schuttersberg;
 - De gemeente wel toestemming wenst te geven voor het uitponden van de woningen in de Braamberg, onder de voorwaarde dat dit uitponden niet eerder plaatsvindt, dan nadat de renovatie is afgerond;
- Het verder met elkaar in overleg treden over de situatie nadat de verkoop van de woningen gerealiseerd is en de vereniging wordt opgeheven:
 - Neemt de gemeente de rechten en plichten die dan nog in de vereniging zitten over? Tijdens de bespreking geeft de gemeente aan in principe geen rol te zien voor de gemeente voor het overnemen van deze rechten en plichten.
 - Of: blijft de vereniging voor een bepaalde duur voortbestaan om (1) juridische procedures af te wikkelen, (2) de belangen van de bewoners te behartigen en (3) de eventuele resterende middelen te laten terugvloeien naar het vastgoed van de WBVVA zoals dat is voorzien in de statuten.

Tot slot spreken we de volgende acties af:

- De WBVVA zal de definitieve statuten toezenden aan de gemeente (*is gebeurd*).
- De gemeente verzoekt of het mogelijk is de (aanvullende) verkoopvoorwaarden te ontvangen (*is gebeurd*).
- Naast dit verslag zal de WBVVA op korte termijn een brief sturen met verzoeken aan de gemeente (volgt direct na de vakanties).
- De gemeente zal ambtelijk voor eind augustus zoveel mogelijk antwoorden te verstrekken ter bevordering van het verkoopproces (soort “zienswijze”).



PER E-MAIL: [REDACTED]

College van B&W Gemeente Arnhem
T.a.v. de heer R. Paping
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

Arnhem, 20 augustus 2019

Betreft: verkoop woningbezit WBVVA

Geachte heer Paping,

Zoals u bekend is was er -zowel bestuurlijk als ambtelijk- het afgelopen jaar intensief overleg tussen de gemeente Arnhem en de woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (WBVVA). Dit overleg vond zijn oorsprong in de complexe problematiek die eind 2016 is ontstaan rond de vereniging. Bij het zoeken naar de oplossingen in het belang van de toekomst van de huurders en de woningen zijn ook de leden van de vereniging uitdrukkelijk betrokken. Eind 2018 is geconcludeerd dat een zelfstandig voortbestaan niet reëel is en is na goedkeuring van de leden een partnerselectie voor een overnemende partij ingezet.

In dit kader hebben wij een aantal vragen voor de gemeente Arnhem met het verzoek hier een helder kader en standpunten voor te formuleren. Voorafgaand aan deze vragen schetsen wij kort nog het proces van partnersearch en het meest recente ambtelijk overleg met [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Op 28 augustus aanstaande staat weer een bestuurlijk overleg in uw agenda gepland, waarbij wij deze brief alsmede de verdere ontwikkelingen binnen de vereniging willen bespreken.

Proces van partnersearch

Prioritair is in december 2018 contact gelegd met de drie in Arnhem actieve corporaties. Nadat deze na bijna een half jaar nog geen duidelijkheid over de principebereidheid tot overname konden geven, vormde dit voor ons een te groot risico met het oog op blijvende financierbaarheid en het noodzakelijke tempo van het proces. Ook stelde dit de vereniging voor het dilemma van te weinig houvast om de exclusiviteit van een overname door één of meerdere lokale corporaties vast te kunnen houden. Begin juni is daarom besloten het traject van de corporaties samen te voegen met een verkooptraject richting private partijen. De drie corporaties zijn hierover door ons geïnformeerd. Wij verwachten midden september biedingen te ontvangen, deze kwalitatief te beoordelen en op basis daarvan de verkoop vlot af te kunnen ronden.

Ambtelijk overleg

Op 4 juli jl. was het meest recente overleg over de toekomst van de WBVVA met een ambtelijke delegatie vanuit de gemeente Arnhem. Tijdens dit gesprek hebben de heren [REDACTED] en [REDACTED] namens het bestuur de achtergrond van de actuele ontwikkelingen en de beoogde verkoop van het vastgoed van de WBVVA toegelicht. Ook is ingegaan op de opzet van het verkoopproces, waarbij op hoofdlijnen het volgende is aangegeven:

- De inzet is primair gericht op de belangen van de bewoners en het vastgoed.
- Wij willen met de potentiële koper afspreken dat deze een hoog niveau renovatie uitvoert, waardoor de woningen weer 30 jaar mee kunnen en label A krijgen en dat daarbij na verkoop alle schulden van de WBVVA zijn afgelost. De WBVVA heeft zelf geen middelen tot haar beschikking om de noodzakelijke renovatie inclusief de aanpak van het onderhoud te financieren en uit te voeren.
- Naast renovatie en verduurzaming maken we afspraken met de koper over o.a. het huurbeleid in de toekomst, het wettelijk overleg met de huurders, doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, etc. Alle uitkomsten hiervan worden ook weer voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering (ALV) welke uiteindelijk beslist over de verkoop van het vastgoed.

Vragen voor de gemeente Arnhem

In het kader van statuten en overige regelingen zijn er diverse onderwerpen waarover de gemeente Arnhem een officieel standpunt dient in te nemen:

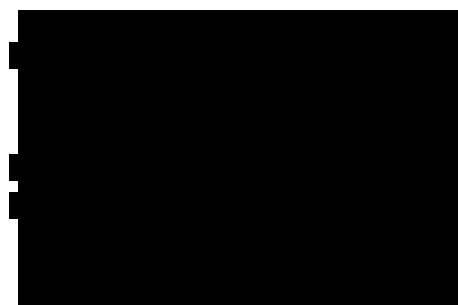
- Op grond van de statuten van de WBVVA is deze verplicht de woningen eerst aan de gemeente Arnhem aan te bieden. Om die reden bieden wij via een separate brief de 180 woningen formeel aan de gemeente Arnhem te koop aan. Zie bijlage. Wij hebben tijdens het ambtelijk overleg begrepen dat u voornemens bent af te zien van aankoop van de woningen en verzoeken u dit standpunt officieel te bevestigen.
- Ervan uitgaande dat de gemeente Arnhem de woningen niet zelf wil verwerven, wordt door ons een koper gezocht. Dat kan nog steeds één van de Arnhemse woningcorporaties zijn, maar ook een private vastgoedorganisatie als koper is een optie. Aan deze koper willen wij graag de mogelijkheid bieden om de 104 woningen in de Braamberg, nadat de renovatie is afgerond, individueel te verkopen aan bewoners (uitponden). Voor een koper verhoogt dit de toekomstwaarde van het vastgoed en maakt daardoor de financierbaarheid van de gewenste renovatie en verduurzaming meer haalbaar. Tevens wordt tegemoetgekomen aan een wens van verschillende huidige bewoners die hun woning graag willen kopen. Op grond van de akte verkoop erfpachtgronden (d.d. 1 juli 1999) dient uw college van B&W hier toestemming voor te geven en door middel van deze brief verzoeken wij u hiertoe.
- Wij hebben uit het overleg met uw ambtenaren begrepen dat de gemeente geen toestemming wenst te geven voor het (individueel) aan zittende bewoners uitponden van de woningen in de Schuttersberg. Omdat diverse huurders van deze buurt hier bij ons toch steeds op aandringen, vragen wij u om op dit punt ook bestuurlijk door middel van een brief aan WBVVA te formaliseren.
- Uit het ambtelijk overleg is ons verder gebleken dat de woningen van de WBVVA in 2050 gasloos moeten zijn maar dat eventueel voor gemeentelijke en rijksmonumenten aangepaste

regelgeving zal komen. Kunt u aangeven of er op redelijke termijn warm waterlevering in de wijken Schuttersberg en Braamberg te verwachten is, welke eisen worden gesteld qua duurzaamheid aan renovaties en welke regelgeving van toepassing is op onze woningen met monumentenstatus? Voor de koper is dit belangrijk voor de kosten van de beoogde renovatie en daarmee de hoogte van de koopsom die koper wenst te betalen.

- Op het moment dat de woningen worden verkocht komt ook het opheffen van de vereniging nadrukkelijk in het zicht. Tijdens het ambtelijk overleg van 4 juli jl. zijn de volgende opties besproken:
 - Optie A: de gemeente neemt de rechten en plichten die na verkoop van de woningen nog in de vereniging zitten over. Dit kunnen juridische procedures zijn, behartigen van bewonersbelangen en besteding van mogelijk overgebleven middelen conform de statuten. Deze optie vloeit voort uit de huidige statuten.
 - Optie B: de gemeente ziet af van overname van de rechten en plichten. In dat geval blijft de vereniging voor een bepaalde duur voortbestaan (of in een andere vorm) om (1) juridische procedures af te wikkelen, (2) de belangen van de bewoners te behartigen, (3) de eventuele resterende middelen te laten terugvloeien naar het vastgoed van de WBVVA zoals dat is voorzien in de statuten en (4) de opgenomen bepalingen van de levering van het vastgoed te kunnen waarborgen.Gaarne vernemen wij uw voorkeursoptie.

Tot slot vragen wij u te bevestigen dat u het plan van de WBVVA om een deel van de opbrengst voor een levensduur verlengende renovatie met verduurzaming naar label A in te zetten ondersteunt, alsmede de bereidheid uw standpunten -zonodig- ook te verwoorden tijdens een ALV met de bewoners/leden van de vereniging.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.



Bijlage: als gemeld



WONINGBOUWVERENIGING VOOR AMBTENAREN TE ARNHEM

CORRESPONDENTIEADRES: ROERMONDSPLEIN 25, 6811 JN, ARNHEM

E-MAIL: WBVVA@VBTGROEP.NL

BANK: NL57 RABO 0327 3504 58

KAMER VAN KOOPHANDEL 40120209

PER E-MAIL: [REDACTED]

AANGETEKEND MET BERICHT VAN ONTVANGST

College van B&W Gemeente Arnhem

T.a.v. de heer R. Paping

Koningstraat 38

6811 DG Arnhem

onze ref. JDI-WBVVA

inzake Aanbiedingsplicht Woningbouwvereniging voor Ambtenaren
te Arnhem - Complex Arnhem te Arnhem

20 augustus 2019

Geachte heer Paping,

Met referte aan de bespreking van 4 juli jl. bericht ik u hierbij dat Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem, hierna te noemen: "**WBVVA**" voornemens is om de navolgende registergoederen te vervreemden aan een derde, te weten:

1. het perceel grond met zesendertig (36) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Goeman Borgesiusplein 1 tot en met 55 (oneven nummers), Pontanuslaan 33 tot en met 39 (oneven nummers) en St. Nicolaïlaan 10 tot en met 16 (even nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, nummer 4146, groot zeventienduizend zeshonderddertig vierkante meter (7.630 m²);
2. het perceel grond met dertig (30) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Goeman Borgesiusplein 2 tot en met 16 (even nummers), Richard Kolfshotenlaan 1 tot en met 11 (oneven nummers), Lorentzlaan 2 tot en met 16 (even nummers) en Passavantlaan 9 tot en met 23 (oneven nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, nummer 4229, groot vijfduizend zeventienhonderdvijftig vierkante meter (5.750 m²);
3. het perceel grond met veertien (14) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lorentzlaan 18 tot en met 24 (even nummers), Passavantlaan 25 tot en met 31 (oneven nummers) en Richard Kolfshotenlaan 2 tot en met 12 (even nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, nummer 4227, groot tweeduizend achthonderdachtig vierkante meter (2.880 m²);

4. het perceel grond met vierentwintig (24) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Passavantlaan 10 tot en met 56 (even nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, nummer 4236, groot zeventienduizend vierhonderdtwintig vierkante meter (7.420 m²);
5. het perceel grond met drieënveertig (43) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Jagersweg 2 tot en met 30 (even nummers), Schuttersbergplein 50 tot en met 57, Hertenlaan 1 tot en met 31 (oneven nummers) en Hazenpad 1 tot en met 7 (oneven nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie C, nummer 6418, groot zesduizend zeventienvijftig vierkante meter (6.750 m²);
6. het perceel grond met drieëndertig (33) woningen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Jagersweg 32 tot en met 62 (even nummers), Hazenpad 2 tot en met 8 (even nummers) en Hertenlaan 33 tot en met 57 (oneven nummers) te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie C, nummer 6416, groot zesduizend zeshonderdzeventig vierkante meter (6.670 m²),

hierna tezamen te noemen: het "**Complex Arnhem**".

De hoofdactiviteit van WBVVA betreft de verhuur van het Complex Arnhem. Gezien het feit dat WBVVA al de aan haar toebehorende registergoederen, te weten het Complex Arnhem, wenst te vervreemden, kan de vervreemding worden gezien als een materiële ontbinding van WBVVA; het (statutaire) doel kan niet meer worden gediend.

In de statuten van WBVVA is in artikel 24 een regeling opgenomen voor wat betreft de ontbinding van WBVVA, woordelijk luidende:

"Ontbinding en vereffening

Artikel 24"

Enzovoorts.

- "2. a. *De vereffening geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders heeft bepaald.*
- b. *Het bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de gemeente Arnhem, onder de verplichting dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.*
- c. *Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in deze statuten."*

Gelet op het vorenstaande heeft WBVVA, conform het bepaalde in artikel 24, lid 2, onder b van de statuten, het Complex Arnhem aan de gemeente Arnhem aangeboden en derhalve voldaan aan haar verplichting tot aanbieden.

In de bespreking van 4 juli 2019 heeft u te kennen gegeven dat de gemeente Arnhem geen gebruik wenst te maken van het hiervoor aangehaalde recht als bedoeld in artikel 24, lid 2, onder b van de statuten. Ter bevestiging daarvan kunt u volstaan deze brief door de daartoe bevoegde persoon/personen voor akkoord te laten ondertekenen. Wilt u in dat geval de ondertekende brief zo spoedig mogelijk aan mij retourneren?

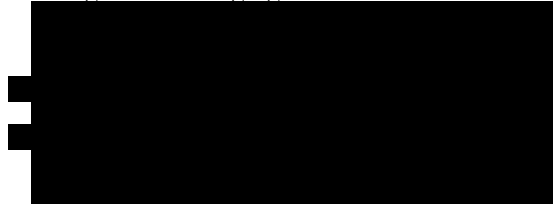
Om na te gaan of degene(n) die de brief heeft (hebben) ondertekend, daartoe bevoegd is (zijn), is het nodig dat uit de brief is op te maken door wie deze is ondertekend. Daarom verzoek ik u bij de handtekening(en) aan te geven door wie die handtekening(en) is (zijn) gesteld.

Indien deze brief namens de gemeente Arnhem is ondertekend en WBVVA daarna overgaat tot vervreemding van het Complex Arnhem, zal het recht van de gemeente Arnhem als bedoeld in artikel 24, lid 2, onder b van de statuten vervallen.

Ik dank u bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem,



VOOR AKKOORD:

Gemeente Arnhem

Namens deze:

Functie:

Gemeente Arnhem

Namens deze:

Functie:



AAN:

[REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verzonden per e-mail

Arnhem, 19 oktober 2019

Geachte bewoners,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van jullie brief gedateerd 9 oktober 2019. Wij danken jullie voor het compliment over hetgeen tot heden bereikt is. Wij hebben kennis genomen van jullie visie als 4-tal huishoudens over het vervolg. De brief is ook besproken in het bestuur en met de RvC. Ook is al een afspraak met de gemeente Arnhem gepland.

In het vervolg van onze reactie schetsen wij u kort hoe wat ons betreft de vervolgstappen eruit zien. Wij hebben voor 5 en 6 november as. informatieavonden gepland voor de Schuttersberg en de Braamberg. De exacte planning wordt binnenkort gepubliceerd in de nieuwsbrief. Immers het is onze verantwoordelijkheid om (net als in het eerste half jaar van onze activiteiten) niet alleen de klankbordgroep, maar ook alle huurders in de gelegenheid te stellen zich te informeren en een mening te vormen. Tijdens de informatieavonden zal het bestuur verantwoording afleggen over wat zij deed, nog gaat doen en dit presenteren aan alle leden en huurders die hier belangstelling voor hebben. De grote variëteit aan wensen en eisen van huurders die naar ons toe zijn geuit en wat wij hiermee hebben gedaan komt hierin terug. Ook de wel/niet mogelijkheid van aankoop door individuele huurders.

De doelstelling van de genoemde informatieavonden wordt:

- Afleggen van verantwoording en toelichten over wat er in de afgelopen 2 jaar is bereikt.
- Ingaan op het voor de toekomst ontwikkelde voorstel, de inhoud van het voorstel en wat dat betekent voor huurders. Ook het verschil met het verkoopvoorstel van het jaar 2016.
- Toelichten en motiveren van het onderwerp “verkoop aan individuele huurders”, een thema dat serieus is onderzocht.
- Ingaan op welke scenario's en ideeën allemaal zijn onderzocht, wat de uitkomst daarvan is en welk advies het bestuur gaat geven aan de algemene ledenvergadering.
- Bieden van gelegenheid aan alle huurders om vragen te stellen.
- Doen van een oproep om het traject van de meerdere ledenvergaderingen zoveel als mogelijk bij te wonen.

Wellicht ten overvloede verzoeken wij jullie tot slot om je te houden aan de afspraak om mails en brieven te versturen via vb&t of onze verenigingssecretaris.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

cc.: dhr. R. Paping

Nieuwsbrief voor alle huurders en leden van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Arnhem, 22 oktober 2019

Beste Leden en Huurders van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren,

We informeren u weer via de nieuwsbrief over de actuele ontwikkelingen. Deze en alle vorige nieuwsbrieven kunt u ook vinden op uw persoonlijke pagina.

Deze nieuwsbrief staat met name in het teken van de beoogde verkoop en diverse hierover geplande bijeenkomsten:

1. Stand van zaken m.b.t. beoogde verkoop woningen
2. Wijkinformatiebijeenkomsten en ALV's rond de beoogde verkoop
3. Planning informatiebijeenkomsten en ALV's
4. Overleg en betrokkenheid gemeente Arnhem
5. Extern en onafhankelijk adviseur voor bewoners
6. Voor vragen kunt u contact opnemen met vb&t groep

1. Stand van zaken m.b.t. beoogde verkoop woningen

Begin september hebben wij u via de nieuwsbrief aangegeven dat verschillende partijen zich oriënteren op het aankopen van de woningen van de WBVVA.

Inmiddels is duidelijk geworden dat er 4 partijen een voorstel (bieding) hebben uitgebracht bij de notaris. Het bestuur heeft de Klankbordgroep hier al op 2 oktober over geïnformeerd. De 4 voorstellen zijn met elkaar vergeleken, en daaruit is duidelijk geworden dat één van de uitgebrachte voorstellen het best tegemoet komt aan alle gestelde voorwaarden. Het bestuur en deze partij voeren op dit moment gesprekken over het vervolg.

2. Wijkinformatiebijeenkomsten en ALV's rond de beoogde verkoop

Om u allen te informeren over de resultaten en u in de gelegenheid te stellen een mening te vormen, organiseert het bestuur voorafgaand aan enkele ALV's eerst nog informatieavonden per wijk. Op 5 november as. voor de Schuttersberg en 6 november as. voor de Braamberg. Daarna zijn op 14 november en 27 november algemene ledenvergaderingen gepland.

Tijdens de wijkinformatieavonden zal het bestuur verantwoording afleggen over wat zij deed, nog gaat doen en zal zij dit presenteren aan alle leden en huurders die hier belangstelling voor hebben. De grote variëteit aan wensen en eisen van huurders, die de afgelopen maanden naar ons toe zijn geuit en wat wij hiermee hebben gedaan komt hierin terug. Ook de wel/niet mogelijkheid van de aankoop van de eigen woning door individuele huurders.

De doelstelling van de informatieavonden is:

- Afleggen van verantwoording en toelichten over wat er in de afgelopen 2 jaar is bereikt.
- Ingaan op het voor de toekomst ontwikkelde voorstel, de inhoud van het voorstel en wat dat betekent voor huurders. Ook het verschil met het verkoopvoorstel van het jaar 2016.
- Ingaan op welke scenario's en ideeën allemaal zijn onderzocht, wat de uitkomst daarvan is en welk advies het bestuur gaat geven aan de algemene ledenvergadering.
- Toelichten en motiveren van het onderwerp "verkoop aan individuele huurders".
- Bieden van gelegenheid aan alle huurders om vragen te stellen.
- Doen van een oproep om het traject van de meerdere ledenvergaderingen zoveel als mogelijk bij te wonen.

De doelstelling van de ALV's is:

Op 14 november:

- De leden informeren over de actuele stand van zaken.
- Presentatie van de potentiële koper. Informatief en nog zonder besluitvorming.
- Toelichting door de wethouder van de Gemeente Arnhem, de heer R. Paping.

Op 27 november:

- Besluitvorming.

3. Planning informatiebijeenkomsten en ALV's

De planning van de bijeenkomsten staan in het schema hieronder. Noteert u deze data vooral in uw agenda. Voor elke vergadering volgt nog een aparte uitnodiging met agenda.

Planning informatiebijeenkomsten en ALV's			
Di. 5 november	19:30 – 21:30	Wijkbijeenkomst Schuttersberg, inloop vanaf 19.00 uur	MFC De Wetering, Bonte Wetering 89, Arnhem
Wo. 6 november	19:30 – 21:30	Wijkbijeenkomst Braamberg, inloop vanaf 19.00 uur	Theater De Leeuw, Arnhem
Do. 14 november	19:30 – 22:00	Algemene Ledenvergadering, - Presentatie potentiële koper, - Toelichting wethouder dhr. R. Paping, inloop 19.00 uur	Koepelkerk, Jansplein 60, 6811 GD Arnhem
Wo. 27 november	19:30 – 22:00	ALV A, ALV B & ALV Besluitvorming over verkoopvoorstel	Theater De Leeuw, Arnhem
Do. 12 december	19:30 – 22:00	Extra ALV, indien quorum 28-11 niet gehaald	Theater De Leeuw, Arnhem

4. Overleg en betrokkenheid gemeente Arnhem

In vervolg op de vorige nieuwsbrief kunnen wij melden dat de gemeente onze brief met formele verzoeken begin oktober heeft beantwoord. Op hoofdlijnen ziet dit er als volgt uit:

- De gemeente zal **geen** gebruik maken van haar in de statuten geregelde voorkeursrecht om de woningen zelf te kopen.
- De woningen in de Braamberg mogen na renovatie en verduurzaming van het gehele complex verkocht worden. Daarbij dient de woning eerst aan de zittende huurder te worden aangeboden en geldt daarnaast een plicht tot zelfbewoning om speculatie te voorkomen.
- De gemeente wil de woningen in de Schuttersberg in stand houden voor de sociale huurvoorraad en verleent thans geen toestemming voor verkoop aan bewoners.
- De gemeente is positief over het inzetten van een deel van verkoopopbrengst voor renovatie en verduurzaming en verwacht niet dat de vereniging dit geld naar de gemeente overmaakt.
- De gemeente en de WBVVA voeren nader overleg over de situatie na beoogde verkoop.

De thema's zoals die hier beschreven staan, komen uitgebreid aan de orde tijdens de informatiebijeenkomsten en ALV's.

5. Extern en onafhankelijk adviseur voor bewoners

Naar aanleiding van de klankbordgroep bijeenkomst van 2 oktober jl. is door enkele bewoners een kleine werkgroep opgezet. Dit zijn [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Zij hebben gesprekken gevoerd met 2 kandidaten die de bewoners van onafhankelijk en deskundig advies kunnen voorzien. Dit om (1) de belangen van de bewoners te behartigen in het aanstaande verkoop proces en (2) te kijken naar het opzetten van een nieuwe belangen organisatie die de bewoners gaat vertegenwoordigen op het moment dat we ons kunnen gaan verhouden tot een nieuwe verhuurder.

De werkgroep heeft gekozen voor [REDACTED] en is voornemens met hem in zee te gaan. Hij heeft bij enkele corporaties in Arnhem ervaring opgedaan met grote vastgoed projecten en is al jaren actief als begeleider van bewoners in vastgoed projecten.

6. Voor vragen kunt u contact opnemen met vb&t groep

Postadres	Servicedesk	Algemeen
WBVVA T.a.v. vb&t vve diensten Roermondsplein 25 6811 JN Arnhem	Storingvve@vbtgroep.nl 088-5454647 Kemkens, CV-klachten 088-5050330	Wbvva@vbtgroep.nl 040-2696992

Met vriendelijke groet vanuit het bestuur,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Agenda overleg Gemeente Arnhem & WBVVA

Locatie: Stadhuis Arnhem, Koningstraat 38, Arnhem

Datum: Donderdag 24 oktober 2019

Tijd: **11.00 uur tot en met 12.00 uur**

- 1) Opening en agenda
- 2) Afspraken uit vorige vergadering
- 3) Actualiteiten
 - Brieven en mails bewoners
 - Uitkomst strafrechtelijk traject en vervolg
 - Omgevingsvergunning tijdelijke oplossing schoorsteen
- 4) Bespreekpunten aan de hand van brief [REDACTED]
 - Tempo renovatie en kwaliteitsborging
 - Depot voor renovatie
 - Liquidatie vereniging
 - Huurdersvereniging, begeleiding en budget
- 5) Stand van zaken verkooptraject
 - Vier biedingen
 - Wensen van bewoners
 - Garanties voor bewoners
 - Koopovereenkomst
 - Wat niet (individuele uitponing voor renovatie)
 - Scenario D
- 6) Informatietraject resp. huurders en leden
 - Informatieve ALV's
 - Verwachtingen naar gemeente Arnhem rond ALV 14 november
 - Gesprek huurders met [REDACTED] en [REDACTED]
- 7) Persbenadering
- 8) Wat verder te tafel komt

Extra nieuwsbrief voor alle huurders en leden van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Arnhem, 29 oktober 2019

Beste Leden en Huurders van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren,

Deze extra nieuwsbrief ontvangt u omdat er meer bekend is geworden over het besluit van het Openbaar Ministerie over de door de vereniging gedane aangifte over mogelijke fraude.

Het bestuur van de WBVVA is recent geïnformeerd over het besluit van het Openbaar Ministerie om voor wat betreft de vermeende strafbare feiten jegens de vereniging niet over te gaan tot strafrechtelijke vervolging. Het bestuur heeft met teleurstelling kennis genomen van dit besluit. Met dit nieuwsbericht informeert het bestuur de leden en huurders van de vereniging hier per omgaande over.

Het bestuur beraadt zich momenteel over het aantekenen van beroep tegen het besluit van het OM en/of te nemen juridische stappen.

Met vriendelijke groet vanuit het bestuur,

■■■■■
■■■■■
■■■■■



Aan alle huurders en leden
Arnhem, 29 oktober 2019

Betreft: Uitnodiging Wijkbijeenkomsten
- 5 november Schuttersberg
- 6 november Braamberg

Bijgaand nodigen we u uit voor een informatiebijeenkomst over o.a. de voorgestelde verkoop van de woningen.

Op **dinsdag 5 november** krijgen de leden en huurders van de Schuttersberg de gelegenheid zich te informeren en op **woensdag 6 november** de leden en huurders van de Braamberg. Daarna zijn op 14 november en 27 november nog algemene ledenvergaderingen gepland.

Zoals u in de nieuwsbrief al heeft kunnen lezen, legt het bestuur verantwoording af over wat zij deed, nog gaat doen en presenteert zij haar advies over de toekomst van de woningen en de vereniging voor alle leden en huurders die hier belangstelling voor hebben.

De doelstelling van de wijkbijeenkomsten is:

- Afleggen van verantwoording en toelichten over wat er in de afgelopen 2 jaar is bereikt.
- Ingaan op het voor de toekomst ontwikkelde voorstel, de inhoud van het voorstel en wat dat betekent voor huurders. Ook het verschil met het verkoopvoorstel uit 2016.
- Ingaan op welke scenario's en ideeën allemaal zijn onderzocht, wat de uitkomst daarvan is en welk advies het bestuur gaat geven aan de algemene ledenvergadering.
- Toelichten van de wel/niet mogelijkheid tot "verkoop aan individuele huurders".
- Bieden van gelegenheid aan alle huurders om vragen te stellen en met elkaar in gesprek te gaan.
- Een oproep aan leden om de komende ledenvergaderingen zoveel als mogelijk bij te wonen.

Het bestuur kijkt uit naar uw aanwezigheid.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■

Agenda wijkbijeenkomst SCHUTTERSBERG Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Locatie: MFC De Wetering, Bonte Wetering 89, Arnhem

Datum: Dinsdag 5 november 2019

Tijd: **Start 19.30 tot uiterlijk 21.30 uur**

Inloop en koffie vanaf 19.00 uur.

Agenda:

- 1) Welkom & opening
- 2) Waarom een wijkbijeenkomst?
- 3) Situatie februari 2018
- 4) Verkenning scenario's
- 5) Verkoopvoorstel
- 6) Toekomst vereniging
- 7) Advies bestuur
- 8) Planning ALV's
- 9) Met elkaar in gesprek
- 10) Afsluiting

Agenda wijkbijeenkomst BRAAMBERG Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Locatie: Theater De Leeuw, Leeuwensteinplein 1, 6824 DA Arnhem

Datum: Woensdag 6 november 2019

Tijd: **Start 19.30 tot 21.30 uur**

Inloop en koffie vanaf 19.00 uur.

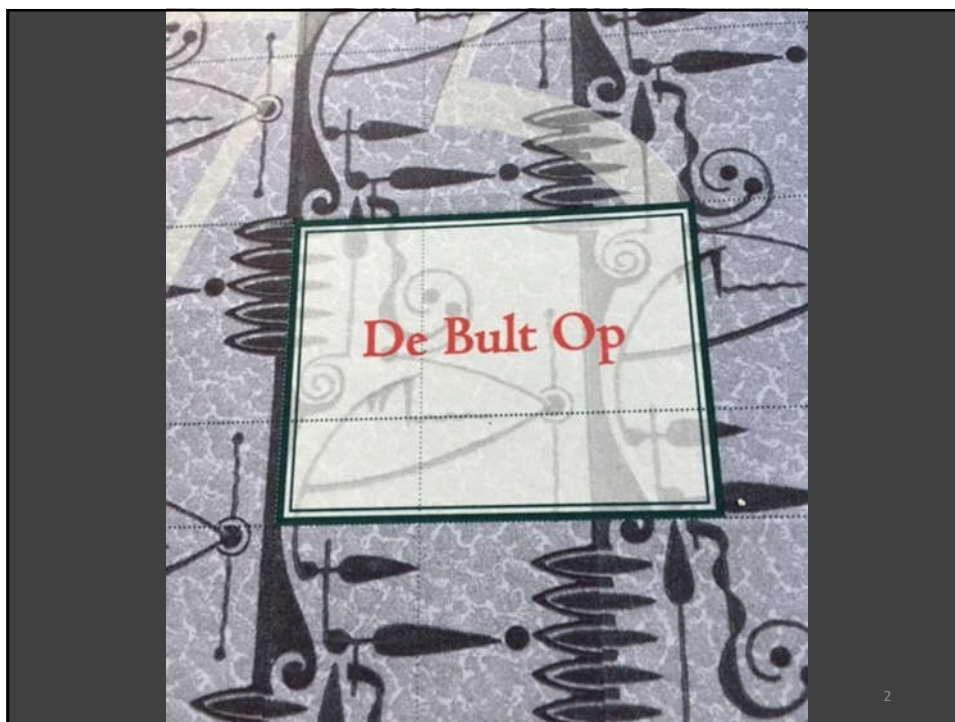
Agenda:

- 1) Welkom & opening
- 2) Waarom een wijkbijeenkomst?
- 3) Situatie februari 2018
- 4) Verkenning scenario's
- 5) Verkoopvoorstel
- 6) Toekomst vereniging
- 7) Advies bestuur
- 8) Planning ALV's
- 9) Met elkaar in gesprek
- 10) Afsluiting

Wijkbijeenkomst Braamberg 6 november 2019



1



2

Agenda

1. Welkom en opening
2. Waarom een wijkbijeenkomst?
3. Situatie februari 2018
4. Verkenning scenario's
5. Verkoopvoorstel
6. Advies bestuur
7. Planning ALV's
8. Met elkaar in gesprek

3

3

Waarom een wijkbijeenkomst?

- Terugkijken en vooruitkijken
- Verantwoording over bijna 2 jaar
- Advies voor verkoop
- Betekenis voor individuele huurder
- Oproep leden: kom naar ALV's

4

4

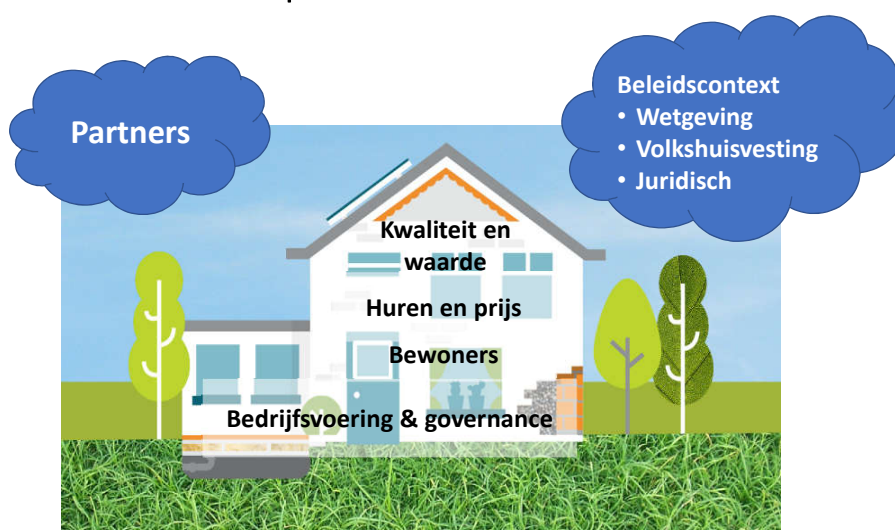
Start nieuw bestuur (febr. 2018)

- Vereniging leefde op te grote voet
- Bedrijfsvoering onder de maat, geen inzicht in financiën
- Zeer kwetsbare onderhoudssituatie
- Integriteits- en fraude vraagstukken
- Onvoldoende inzicht leden en verdeeldheid

5

5

Het huis op orde



6

6

2018 in teken “Huis op orde”

- Jaarrekeningen 2015, 2016 en 2017 naar ALV
- Bestuur en RvC bemenst
- Aanpak huurachterstanden opgepakt
- Bedrijfsvoering op orde gebracht
- Aanpak integriteit en aangifte
- Onderhoudssituatie en huurprijzen in kaart
- Waardebepaling woningen

7

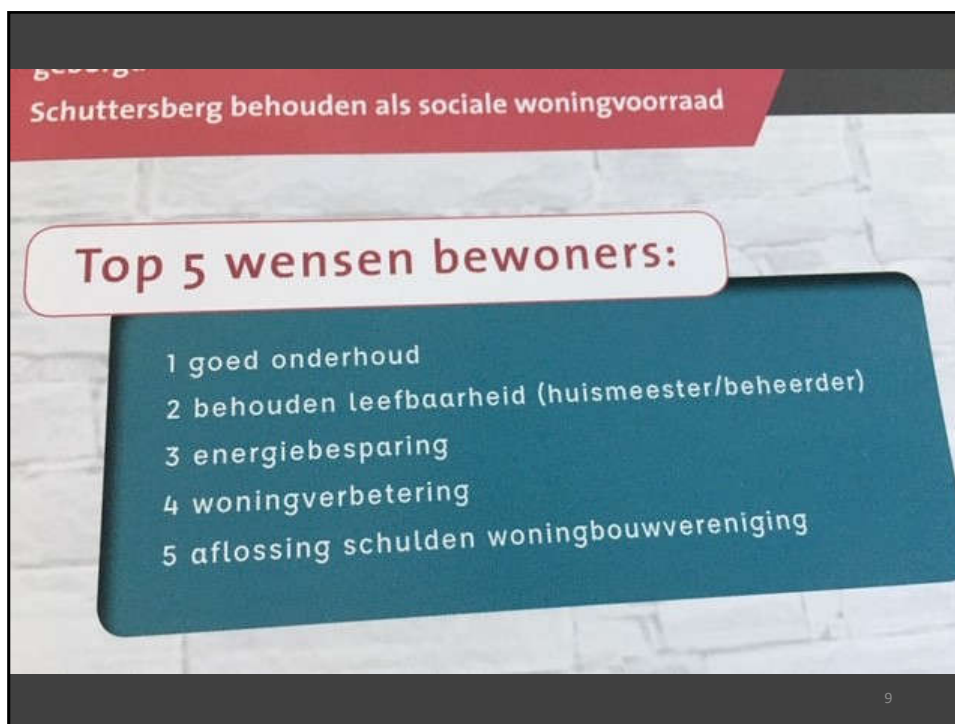
7

2018 in teken “Huis op orde”

- Inventarisatie wensen bewoners
- Zienswijze Rabobank
- Zienswijze gemeente Arnhem
- Bezinning op de toekomst
- Verkenning toekomstscenario's
 - Zelfstandig voortbestaan niet haalbaar
 - Goedkeuring ALV voor zoeken partijen voor verkoop
 - Planning afronden in 2019

8

8



9

Onze vertaling in eisen

- Uw woning is uiterlijk eind 2022 opgeknapt, kan weer 30 jaar mee en krijgt energielabel A
- De vereniging kan haar hypotheek en overige schulden aflossen
- Uw energierekening gaat (fors) omlaag
- U hoeft geen extra huur of andere vergoedingen te betalen als gevolg van de renovatie
- Uw huur stijgt tot en met 2030 maximaal inflatievolgend
- In de Braamberg *mag* u uw woning na renovatie kopen
- Schuttersberg blijft sociale huur

10

10

Overige voorwaarden

- Koper mag de woningen niet doorverkopen binnen 5 jaar
- Presentatie door koper voor leden/huurders op ALV 14 november
 - Hoe wordt het beheer gedaan?
 - Hoe is de planning van de renovatie?
 - Bieden maatwerk voor ouderen die geen renovatie aankunnen
 - Huurverhogingsbeleid in de toekomst
 - Professionaliteit, bestuurskracht en integriteit koper
 - Overleg met huurders, hoe doet u dat?
 - Respecteer erfgoedstatus

11

11

Voorwaarden gemeente Arnhem

- Woningen Schuttersberg mogen niet verkocht worden aan bewoners
- Woningen Schuttersberg moeten sociale huur blijven
- Woningen Braamberg mogen **na renovatie en verduurzaming naar label A** onder voorwaarden verkocht worden aan bewoners
- Gemeente akkoord met deel opbrengst verkoop niet naar gemeente, maar t.b.v. renovatie en verduurzaming

12

12

2019, de verkenning

- Corporaties Arnhem 6 maanden tijd gegeven
 - Leverde geen belangstelling op
- Kleine woningbouwverenigingen zoals De Eenvoud: geen geld
- Hierna gekozen voor actieve marktbenadering
 - 15 gegadigden
 - Teken en geheimhoudingsverklaring
 - Toegang tot de dataroom
 - Garanties voor bewoners
 - Biedingstermijn tot en met 16 september 2019
 - 4 biedingen ontvangen
 - Notaris heeft proces-verbaal opgemaakt
 - Gesprek met elke biedende partij gevoerd

13

13

Biedingen in geld

Biedingen	Gegadigde 1	Gegadigde 2
Totaal		€
Renovatie		€
Netto koopsom		€

★

Biedingen	Gegadigde 3	Gegadigde 4
Totaal		
Renovatie		
Netto koopsom		

★ Aanvullende garantstelling van € [redacted] voor onvoorziene kosten

14

14

Biedingen in garanties

Wensen/eisen	Gegadigde 1	Gegadigde 2	Gegadigde 3	Gegadigde 4
Hypotheek, schulden gedekt				
Renovatie voor 30 jaar, niveau label A (gereed eind 2022)				
Geen huur en woonlastenverhoging agv renovatie				
Tot en met 2030 max inflatievolgend zittende bewoners				
Planning en tempo renovatie				
Schuttersberg sociaal houden				
Inzage huurprijsbeleid				
Professioneel en integriteit beheerder				
Overleg huurders				
5 jaar SB (niet doorverkoper) en uitponden BB				

15

Het aanbod

- Gegadigde 2 heeft koopovereenkomst getekend en is gebonden tot 3 februari 2020
 - Onder voorbehoud goedkeuring ALV A, ALV B, ALV en RvC
 - Onder voorbehoud bevestiging behoud VPB-vrijstelling Belastingdienst
- Gegadigde 2 voldoet voor 95% aan de voorwaarden. Kleine afwijkingen:
 - Huurverhoging inflatievolgend tot en met 2030, wordt **tot 2030 (dus 10 jaar)**
 - Schuttersberg mag eerder dan 5 jaar als sociale woningen worden verkocht aan corporatie (e.o. Aedes / IVBN)
 - Aanvullende garantstelling van [REDACTED] voor onvoorziene kosten

16

16

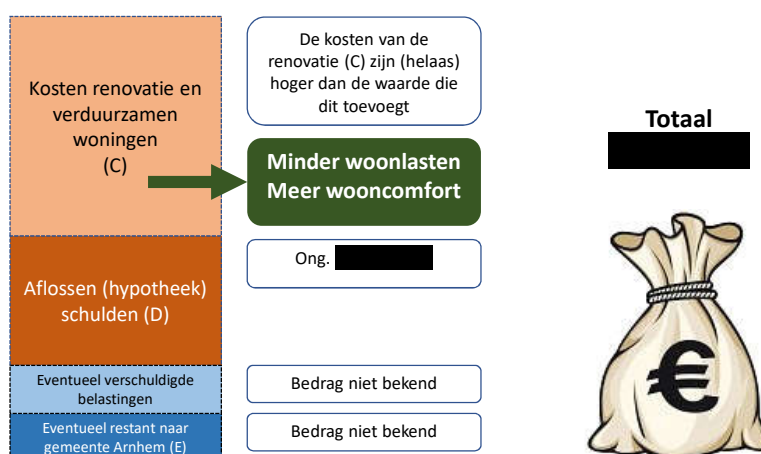
Het aanbod

- Gegadigde 2 voorziet in een budget voor huurdersvereniging, bij een vereniging van minimaal 30 leden
- Presentatie Gegadigde 2 in ALV van 14 november
- Gegadigde 2 moet (forse) boete betalen aan Gemeente Arnhem als renovatie niet tijdig afgerond wordt

17

17

Inzet van de verkoopopbrengst



18

18

Aankoopbedrag lager door garanties zittende huurders

- Geen huurverhoging doorberekenen als gevolg van verduurzaming ([REDACTED])
- Periode van 10 jaar:
 - Tot en met renovatie **geen huurverhoging** in plaats van wettelijke ruimte ([REDACTED])
 - Na renovatie alleen inflatievolgend verhogen ([REDACTED])
- Verhuurder ziet bij zittende huurders o.a. af van punten Rijksmonumenten ([REDACTED])



19

19

Situatie na verkoopbesluit

- Door de verkoop van de woningen wordt de WBVVA feitelijk ontbonden
 - De ALV neemt het ontbindingsbesluit
 - De ALV benoemt vereffenaars
- De WBVVA blijft bestaan voor vereffening:
 - Afwikkelen lopende (juridische) zaken
 - Voldoen van de schulden van de WBVVA
 - Leveren van de woningen
 - Viering 100-jarig bestaan (!)

20

20

Nieuwe verhuurder

- Uitvoeren renovatie
 - Ingenieursbureau houdt toezicht in opdracht van WBVVA
 - Gelden in depot bij bank, vrijgave na controle ingenieursbureau
 - Gemeente Arnhem een borgende rol
- Advies: huurdersvereniging oprichten voor behartigen belangen en inspraak

21

21

Het kopen van uw woning (*alleen Braamberg*)

- Gemeente staat toe dat woningen in de Braamberg **na renovatie en verduurzaming naar label A** verkocht mogen worden
 - Eerst aanbieden aan zittende huurder
 - Zelfbewoningsplicht
- Het bestuur vraagt de gegadigde dit toe te lichten op 14 november

22

22

Advies bestuur aan leden

- Stem bij ALV in met het voorstel om de woningen te verkopen
 - Uw woning wordt onderhouden en opgeknapt
 - Uw woonlasten gaan omlaag dankzij een lagere energierekening
 - Uw woonlasten 10 jaar gematigd
- Ontbinden van de WBVVA en oprichten van een huurdersvereniging

23

23

Kom naar ALV's en beslis mee!

- 14 nov: ALV > informeel
 - Toelichting door de wethouder
 - Potentiële koper stelt zich voor en licht renovatieplannen toe
- 27 nov: ALV A, ALV B, ALV > formele besluitvorming
- 12 dec: *eventuele extra ALV indien noodzakelijk*

24

24

Met elkaar in gesprek

25

25

Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Ambtenaren Arnhem, 14 november 2019



1

Welkom, opening en voorstellen
gasten

2

2

Agenda

1. Welkom, opening en voorstellen gasten
2. Ingekomen stukken en mededelingen
3. Notulen 4 juli 2019
4. Toelichting bestuur verkoopvoorstel
5. Toelichting RvC bij verkoopvoorstel
6. Toelichting wethouder de heer R. Paping
7. Presentatie RVG en toelichting renovatieaanpak
8. Rondvraag
9. Afsluiting

3

3

Ingekomen stukken en mededelingen, agendapunt 2

- Strafrechtelijk onderzoek en juridische procedures
 - Openbaar Ministerie heeft zaak geseponeerd
 - Bestuur onderzoekt mogelijkheden om in beroep te gaan
 - Voormalig aannemer heeft zich gemeld
- Opdracht accountant AT&C
 - Controle boekjaar 2019
 - Opdracht verleend door RvC

4

4

Notulen ALV 4 juli 2019, agendapunt 3

- De leden hebben de notulen en bijbehorende sheets ontvangen van de ALV 4 juli 2019
- Wilt u deze stukken nog eens nakijken, dan zijn deze ook altijd toegankelijk via de digitale portal van vb&t

5

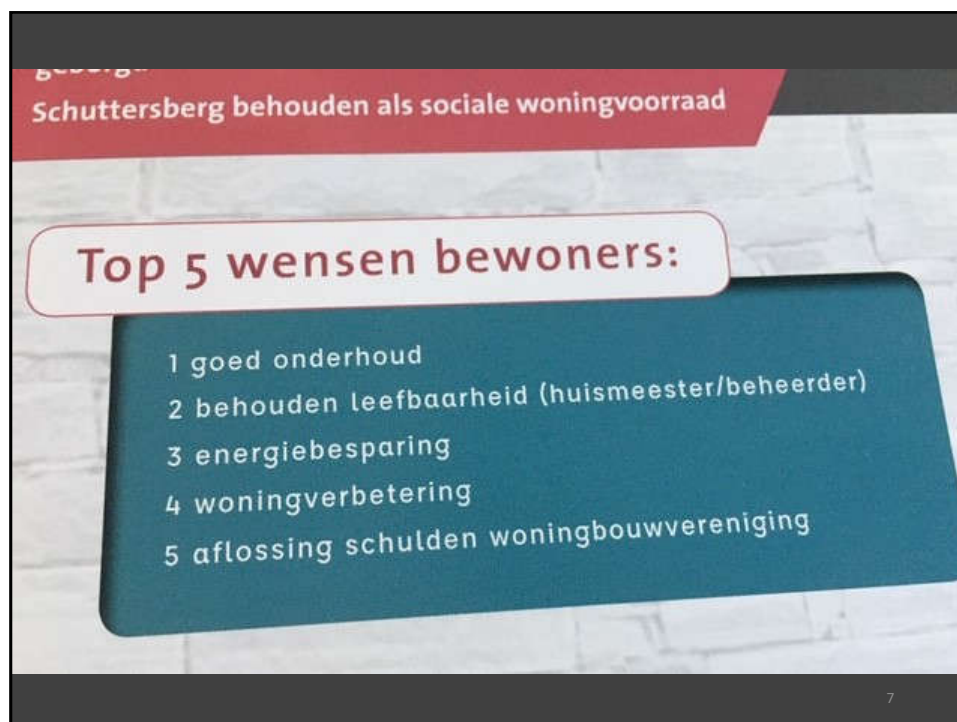
5

Toelichting bestuur bij verkoopvoorstel, agendapunt 4

- Wensen en eisen van de WBVVA
- Bieding in geld en garanties
- Betekenis voor leden en huurders
- Situatie na verkoop

6

6



7

Onze vertaling in eisen

- Uw woning is uiterlijk eind 2022 opgeknapt, kan weer 30 jaar mee en krijgt energielabel A
- De vereniging kan haar hypotheek en overige schulden aflossen
- Uw energierekening gaat omlaag
- U hoeft geen extra huur of andere vergoedingen te betalen als gevolg van de renovatie
- Uw huur stijgt tot en met 2030 maximaal inflatievolgend
- In de Braamberg mag u uw woning na renovatie kopen
- Schuttersberg blijft sociale huur
- Koper mag de woningen niet doorverkopen binnen 5 jaar

8

8

Overige voorwaarden

- Presentatie door RVG over
 - Hoe wordt het beheer gedaan?
 - Hoe is de planning van de renovatie?
 - Bieden maatwerk voor ouderen die geen renovatie aankunnen
 - Huurverhogingsbeleid in de toekomst
 - Professionaliteit, bestuurskracht en integriteit koper
 - Overleg met huurders, hoe doet u dat?
 - Respecteer erfgoedstatus

9

9

Voorwaarden gemeente Arnhem

- Woningen Schuttersberg mogen niet verkocht worden aan bewoners
- Woningen Schuttersberg moeten sociale huur blijven
- Gemeente staat toe dat woningen in de Braamberg **na renovatie en verduurzaming naar label A** verkocht mogen worden
 - Eerst aanbieden aan zittende huurder
 - Zelfbewoningsplicht
- Gemeente akkoord met deel opbrengst verkoop niet naar gemeente, maar t.b.v. renovatie en verduurzaming

10

10

Bieding RVG in geld

- Voor de renovatie en verduurzaming € [REDACTED] in bouwdepot
- Netto koopsom € [REDACTED]
- Aanvullende garantstelling van € [REDACTED] voor onvoorziene kosten
- RVG voorziet in een budget voor huurdersvereniging, bij een vereniging van minimaal 30 leden
- RVG moet boete betalen aan Gemeente Arnhem als renovatie niet tijdig afgerond wordt

11

11

Bieding RVG in garanties

Wensen/eisen	RVG
Hypotheek, schulden gedekt	
Renovatie voor 30 jaar, niveau label A (gereed eind 2022)	
Geen huur en woonlastenverhoging agv renovatie	
Tot en met 2030 max inflatievolgend zittende bewoners	
Planning en tempo renovatie	
Schuttersberg sociaal houden	
Inzage huurprijsbeleid	
Professioneel en integriteit beheerder	
Overleg huurders	
5 jaar SB (niet doorverkopen) en uitponden BB	

12

Het aanbod

- RVG heeft koopovereenkomst getekend en is gebonden tot 3 februari 2020
 - Onder voorbehoud goedkeuring ALV A, ALV B, ALV en RvC
 - Onder voorbehoud bevestiging behoud VPB-vrijstelling
 - Onder voorbehoud uitkomsten onderzoek (CDD)
- RVG voldoet voor 95% aan de voorwaarden. Kleine afwijkingen:
 - Huurverhoging inflatievolgend tot en met 2030, wordt **tot 2030 (dus 10 jaar)**
 - Schuttersberg mag eerder dan 5 jaar als sociale woningen worden verkocht aan corporatie (e.o. Aedes / IVBN)
 - Aanvullende garantstelling van [REDACTED] voor onvoorziene kosten

13

13

Situatie na verkoopbesluit

- Door de verkoop van de woningen wordt de WBVVA feitelijk ontbonden
 - De ALV neemt het ontbindingsbesluit
 - De ALV benoemt vereffenaars
- Ontbinding gaat in na het leveren van de woningen
- De WBVVA i.l. blijft bestaan voor vereffening:
 - Afwikkelen lopende (juridische) zaken
 - Voldoen van de schulden van de WBVVA
 - Viering 100-jarig bestaan (!)
- Tot slot: overdragen saldo aan Gemeente Arnhem

14

14

Situatie na verkoopbesluit

- Planvorming en uitvoeren renovatie
 - Ingenieursbureau houdt toezicht in opdracht van WBVVA
 - Gelden in depot bij ABN-bank, vrijgave na controle renovatiewerkzaamheden door ingenieursbureau
 - Gemeente Arnhem een borgende rol
- Advies: huurdersvereniging oprichten voor behartigen belangen en inspraak

15

15

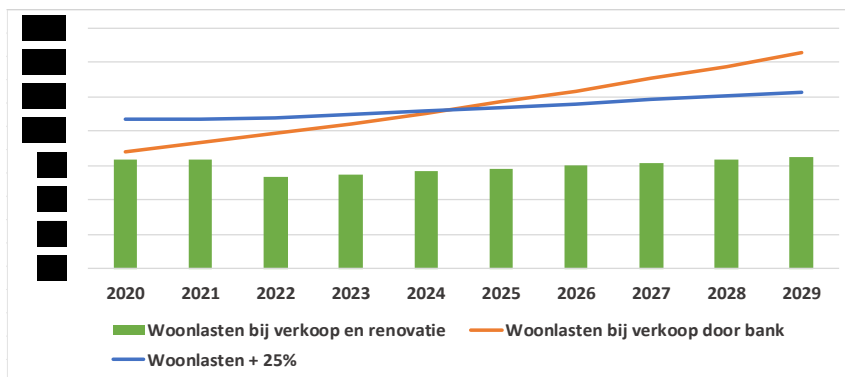
Toelichting RvC bij verkoopvoorstel, agendapunt 5

- Advies RvC aan de leden
- Voorbeeld ontwikkeling woonlasten in 3 scenario's

16

16

Ontwikkeling woonlasten per maand in €



Voorbeeld woonlasten bij verkoop en renovatie: maandhuur € 400,-. Gas en elektra € 100,- per maand. Na renovatie: 40% besparing op gas en elektra, inflatie 1,5% per jaar.

Alternatieven zijn ontwikkeling **woonlasten bij verkoop door bank** en doorrekening **woonlasten met 25% omhoog**

17

17

Toelichting wethouder, agendapunt 6

- Wethouder Gemeente Arnhem de heer R. Paping

18

18

Rol van de gemeente

*De WBVVA en de gemeente hebben een lange geschiedenis met elkaar.
Hierdoor is de gemeente ook betrokken in het gehele proces.*

Gemeente heeft zeggenschap:

Bij de ontbinding van de vereniging

- o Gemeente neemt het bezit niet over. De vereniging blijft nog voortbestaan ter afwikkeling van procedures, belangenbehartiging etc.
- o Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting.

Om ontheffing te verlenen voor complexgewijze verhuur

- o Verkoop na verduurzaming
- o Verkoop aan de zittende huurder of na mutatie
- o Met verplichting tot zelfbewoning



19

19

Ontheffing

Het college heeft gekozen om onder strikte voorwaarden de ontheffing voor de Braamberg te verlenen

Waarom Schuttersberg niet en Braamberg wel?

- o Behoud sociale woningvoorraad
- o Alle woningen in de Braamberg liggen qua punten boven de liberalisatiegrens

Kerngegevens woningen

Type	Braamberg				Schuttersberg			
	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	RWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	RWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX
Borgtoeslening/Verduurzaming	12	74	231	2,35	10	77	164	2,37
Ergeerwoning/Verduurzaming	24	104	242	2,34	34	76	160	2,30
Twee onder één: Hoge woningen	8	48	220	2,41	10	71	139	2,30
Baanwoning	100	91	230	2,12	10	49	127	1,74
Baanwoningen	30	101	230	2,38	10	93	142	2,37

* de waarden in de matrix hierboven zijn de gemiddelden per woning. Braamberg inclusief 50 punten Rijksmonumenten

Waarom pas na verduurzaming?

- o De Braamberg heeft een Rijksmonumentale status
- o Ter voorkoming van gespikkeld bezit



20

20

Toelichting RVG,
agendapunt 7

21

21

Gelegenheid voor vragen
aan RVG & Alliance

22

22

Kom naar ALV's en beslis mee!

- 27 nov: ALV A, ALV B, ALV > formele besluitvorming
- *12 dec: eventuele extra ALV indien noodzakelijk*

23

23

Rondvraag

24

24



Aan de leden van de WBVVA
Arnhem, 4 november 2019

**Betreft: Uitnodiging Algemene Ledenvergadering van de
Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te
Arnhem**

Hierbij nodigt het bestuur u uit voor een Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem. Deze wordt gehouden op **donderdag 14 november 2019**. De vergadering begint om **19.30 uur**, inloop & inschrijven op de presentielijst kan vanaf **19.00 uur**.

De vergadering zal plaatsvinden in de **Koepelkerk, Jansplein 60, 6811 GD, Arnhem**. Wij adviseren u zoveel mogelijk met de fiets of openbaar vervoer te komen. Helaas waren andere locaties buiten het centrum reeds vroegtijdig volgeboekt of te klein voor het aantal verwachte aanwezigen. Wij hopen hierin op uw begrip.

U treft bijgaand (per post of per e-mail) aan:

- de agenda met hierop aangegeven de onderwerpen waarover gesproken gaat worden;
- een volmacht die u als lid aan een ander stemgerechtigd lid kunt geven;
- de bijlage behorende bij de agenda, te weten de notulen van de algemene ledenvergadering (ALV) van 4 juli 2019.

Informerende ALV

Het karakter van deze ALV is alleen **informerend**. U krijgt het advies van het bestuur toegelicht en kunt kennis nemen van de zienswijzen van zowel de RvC als wethouder de heer R. Paping van de gemeente Arnhem. De aspirant koper komt zich voorstellen. Er wordt op deze vergadering **niet gestemd** over het verkoopvoorstel. Uiteraard is er per onderwerp gelegenheid voor het stellen van vragen.

Het bestuur kijkt uit naar uw aanwezigheid. Wanneer u verhinderd bent de vergadering bij te wonen, zouden wij het erg op prijs stellen wanneer u ons hiervan in kennis wilt stellen door het sturen van een e-mailbericht naar wbvva@vbtgroep.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Voorzitter a.i.

Bijlagen: naast de uitnodiging, agenda en de volmacht treft u 1 bijlage aan.

Agenda Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Locatie: Koepelkerk, Jansplein 60, 6811 GD, Arnhem

Datum: Donderdag 14 november 2019

Tijd: **Start 19.30 tot uiterlijk 22.00 uur**

Inschrijven op de presentielijst vanaf 19.00 uur.

Agenda:

- 1) Welkom, opening en voorstellen gasten
- 2) Ingekomen stukken (eventuele afzeggingen) en mededelingen
 - a) Stand van zaken juridische procedures
 - b) Opdracht accountant controle 2019
- 3) Notulen algemene vergadering 4 juli 2019 (bijlage)
- 4) Toelichting bestuur bij verkoopvoorstel
 - a) Wensen en eisen WbvvA
 - b) Biedingen in geld en garanties
 - c) Betekenis voor leden en huurders
 - d) Situatie na verkoop
- 5) Toelichting raad van commissarissen bij verkoopvoorstel
- 6) Toelichting wethouder de heer R. Paping
 - a) Zienswijze en standpunten gemeente Arnhem
 - b) Gelegenheid voor het stellen van vragen
- 7) Toelichting potentiële koper
 - a) Voorstellen en toelichting door potentiële koper
 - b) Toelichting bij renovatieplan
 - c) Gelegenheid voor het stellen van vragen
- 8) Rondvraag
- 9) Afsluiting



VOLMACHT

Ieder stemgerechtigd lid kan aan een ander stemgerechtigd lid een schriftelijke volmacht verlenen. Een stemgerechtigd lid kan volgens de statuten voor ten hoogste twee andere leden als gevolmachtigde optreden.

Ondergetekende geeft aan:

Dhr. / mevr. (voor- en achternaam invullen),

Wonende (adres invullen)

toestemming om bij elke stemming tijdens de Algemene Ledenvergadering van 14 november 2019 mijn stem uit te brengen.

Gegevens **volmachtgever** (in blokletters):

Voornaam: Achternaam:

Adres:

Handtekening volmachtgever:

Handtekening gemachtigde:

VOLMACHT

Ieder stemgerechtigd lid kan aan een ander stemgerechtigd lid een schriftelijke volmacht verlenen. Een stemgerechtigd lid kan volgens de statuten voor ten hoogste twee andere leden als gevolmachtigde optreden.

Ondergetekende geeft aan:

Dhr. / mevr. (voor- en achternaam invullen),

Wonende (adres invullen)

toestemming om bij elke stemming tijdens de Algemene Ledenvergadering van 14 november 2019 mijn stem uit te brengen.

Gegevens **volmachtgever** (in blokletters):

Voornaam: Achternaam:

Adres:

Handtekening volmachtgever:

Handtekening gemachtigde:

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 27 november 2019 14:41
[REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Tekst Addendum op koopovereenkomst

Beste Ronald en [REDACTED],

Conform ons telefonisch overleg net.

(Tekst uit mail van [REDACTED] aan groep huurders)

Het bestuur is positief om een dergelijk addendum (met een extra ontbindende voorwaarde) toe te voegen.

[REDACTED] gaat zelfs pogen een en ander vandaag nog af te stemmen met de wethouder.

Het doel van het addendum is verankering van de afspraken (afdwingbaar maken) na afloop van de vereffening, te weten:

- Het nakomen van de renovatieplicht.
- Het nakomen van de toezeggingen rond huurverhogingen etc.
- Alle overige afspraken zoals overeengekomen tussen RVG en de WBVVA.

De beoogde oplossing is:

1. Tijdens de vereffening behartigen de vereffenaars rechtsstreeks de belangen van de WBVVA en haar huurders.
2. Na afloop van de vereffening wordt het batig saldo overgedragen aan de Gemeente Arnhem. Dit is echter nog niet formeel geregeld met de gemeente Arnhem.
3. Het voorstel is een commissie op te richten (bestaande uit een vereffenaar en mogelijk de verenigingssecretaris) die juridisch opereert onder de vlag van de gemeente Arnhem. Er staat al een onherroepelijk derdenbeding in de koopovereenkomst ten behoeve van de gemeente Arnhem (18.7). Dit is 100% hard en reeds overeengekomen met RVG. De commissie zorgt voor waarborging van alle afspraken die zijn gemaakt met de oude entiteit WBVVA.
4. De huurdersvereniging kan zich bij deze commissie melden als er afspraken niet nageleefd worden. Dit geldt ook voor het ingenieursbureau.

ADDENDUM:

We stellen de ALV op 27 nov. 2019 voor een ontbindende voorwaarde aan de koopovereenkomst toe te voegen door middel van een addendum:

- ***De Overeenkomst is aangegaan onder de voor Verkoper ontbindende voorwaarde dat de gemeente Arnhem onvoorwaardelijk de rol van Derde op zich wil nemen, zoals bedoeld in de Overeenkomst, zodat de waarborging van de afspraken geregeld is.***

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Fase 1: tot en met leveren Vastgoed

- ALV heeft deal met RVG goedgekeurd in haar ALV van 27 november (idem ALV A en ALV B)
- Leveren van het vastgoed, na invullen ontbindende voorwaarden:
 - Goedkeuring belastingdienst behoud VPB-vrijstelling
 - Beoordeling uitkomsten Customer Due Diligence
 - Duidelijkheid over rol gemeente Arnhem
- Voorkomen van beslaglegging uit claims door voormalige leveranciers
- Bestuur en RvC blijven “in charge”

1

1

Fase 1: tot en met leveren Vastgoed

- Opdracht geven door WBVVA aan ingenieursbureau voor het uitvoeren van bouwcontrole en prestatieverklaring tijdens de renovatie
 - RVG stort ██████████ in depot bij ABN Amro
 - Ingenieursbureau geeft termijnen vrij na bouwcontrole, inspectie en prestatieverklaring
- Voorbereiden oprichten huurdersbelangenvereniging
- Afwikkelen lopende (juridische) zaken uit verleden
- Direct na leveren woningen treedt de vereffeningsfase in

2

2

Fase 2: na leveren vastgoed > WBVVA in vereffening

- Voorbereiden oprichten huurdersbelangenvereniging
- Afwikkelen lopende (juridische) zaken uit verleden
- Aflossen hypotheekschuld
- Jaarrekening 2019 opstellen en afwikkelen
- Reeds benoemd tot vereffenaars (in de plaats van het bestuur) op 27 nov.:
 - [REDACTED] (voormalig bestuurslid)
 - [REDACTED] (voormalig RvC lid)
- RvC (2 leden) en ALV (huidige 145 leden) blijven “in charge”

3

3

Fase 2: in vereffening

- Vereffeningfase ronden we pas af nadat
 - Juridische procedures uit verleden zijn afgerond
 - Overige zaken zijn afgerond
- Verwachting doorlooptijd vereffeningfase vooralsnog 6 maanden
- Na vereffening houdt WBVVA (als juridische entiteit) formeel op te bestaan
 - Batig saldo naar gemeente Arnhem

4

4

Fase 3: na liquidatie van de WBVVA

- Er is een juridische derde nodig die de toeziet op de nakoming van de afspraken tussen RVG en WBVVA over
 - de renovatie en verduurzaming
 - de toezeggingen rond huurverhogingen
- Gemeente Arnhem is beoogd als begunstigde van het boetebeding (koopovereenkomst artikel 18.6)
- Juridische grondslag zit in “onherroepelijk derdenbeding” (koopovereenkomst artikel 18.7)
- Opzet commissie onder vleugels gemeente Arnhem
 - Voormalig vereffenaar
 - Voormalig verenigingssecretaris

5

5

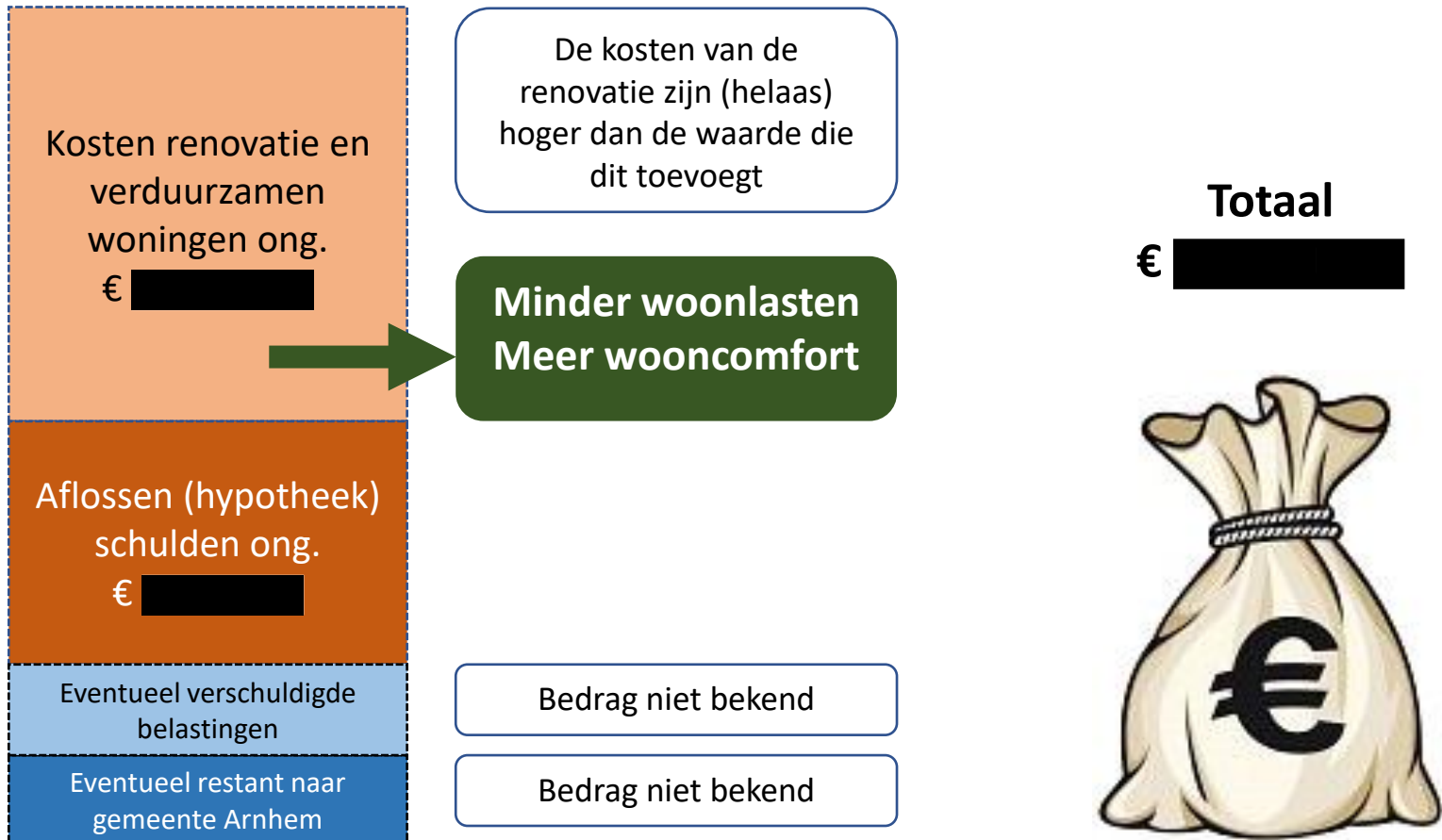
Fase 3: na liquidatie van de WBVVA

- Commissie is aanspreekpunt voor
 - Ingenieursbureau
 - De dan opgerichte huurdersvereniging
- Het idee is dat van de commissie een “werking uitgaat”, zodat evt. issues voorkomen worden
 - Risico's op politieke of publicitaire onrust zo klein mogelijk
- Kosten commissie voldoen uit het batig saldo
- Naast commissie is gemeente Arnhem ook betrokken bij renovatie vanuit afdelingen
 - Erfgoed en bouw- en woningtoezicht
 - Bij zowel planvorming als uitvoering

6

6

Inzet van de verkoopopbrengst



Memo

Aan: Wethouder, de heer Paping
Kopie: RvC WBVVA
Van: Bestuur WBVVA
Onderwerp: Vragen en antwoorden wethouder
Datum: 9 december 2019

Geachte heer Paping,

Naar aanleiding van uw bericht aan [REDACTED] doen wij u hierbij de antwoorden op uw vragen toekomen. De vragen hebben wij **vet** gemaakt, de antwoorden staan eronder. Voorts geven wij daaronder nog een aantal afwegingen die u mogelijk helpen bij de raadsvergadering.

Ik neem aan dat ik de brieven van WBVVA naar de Raad kan/mag sturen?

Jazeker, onze brieven van 20 augustus 2019 mogen aan de Raad worden verzonden.

Voor mij zijn nog een paar punten van belang voor de voorbereiding:

1. Statutair moet toch het batig saldo weer ingezet worden in de betreffende wijken?

Jazeker. Waar artikel 24 van de statuten het nog in algemene zin over “verbetering van de volkshuisvesting” heeft, gaat artikel 2 heel specifiek over de “verbetering van de volkshuisvesting in de wijken Schuttersberg en Braamberg”. Dat artikel 2 heeft het over het doel van de vereniging. Omdat artikel 24 lid 2 onder c nog toevoegt “verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in deze statuten” lijkt een meer algemene uitleg niet goed mogelijk. Dat laatste dan in juridische zin. In onze ogen laat artikel 24 lid 2 onder c niet veel ruimte tot die interpretatie en gaat het juist om een enge interpretatie: de volkshuisvesting in de wijken Schuttersberg en Braamberg.

2. Hoe ziet de rekensom er precies uit? In hoeverre is RVG “spekkoper”?

RVG betaalt [REDACTED]. [REDACTED] voor de hypotheek en de vereffening. En [REDACTED] voor de renovatie en verduurzaming. RVG mag de eerste drie jaar geen huurverhoging doorvoeren totdat de renovatie van de laatste woning klaar is (naar verwachting eind 2022). Vervolgens mag RVG de huur voor zittende huurders tot 2030 niet meer verhogen dan inflatie. Vanaf 2030 gelden de huurovereenkomsten en het landelijk huurbeleid. Na de renovatie mag RVG in de Braamberg bij mutatie uitpenden. Daarmee kan RVG haar investering terugverdienen. Schuttersberg is sociaal en blijft sociaal (dit is geregeld via een kettingbeding)!

3. Zijn er nog (veel) woningen Braamberg sociaal?

Op dit moment hebben 45 zittende bewoners vanuit het langjarige verleden nog een sociaal contract. De 50 WWS punten van de Rijksmonumentenstatus zijn door de WBVVA (nog) niet in de puntentelling meegenomen. Toch worden reeds jarenlang de vrijkomende woningen in de Braamberg geliberaliseerd verhuurd.

4. De vereniging gaat zich toch nog niet ontbinden?

De vereffening gaat beginnen nadat aan alle voorbehouden in de koopovereenkomst is voldaan én nadat is geleverd. Levering van de woningen is voorzien uiterlijk 3 februari 2020. Ontbinding is pas voorzien na de vereffeningfase. De huurders zijn voornemens een nieuwe huurdersvereniging op te richten.

5. Is de besluitvorming al onherroepelijk?

Het bestuur van de WBVVA en RVG hebben de koopovereenkomst onder een aantal voorbehouden getekend. De voorbehouden zijn:

1. Belastingdienst bevestigt dat de WBVVA niet VPB-plichtig is en blijft.
2. Gemeente Arnhem wil de derde in de koopovereenkomst zijn als de WBVVA ontbonden wordt.
3. Het Customer Due Diligence onderzoek is positief.

De RvC van WBVVA heeft zijn goedkeuring aan de koopovereenkomst gegeven waarbij de drie voorbehouden zijn overgenomen.

Levering kan overigens alleen plaatsvinden als de geschillen met de voormalig administrateur en de aannemer niet hebben geleid tot beslaglegging.

Naast de antwoorden willen wij u nog de hier onder genoemde afwegingen meegeven.

Uitgangssituatie: zelfstandig voortbestaan onmogelijk vanuit zowel financiële en Governance-technische invalshoek.

De leden hebben op de ALV van 6 december 2018 opdracht gegeven verkoop te verkennen. Het bestuur heeft deze opdracht aanvaard, en om de kwaliteit van de woningen en positie van de huurders goed te borgen, is een grote set aan verkoopvoorwaarden ontwikkeld om het vermogen van de vereniging te behouden door renovatie en verduurzaming naar label A zonder huurverhoging én in huurprijsmatigende voorwaarden voor een periode van 10 jaar. Deze keuzes zijn door de leden van de WBVVA gemaakt. De gemeente heeft geen enkele zeggenschap over deze keuzes.

Scenario's:

- Faillissement: WBVVA kan per 1 mei 2020 hypotheekverplichtingen niet voldoen. Bank gaat over tot openbare verkoop zonder garanties voor bewoners. Dit moet in het belang van de huurders te allen tijde worden voorkomen.

- Een corporatie koopt: uitgebreide verkenning leverde helaas geen (oplossing biedende) belangstelling van lokale corporatie. Heel begrijpelijk, nl. geen volkshuisvestelijke meerwaarde. Met meerderheid niet DAEB bezit en investeringsnoodzaak op korte termijn die ten koste zou moeten gaan van investeringsprogramma's t.b.v. eigen DAEB-bezit. Verlieslatende exploitatie zou ook bij corporatie moeten worden gecompenseerd door verkoop niet DAEB-deel.

- Gemeente Arnhem koopt het vastgoed zelf onder de verkoopvoorwaarden van de WBVVA: noodzaak om circa 28 miljoen financiering aan te trekken voor aankoop en renovatie/verduurzaming tot label A, ambtelijke capaciteit vrij te maken om de renovatie en verduurzaming in 2020 voor te bereiden en in 2021 en 2022 te laten uitvoeren, administratie/verhuur/

onderhoud van 180 woningen te organiseren bij de afdeling Vastgoed dan wel het in beheer te geven aan een lokale corporatie. De investering komt mogelijk terug bij verkoop of begint dan stapsgewijs vanaf ca 2023, mits woningen Braamberg bij leegkomst worden verkocht. (Noot: dit levert ook dubbele petten rol op bij het voorbereiden en uitvoeren van de renovatie door de afdeling Vastgoed als het toezicht door de afdeling Erfgoed wordt gedaan). De gemeente heeft middels een college besluit aangegeven af te zien van aankoop. De WBVVA begreep deze keuze heel goed.

- Private belegger koopt onder huurprijsgaranties voor zittende huurders en investeringsplicht. In de marktsegmenten (DAEB/niet DAEB) verandert niets. Stevig investeringspotentieel wordt vrijgemaakt. Evt. terugverdienmogelijkheden van alle 28 miljoen voorinvestering beginnen pas vanaf ca. 2023 bij alleen de Braamberg en in zeer langjarige stapjes, omdat met de huurprijsgaranties zittende bewoners lang blijven. Afweging risico en kans(en) over ontwikkeling woningmarkt gemaakt door marktpartij.

Op basis van voorgaande hebben 116 leden op 27 november met het voorstel van het Bestuur tot verkoop aan RVG ingestemd.

Met vriendelijke groet,



*Verenigingssecretaris a.i.
Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem*

PS: naar aanleiding van suggesties in de pers: de woningen zijn nooit van de gemeente Arnhem geweest. Een in de begin periode door de gemeente verstrekte lening is geheel terugbetaald.

Wijziging statuten in 2018

Aan: [REDACTED], PER E-MAIL: [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Onderwerp: Wijziging statuten begin 2018
Datum: 6 januari 2020

Uit de statuten van **28 februari 2012**, artikel 19 ontbinding en artikel 2 doel:

ONTBINDING.

Artikel 19.

1. a. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
b. Het bepaalde in de leden 1, 2, 3 en 4 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.
2. Bij het besluit tot ontbinding wordt eveneens een bestemming aan het batig saldo gegeven.
3. a. De vereffening geschiedt door het Bestuur.
b. Het Bestuur laat zich hier adviseren door de registeraccountant bedoeld in artikel 13 die de laatste jaarstukken heeft opgemaakt, of indien deze niet beschikbaar is door een andere registeraccountant.
c. Het Bestuur legt rekening en verantwoording betreffende de vereffening af aan de Algemene Ledenvergadering.
4. a. Het Bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de Gemeente Arnhem, onder de verplichting, dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.
b. Indien van het aanbod geen gebruik wordt gemaakt worden de bezittingen in het openbaar verkocht.
c. Een eventueel batig saldo wordt uitgekeerd aan de gemeente Arnhem ten einde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in artikel 2 van de Statuten.

DOEL.

Artikel 2.

1. De vereniging heeft naast de primaire algemene doelstelling het belang van de verbetering van de volkshuisvesting als bijzondere doelstelling de behartiging van de woonbelangen van haar leden.
2. De vereniging tracht dit doel te bereiken door
 - a. het stichten en in stand houden van woningen die aan de eisen van de tijd voldoen; en
 - b. het voeren van een rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid; en
 - c. het bevorderen van een goed woonklimaat.

Ontbinding en vereffening

Artikel 24

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
Het bepaalde in artikel 23 leden 1 tot en met 5 is van overeenkomstige toepassing.
2.
 - a. De vereffening geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders heeft bepaald.
 - b. Het bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de gemeente Arnhem, onder de verplichting dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.
 - c. Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in deze statuten.
3. Na ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voorzoveel mogelijk van kracht.
In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden 'in liquidatie'.
4. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door een door de vereffenaars aan te wijzen natuurlijke of rechtspersoon, gedurende zeven jaren na de vereffening danwel de termijn die de wet alsdan voorschrijft.
Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

Doel

Artikel 2

1. De vereniging heeft tot doel:
 - de verbetering van de volkshuisvesting in de wijken genaamd de Schuttersberg en de Braamberg gelegen in Arnhem; en
 - de behartiging van de woonbelangen van haar leden.
2. De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door:
 - het in stand houden van woningen;
 - het voeren van een rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid, uit te werken in het huishoudelijk reglement;
 - het bevorderen van een goed woonklimaat;
 - al hetgeen te doen dat met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn,een en ander in de ruimste zin van het woord.

Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde

Aan: [REDACTED] PER E-MAIL: [REDACTED]
Van: Bestuur WBVVA
Onderwerp: Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde
Datum: 6 januari 2020

Inleiding

Half december is na afloop van de bijeenkomst van de raadskamer afgesproken dat we aan het begin van dit nieuwe jaar zouden afstemmen over het vervolg van de relatie WBVVA en de gemeente Arnhem. Ter voorbereiding schetsen wij in dit memo alvast:

- De actuele stand van zaken met betrekking tot de verkoop van het woningbezit.
- Vragen uit het raadsdebat van 11 december 2019.
- Ons mogelijk alternatief rond de invulling van de “derdenrol” door de gemeente Arnhem.

Actuele stand van zaken

Nadat op 27 november jl. door de ALV met overweldigende meerderheid een positief besluit over de verkoop is genomen, waren nog twee ontbindende voorwaarden actief. De eerste was de uitkomst van een zogenaamd “Customer Due Diligence” (CDD) onderzoek. De tweede was de bevestiging van de Belastingdienst dat de verkoop niet zou leiden tot een heffing van vennootschapsbelasting.

Inmiddels is de CDD-rapportage ontvangen en is vastgesteld dat de inhoud daarvan in orde is en er dus geen aanleiding is om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde. Ook heeft de Belastingdienst schriftelijk bevestigd dat de VPB-vrijstelling van de WBVVA ook van kracht blijft in het kader van de verkoop van de woningen aan RVG.

Het Bestuur en de RvC hebben vervolgens geconstateerd dat er geen belemmeringen meer zijn voor de overdracht van de woningen aan RVG. Dit gaat naar verwachting eind januari 2020 plaatsvinden.

Vragen uit raadsdebat van 11 december 2019

Tijdens het raadsdebat bleek dat de gemeenteraad nog te weinig informatie heeft om in te kunnen stemmen met het vervullen van de derdenrol waarom de WBVVA heeft verzocht. De wethouder heeft de gemeenteraad toegezegd in januari alsnog aanvullende info over de WBVVA te geven zodat zij eind januari kan besluiten over haar 'derdenrol'. Ook zegde de wethouder toe nog voorafgaand aan de volgende vergadering van de raadskamer de gemeenteraadsleden van aanvullende informatie te voorzien, o.a. over de goedkeuring van de statutenwijzigingen door B&W van januari 2018. Als wij u en de wethouder van dienst kunnen zijn met de door hem gewenste informatie hebben wij hiertoe de bereidheid.

Ons mogelijk alternatief rond de invulling van de “derdenrol” door de gemeente Arnhem

Uit ons overleg op 4 december jl. begrepen wij dat u, na afstemming met verschillende afdelingen binnen de gemeente, het toezicht tijdens de renovatie (gedurende de periode van 2020 tot en met 2022) bij voorkeur niet op zich wil nemen.

Om er zeker van te zijn dat er adequaat toezicht is gedurende de renovatie (naast het door de WBVVA ingehuurde ingenieursbureau¹) hebben bestuur en RvC nagedacht over een alternatief waarbij de gemeente deze rol gedurende de renovatieperiode niet op zich hoeft te nemen. Er is voor gekozen om de **vereffeningsperiode te verlengen totdat de renovatie is afgerond naar verwachting voor een periode van 3 jaar (2020 tot en met 2022)**. De vereffenaars gaan dan zelf alle afspraken met betrekking tot de renovatie en de afspraken rond huurverhoging borgen en bewaken. Dit betekent dat de vereniging (in vereffening) voorlopig blijft bestaan:

- de RvC blijft in deze periode toezicht houden;
- de vereffenaars blijven zich verantwoorden naar de ALV;
- het ingenieursbureau kan indien nodig afstemming zoeken met de vereffenaars over vraagstukken rond de renovatie.

Als de borging voor de periode tot en met 2022 conform het bovenstaande wordt geregeld en de renovatie tegen die tijd is afgerond, verandert ons verzoek uit de e-mail van 27 november 2019. Ons aangepaste verzoek aan de gemeente Arnhem wordt dan:

- Bent u bereid om na afloop van de vereffening toe te zien op de naleving van enkele afspraken die zijn gemaakt tussen de WBVVA en RVG. Met RVG is afgesproken dat:
 - de huurverhogingen voor zittende huurders gedurende de periode van 2023 tot en met 2029 alleen inflatievolgend mogen zijn;
 - de Schuttersberg sociaal verhuurd dient te blijven;
 - de bewoners in de Braamberg hun eigen woning kunnen kopen na voltooiing van de renovatie onder de voorwaarde dat een verplichting tot zelfbewoning wordt opgenomen.

Alle overige “losse eindjes” worden door de vereffenaars afgewikkeld, omdat de WBVVA pas kan worden opgeheven als aan alle verplichtingen is voldaan. Op het moment dat de WBVVA definitief ophoudt te bestaan, ontvangt de gemeente Arnhem het batig saldo.

Mocht de gemeente Arnhem onverhoopt ook niet bereid zijn dit aangepaste verzoek in te willigen, dan zorgen de vereffenaars na afstemming met huurders en de ALV voor een goed alternatief.

¹ Het ingenieursbureau behartigt de belangen van de WBVVA en ziet toe op de uitvoering van het Programma van Eisen voor de renovatie. Dit is gewaarborgd door het feit dat alleen een vertegenwoordiger van het ingenieursbureau termijnen kan vrijgeven uit het bij een grootbank volgestorte bouwdepot van € [REDACTED].

Nieuwsbrief voor alle huurders en leden van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Arnhem, 6 januari 2020

Beste Leden en Huurders van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren,

Allereerst wensen wij u veel geluk en gezondheid voor het nieuwe jaar. Ook een mooi moment om u weer via de nieuwsbrief te informeren over de actuele ontwikkelingen. Deze en alle vorige nieuwsbrieven kunt u vinden op uw persoonlijke pagina.

In deze eerste nieuwsbrief van 2020 nieuwsbrief informeren wij u over:

1. Voortgang verkoop
2. Rol gemeente Arnhem als derde; verlenging vereffeningsperiode
3. Planning bijeenkomsten gemeenteraad
4. Oprichten huurdersvereniging en 100-jarig bestaan
5. Contributie 2020
6. Huur januari en februari 2020
7. Voor vragen kunt u contact opnemen met vb&t groep

1. Voortgang verkoop

Nadat op 27 november jl. door de ALV met overweldigende meerderheid een positief besluit over de verkoop is genomen, waren nog twee ontbindende voorwaarden actief. De eerste was de uitkomst van een zogenaamd "Customer Due Diligence" (CDD) onderzoek. Dat is een onderzoek naar financiële en bedrijfsmatige betrouwbaarheid van RVG. De tweede was de bevestiging van de Belastingdienst dat de verkoop niet zou leiden tot een heffing van vennootschapsbelasting.

Het bestuur heeft inmiddels de CDD-rapportage ontvangen. In haar vergadering van 11 december 2019 heeft het bestuur vastgesteld dat de inhoud daarvan in orde is en er dus geen aanleiding is om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde.

Net voor Kerst ontvingen we een brief van de Belastingdienst waarin zij bevestigen dat de VPB-vrijstelling van de WBVVA ook van kracht blijft in het kader van de verkoop van de woningen aan RVG: *"er blijft sprake van een normaal vermogensbeheer en dit betekent dat de verkoop niet leidt tot belastingplicht voor de vennootschapsbelasting"*.

Het Bestuur en de RvC hebben vervolgens geconstateerd dat er geen belemmeringen meer zijn voor de overdracht van de woningen aan RVG.

5. Contributie 2020

De ALV heeft op 27 november beslist dat er geen jaarlijkse contributie (€ [REDACTED]) meer voldaan hoeft te worden door de leden van de WBVVA. Degenen die de contributie voor 2020 al hadden voldaan, kregen dit inmiddels teruggestort.

6. Huur januari en februari 2020

U kunt de huur over januari 2020 en naar verwachting ook over februari op de normale wijze voldoen aan de WBVVA. De WBVVA voert voor deze maanden ook de incasso van de huur nog uit. Zodra dit wijzigt als gevolg van de overdracht naar RVG, informeren wij u hierover.

7. Voor vragen kunt u contact opnemen met vb&t groep

Postadres	Servicedesk	Algemeen
WBVVA T.a.v. vb&t vve diensten Roermondsplein 25 6811 JN Arnhem	[REDACTED] [REDACTED] Kemkens, CV-klachten [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

Met vriendelijke groet vanuit het bestuur,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde

Aan: [REDACTED], PER E-MAIL: [REDACTED]
Van: [REDACTED], Verenigingssecretaris WBVVA
Onderwerp: Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde
Datum: 9 januari 2020

Inleiding

Half december 2019 is na afloop van de bijeenkomst van de raadskamer afgesproken dat we aan het begin van dit nieuwe jaar zouden afstemmen over het vervolg van de relatie WBVVA en de gemeente Arnhem. Ter voorbereiding schetsen wij in dit memo alvast:

- De actuele stand van zaken met betrekking tot de verkoop van het woningbezit.
- Ons herziene verzoek rond de invulling van de “derden rol” door de gemeente Arnhem.

Actuele stand van zaken

Nadat op 27 november jl. door de ALV met overweldigende meerderheid een positief besluit over de verkoop is genomen, waren nog twee ontbindende voorwaarden waaraan voldaan moest worden. De eerste was de uitkomst van een zogenaamd “Customer Due Diligence” (CDD) onderzoek. De tweede was de bevestiging van de Belastingdienst dat de verkoop niet zou leiden tot een heffing van vennootschapsbelasting.

Medio december is de CDD-rapportage ontvangen en is vastgesteld dat de inhoud daarvan in orde is en er dus geen aanleiding is om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde. Ook heeft de Belastingdienst eind december 2019 schriftelijk bevestigd dat de VPB-vrijstelling van de WBVVA ook van kracht blijft in het kader van de verkoop van de woningen aan RVG.

De ALV heeft uitgesproken het toezicht op de renovatie en de huurgaranties de komende 10 jaar zeer goed geborgd te willen zien. In dat kader was in eerste instantie gedacht over een mogelijke rol van de gemeente Arnhem. Na afloop van het raadsdebat op 11 december 2019 bleek onduidelijkheid over een mogelijke rol. Door de WBVVA is bezien of op andere wijze deze borging ingevuld kon worden (zie vervolg van dit memo).

Het Bestuur en de RvC hebben eind december 2019 geconstateerd dat er geen belemmeringen meer zijn voor de overdracht van de woningen aan RVG.

Herziene verzoek rond de invulling van de “derden rol” door de gemeente

Uit ambtelijk overleg op 4 december jl. begrepen wij dat de gemeente, na afstemming met verschillende afdelingen binnen de gemeente, het toezien op de kwalitatieve prestatieafspraken tijdens de renovatie (gedurende de periode van 2020 tot en met 2022) bij voorkeur niet op zich wil nemen.

Om er zeker van te zijn dat er adequaat toezicht is gedurende de renovatie (naast het door de WBVVA zelf ingehuurde ingenieursbureau¹), hebben bestuur en RvC nagedacht over een alternatief. Er is voor gekozen om de **vereffeningsperiode te verlengen totdat de renovatie is afgerond naar verwachting voor een periode van 3 jaar (2020 tot en met 2022)**. De vereffenaars gaan dan zelf alle afspraken met betrekking tot de renovatie en de afspraken rond de huurverhoging borgen en bewaken. Dit betekent dat de vereniging (in vereffening) langer blijft bestaan en dat:

- De RvC in deze periode toezicht blijft houden;
- De vereffenaars zich blijven verantwoorden naar de ALV;
- Het ingenieursbureau indien nodig, afstemming kan zoeken met de vereffenaars over vraagstukken rond de renovatie.

Als de borging voor de periode tot en met 2022 conform het bovenstaande wordt geregeld en de renovatie tegen die tijd is afgerond, verandert ons verzoek uit de e-mail van 27 november 2019. Ons **aangepaste verzoek aan de gemeente Arnhem** wordt dan:

Bent u bereid om na afloop van de vereffening toe te zien op de naleving van enkele afspraken die zijn gemaakt tussen de WBVVA en RVG?

Met RVG is afgesproken dat:

- De huurverhogingen voor zittende huurders gedurende de periode van 2023 tot en met 2029 alleen inflatievolgend mogen zijn;
- De Schuttersberg sociaal verhuurd dient te blijven (dit is een voorwaarde vanuit de Gemeente Arnhem);
- De bewoners in de Braamberg hun eigen woning kunnen kopen na voltooiing van de renovatie onder de voorwaarde dat een verplichting tot zelfbewoning wordt opgenomen (dit is een voorwaarde vanuit de Gemeente Arnhem).

Feitelijk betekent dit geen actieve rol voor de gemeente, doch slechts als een aanspreekpunt voor de huurdersvereniging van de betreffende woningen willen functioneren in geval dat zij een dialoog met de verhuurder over één van bovengenoemde afspraken krijgen.

Alle overige “losse eindjes” zijn dan al door de vereffenaars afgewikkeld, omdat de WBVVA pas kan worden opgeheven als aan alle verplichtingen is voldaan. Op het moment dat de WBVVA definitief ophoudt te bestaan, ontvangt de gemeente Arnhem (naar verwachting begin 2023) het batig saldo.

Mocht de gemeente Arnhem onverhoopt ook niet bereid zijn dit aangepaste verzoek in te willigen, dan zorgen de vereffenaars na afstemming met huurders en de ALV voor een gelijkwaardig alternatief.

¹ Het ingenieursbureau behartigt de belangen van de WBVVA en ziet toe op de uitvoering van het Programma van Eisen voor de renovatie. Dit is gewaarborgd door het feit dat alleen een vertegenwoordiger van het ingenieursbureau termijnen kan vrijgeven uit het bij een grootbank volgestorte bouwdepot van € [REDACTED].

Overleg Klankbordgroep bewoners en bestuur

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren

Locatie: Stadhuis Arnhem, Koningstraat 38, Arnhem

Datum: Woensdag 15 januari 2020

Tijd: **19.30 uur tot en met 21.00 uur**

Agenda:

- 1) Opening & mededelingen
- 2) Toelichting actuele ontwikkelingen
 - Contributie 2020
- 3) Voortgang verkoop en levering van de woningen
 - Verlengen van de vereffeningstermijn (2020 tm 2022)
 - Statuten wijzigen in relatie tot lidmaatschap?
 - Derde die toezicht houdt na afloop van de vereffening (2023 tm 2029). *Ter vergadering zullen wij het advies van de notaris toelichten.*
 - Ons aangepaste verzoek aan de Gemeente Arnhem
- 4) Oprichten huurdersvereniging WBVVA
- 5) 100-jarig bestaan WBVVA in 2020
- 6) Rondvraag en afsluiting

Titel/onderwerp: **Agenderingsverzoek 'Raadsbrief Woningbouwvereniging voor ambtenaren d.d. 3-12-2019'**

Raadsadviseur:



Telefoonnr:



Van:	College	Ambtenaar:		
Portefeuillehouder:	R. Paping	Telefoonnr:		
		E-mailadres:		
Doel activiteit	De bespreking van het onderwerp stelt de raadskamer in staat om het door het college gevoerde beleid te controleren.			
Toelichting	<p>Aanleiding</p> <p>De fracties van de VVD, PvdA, D66, SP en CU hebben een agenderingsverzoek ingediend om met de portefeuillehouder en de raad in gesprek te gaan over de raadsbrief van het college van 3 december jl. m.b.t. de verkoop van het woningbezit van de Woningbouwvereniging voor ambtenaren.</p> <p>Indieners hebben hierover zowel inhoudelijke vragen als ook vragen over de rol en positie van de gemeente c.q. de gemeenteraad bij deze (voorgenomen) verkoop.</p> <p>Inhoud</p> <p>Het agenderingsverzoek en de raadsbrief van 3 december zijn als bijlage bij dit advies gevoegd. In het agenderingsverzoek hebben de indieners bij het college gevraagd om een aantal achterliggende stukken. De griffie zal deze in ibabs plaatsen zodra deze beschikbaar zijn.</p> <p>Proces</p> <p>Bij de 1^e behandeling op 11 december is een gesprek gevoerd met (voorzitter van de WBVVA), (lid RvC van de WBVVA) en (onafhankelijk adviseur van de bewoners van de WBVVA). Vervolgens heeft de raadskamer een begin gemaakt met de behandeling van het agenderingsverzoek, maar dit is niet afgerond, zodat een vervolgbehandeling nodig is.</p> <p>Belangstellenden zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn en desgewenst in te spreken.</p>			
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Er is geen vervolgbehandeling voorzien. Een eventueel vervolg hangt af van het initiatief dat een of meerdere fracties neemt.			
Spreekrecht publiek	Nee			
Behandeladvies	<p>De indienende fracties (VVD, PvdA, D66, SP, CU, AC, CDA en PvdD) hebben in het agenderingsverzoek vragen gesteld. Op 11 december is door de portefeuillehouder een begin gemaakt met de beantwoording daarvan, op 15 januari zal de bespreking worden voortgezet met de verdere beantwoording van de gestelde vragen door de portefeuillehouder.</p> <p>Vervolgens worden de leden van de raadskamer uitgenodigd aan de bespreking deel te nemen.</p> <p>De behandeling vindt plaats in één termijn, hierbij is een afwisseling van het stellen van informatieve vragen en het uitwisselen van gedachten toegestaan.</p> <p>Interrupties zijn toegestaan.</p> <p>Aan het einde van de behandeling zal aan de indieners van het agenderingsverzoek de vraag worden gesteld of het verzoek voldoende behandeld is of dat een eventueel vervolg noodzakelijk wordt geacht.</p>			
Bijlagen				
Agenderingsverzoek - raadsbrief 'Woningbouwvereniging voor ambtenaren (WBVVA)' van de fracties van VVD, PvdA, D66, SP en ChristenUnie				
Raadsbrief 'Woningbouwvereniging voor ambtenaren (WBVVA)' d.d. 03-12-2019				
Bijlage - In een oogopslag (cijfers wijk)				

Raadsbrief "Woningbouwvereniging voor Ambtenaren", d.d. 01-11-2016			
Bijlage - Verslag informatiebijeenkomst			
Mailbericht fam. ██████████ inzake "Verkoop woningen van WBVVA", d.d. 10-11-2019			
Brief inzake "Verkoop woningbezit WBVVA", ingekomen d.d. 08-10-2019			
Brief inzake "Aanbiedingsplicht WBVVA te Arnhem - Complex Arnhem te Arnhem", ingekomen d.d. 08-10-2019			
Flyer - Braamberg & Schuttersberg - In één oogopslag 2018/2019			
Statutenwijziging WBVVA - versie 15 december 2017			
Presentatie - raadsleden 31 januari 2019 - WBVVA Arnhem			
Uitnodiging inzake "Bijeenkomst leden raadscommissie inzake de toekomst van de WBVVA te Arnhem			
Brief van de gemeente Arnhem inzake "Verkoop woningbezit WBVVA", d.d. 9 oktober 2019			
Memo van wethouder Paping d.d. 6 maart 2019 aan het college van B&W			
Memo van wethouder Paping d.d. 24 september 2019 aan het college van B&W			
Collegenota "Goedkeuring statuten WBVVA", d.d. 23-01-2018			
Technische vragen WBVVA fractie VVD, d.d. 03-12-2019			
Technische vragen WBVVA van de fractie VVD - Beantwoording d.d. 11-12-2019			
Behandelresultaat 11 december 2019			
Behandeladvies 15 januari 2020			

Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde

Aan: [REDACTED], PER E-MAIL: [REDACTED]
Van: Bestuur WBVVA
Onderwerp: Rol gemeente Arnhem als derde
Datum: 23 januari 2020

Inleiding

Vanuit de gemeenteraad is op 15 januari 2020 aan de wethouder aangegeven dat de raad behoefte heeft aan veel verkoopinformatie en inzage alvorens een antwoord te willen geven op de door de WBVVA gevraagde derden rol na 2023. Door bestuur en raad van commissarissen van de WBVVA is de vraag van de gemeente besproken en beoordeeld. Het antwoord van de WBVVA volgt hieronder.

Toelichting

De WBVVA kan gelet op het belang van partijen tussen wie de koopovereenkomst gesloten is, niet zomaar stukken vrijgeven. Bovendien is het in het maatschappelijk verkeer niet gebruikelijk dat dergelijke stukken en/of overeenkomsten openbaar worden gemaakt. Zeker waar het gaat om een transactie tussen twee privaatrechtelijke partijen.

De WBVVA heeft in 2019 een geheel verantwoord en objectief traject gevolgd rond de verkoop. Met alle partijen die interesse hebben getoond, is vooraf een (in het rechtsverkeer als normaal aanvaardde en gebruikelijke) wederzijdse geheimhoudingsverklaring overeengekomen. Tussen partijen kon als gevolg hiervan geen gevoelige informatie uitgewisseld worden, ook omdat er bedrijfsvertrouwelijke informatie in de diverse stukken staat. Als deze informatie openbaar wordt, schaadt dit naast de belangen van de betrokken partijen, dus ook rechtstreeks de belangen van de WBVVA.

De WBVVA heeft in het proces van gezondmaking van de WBVAA nadat zelfstandig voortbestaan geen optie bleek te zijn, eerst de woningcorporaties in Arnhem gevraagd het bezit over te nemen. Na geen/trage respons zijn vervolgens 14 private partijen (incl. nogmaals de corporaties) uitgenodigd, onder dezelfde condities. Dit leverde 4 serieuze inschrijvers op. Ook aan de gemeente Arnhem is gevraagd om het bezit over te nemen. De gemeente heeft daarop afwijzend beschikt. Op grond van transparante toetsings- en gunningscriteria is uiteindelijk een keuze gemaakt voor RVG.

Alle inhoudelijke onderdelen zijn steeds gecommuniceerd met huurders/leden. Verder is alles (naast de ALV) getoetst door een notaris, een accountant en een onafhankelijke vertrouwenspersoon aangewezen door de huurders.

Gezien het zorgvuldige traject dat de WBVVA in het afgelopen jaar gevolgd heeft en de belangen in het maatschappelijk verkeer zoals hierboven verwoord maken wij de gevraagde verkoopinformatie niet openbaar en geven wij deze ook niet ter inzage. Daarnaast willen we

benadrukken dat bestuur en RvC van de WBVVA nadrukkelijk afstand nemen van suggestieve insinuaties rond zowel het verkoopproces, de verschillende partijen als de uitkomst.

De vraag aan de gemeente is onveranderd

Het verzoek met bijbehorende toelichting aan de gemeente Arnhem (opgenomen in het memo “Verkoop woningbezit WBVVA en rol gemeente Arnhem als derde” d.d. 9 januari 2020) blijft ongewijzigd. Dat verzoek raakt een drietal voor bewoners belangrijke punten, waarvan er overigens twee van de gemeente Arnhem zelf afkomstig zijn. Het gaat om:

- De huurverhogingen voor zittende huurders gedurende de periode van 2023 tot en met 2029 mogen alleen inflatievolgend zijn;
- De Schuttersberg dient sociaal verhuurd te blijven (voorwaarde vanuit de Gemeente Arnhem);
- De bewoners in de Braamberg kunnen hun eigen woning kopen na voltooiing van de renovatie onder de voorwaarde dat een verplichting tot zelfbewoning wordt opgenomen (eveneens een voorwaarde vanuit de Gemeente Arnhem).

Het bestuur van de WBVVA benadrukt nogmaals dat van de gemeente geen actief toezicht wordt gevraagd, maar “slechts” een aanklopadres voor de toekomstige huurdersvereniging van de WBVVA, mocht zich op een van de bovenstaande drie punten onverhoopt iets voordoen.

Het bestuur en RvC van de WBVVA handhaven hun verzoek aan de gemeente en beraden zich met bewoners op vervolgstappen bij een negatief antwoord. Dan zal onderzocht worden welke andere maatschappelijk betrokken partij de derden rol en het toezicht in de periode 2023 tot en met 2029 wel op zich wil nemen en die het vertrouwen geniet van zowel de bewoners als bestuur en RvC van de WBVVA.

Nieuwsbrief voor alle leden van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren (in liquidatie)

Arnhem, 12 oktober 2020

Beste Leden van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren in liquidatie,

Het is de hoogste tijd u te informeren over de actuele ontwikkelingen, met name waar het gaat over de renovatie. In deze nieuwsbrief informeren wij u over:

1. Verschil van inzicht tussen WBVVA en RVG
2. Betekenis voor de aanpak van de renovatie
3. Uw nieuwe keuken, badkamer en toilet
4. Erfgoedbescherming
5. ALV 26 november 2020, aanvang 19.30 uur
6. Viering 100-jarig bestaan WBVVA uitgesteld

1. Verschil van inzicht tussen WBVVA en RVG

De afgelopen maanden is gebleken dat er een verschil van inzicht bestaat tussen de WBVVA en RVG over de doelen van de renovatie. De WBVVA stelt dat met de renovatie twee doelen bereikt moeten worden en heeft dit ook altijd met u als leden gecommuniceerd:

1. Levensduurverlenging van de woningen met 30 jaar.
2. Verduurzaming naar label A.

RVG stelt dat het gaat om verduurzaming naar label A, maar geeft aan dat het qua levensduurverlenging *alleen* gaat om de *onderdelen van de woning* waarbij maatregelen worden getroffen. Daarnaast geeft RVG aan het programma van eisen niet strikt te willen volgen, als ook op een andere manier het doel van verduurzaming bereikt kan worden. De WBVVA wil dat het programma van eisen zoveel mogelijk wordt uitgevoerd om er zeker van te zijn dat de woningen ook weer 30 jaar mee kunnen.

Er is tussen mei en oktober meerdere malen overleg gevoerd tussen de vereffenaars en RVG en er is gezocht naar mogelijke oplossingen.

Begin augustus ontving de WBVVA het planboek van RVG (ook wel smart bestek genoemd), zoals opgesteld door de firma Klomps in samenwerking met enkele andere partijen. Op 13 augustus is dit aan de vereffenaars gepresenteerd. Hierna heeft ook ons ingenieursbureau Tsavo het planboek beoordeeld en getoetst in hoeverre de voorgestelde renovatieaanpak in overeenstemming is met het overeengekomen programma van eisen. Op 7 september hebben wij onze reactie gedeeld met RVG. Vanwege het verschil van inzicht over de doelen vinden wij de uitwerking in het planboek te mager.

Om het verschil van inzicht toch op te lossen is op 30 september nogmaals een overleg gevoerd in Utrecht. Helaas heeft dit geen verandering in de situatie gebracht en voelen wij ons genooddaakt u als leden hierover te informeren. Voorts begrepen wij dat er tot heden nog geen technische inventarisatie van de woningen heeft plaatsgevonden.

Wat een en ander betekent voor de renovatie leggen wij hierna uit.

2. Betekenis voor de aanpak van de renovatie

Het verschil van inzicht over het doel heeft ook gevolgen voor de aanpak. Ook daar ontstaan verschillen van inzicht. Wij vatten deze voor u samen:

- RVG stelt dat het vervangen van houten vloeren door geïsoleerde betonvloeren (vanuit de duurzaamheidseis) niet noodzakelijk is en dit wil men niet uitvoeren. De WBVVA wil dat dit wel gebeurt, omdat dit onderdeel expliciet is beschreven in het programma van eisen en bijdraagt aan de beoogde levensduurverlenging.
- RVG wil de renovatie in bewoonde staat uitvoeren, terwijl uitdrukkelijk is overeengekomen dat dit in onbewoonde staat zal gebeuren. De WBVVA is bewust renoveren in onbewoonde staat overeengekomen met RVG omdat het renoveren van badkamer, keuken en toilet in combinatie met het vervangen van de vloer voor u als bewoners te veel overlast geeft om tijdens de uitvoering in uw huis te kunnen wonen.
- Op een aantal technische vlakken geeft RVG aan zaken niet integraal te willen aanpakken, omdat bepaalde bouwdelen nog wel enkele jaren mee kunnen. Terwijl op grond van het doel van levensduurverlenging van 30 jaar integrale vervanging wel noodzakelijk én in het voordeel van bewoners is:
 - Zinkwerk van de goten.
 - Loodslabben bij de dakkapellen.
 - Bitumen op de platte daken.
 - De kierdichting van draaiende delen (deuren en ramen).
 - De akoestische isolatie bij woning scheidende vloeren (bij beneden- bovenwoningen).
 - Balansventilatie aanbrengen.

3. Uw nieuwe keuken, badkamer en toilet

De WBVVA en RVG zijn overeengekomen dat alle keukens, badkamers en toiletten worden vervangen naar behoefte van de klant. Dat betekent dat u als klant/huurder de keuze heeft om vervanging te vragen. Als er heel recent vervanging heeft plaatsgevonden, is opnieuw vervangen niet logisch.

Let op!

- De WBVVA is met RVG contractueel overeengekomen dat in **elke** woning een nieuwe keuken, badkamer en toilet worden aangebracht.
- Alleen als u dit als bewoner (per se) niet wil, worden deze werkzaamheden niet uitgevoerd. U tekent dan een formulier waarop u afstand doet van uw rechten.
- Bij niet vervangen is het financiële voordeel voor RVG.

4. Erfgoedbescherming

De vereffenaars zijn in contact getreden met de afdeling Erfgoed van de gemeente, met als doel informatie met elkaar uit te wisselen over de doelen van de renovatie en het programma van eisen in relatie tot het monumentale karakter van de woningen en de wijk.

5. ALV 26 november 2020, aanvang 19.30 uur

Wij organiseren op donderdag 26 november een ALV. Wij wachten de persconferentie van 13 oktober van het kabinet af en informeren u vervolgens over de vorm waarin de ALV zal plaatsvinden (fysiek of online).

Tijdens de ALV praten wij u uiteraard bij over de renovatie, vragen wij uw goedkeuring voor de begroting 2021 en zal de herbenoeming van de 2 RvC-leden op de agenda staan.

6. Viering 100-jarig bestaan WBVVA uitgesteld

Nu wij midden in de Corona crisis zitten, is het vieren van het 100-jarig bestaan van de WBVVA niet mogelijk op de manier die we voor ogen hebben. Om deze reden hebben wij na overleg met de leden van ledencontactgroep besloten de viering tot nader bericht uit te stellen.

Met vriendelijke groet,
WBVVA-vereffenaars

[Redacted signature block]

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem
Orteliuslaan 9
3528 BA UTRECHT

Datum : 7 juli 2022
Zaaknummer : 677822
Contactpersoon :  
Telefoonnummer : 

Onderwerp: toestemming uitpounding woningen complex Braamberg



Geachte heer, mevrouw,

Bij akte van 5 maart 2020 heeft Woningbouwvereniging voor Ambtenaren (WBVVA) een tweetal woningbouwcomplexen te Arnhem, te weten Schuttersberg en Braamberg, in eigendom overgedragen aan RVG Arnhem Noord II B.V. en RVG Arnhem Noord I B.V. In de akte zijn naast voorwaarden vanuit WBVVA -als verkoper- tevens voorwaarden vanuit de gemeente vastgelegd. Zo is o.a. bepaald dat het complex Schuttersberg blijvend als sociale huur geëxploiteerd moet worden en dat complex Braamberg eerst mag worden uitgepound, zodra het gehele complex (106 woningen) is gerenoveerd en verduurzaamd naar label A.

RVG verzoekt nu eerder te mogen starten met de verkoop bij het vrijkomen van reeds verbeterde/verduurzaamde woningen in het complex Braamberg, 






Wij verlenen hierbij toestemming voor het uitponden van de reeds gerenoveerde woningen, alvorens het gehele complex gereed is, echter eerst nadat alle 100 woningen zijn gerenoveerd en opgeleverd. Wij hebben er kennis van genomen dat de woningen 
 op een later moment gerenoveerd zullen worden.

Overige bepalingen en voorwaarden vanuit de gemeente, zoals vastgelegd in voornoemde akte, blijven onverminderd van kracht. Wij wijzen hierbij nog wel op de in artikel 18 van de akte



opgenomen renovatieverplichting, waarbij is bepaald dat de renovatie uiterlijk 31 december 2022 zal moeten zijn uitgevoerd.

Uitstel van de voltooiing van de renovatie van voornoemde woningen zal door WBVVA -als voormalig verkoper- verleend moeten worden, waarbij een (in redelijkheid) nieuwe termijn zal moeten worden gesteld. Mede gelet op de boeteclausule kan zo grip gehouden worden op de renovatie van het gehele complex. Wij hebben inmiddels begrepen dat in onderling overleg en met goedkeuring van de ALV de finale opleveringsdatum is bepaald op 1 september 2023

Vertrouwend u hiermee geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,



Hoofd van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Agenderingverzoek: raadsbrief woningbouwvereniging voor ambtenaren van 3 december 2019.

- Uit de raadsbrief blijkt dat de gemeente een sterke positie had o.a. vanwege mogelijkheid de woningen (als eerste?) te mogen kopen. Op welke wijze is deze positie gewogen en geëffectueerd? Waarom is afgezien van aankoop?
- Welke beslissingen wordt de gemeente op dit moment nog geacht te nemen? Welke genomen beslissingen zijn omkeerbaar en welke niet? Welke (in)directe mogelijkheden heeft de gemeente om de verkoop nog te blokkeren, dan wel bij te stellen? Welke opties liggen op dit moment nog open?
- Waarom de raad niet is geïnformeerd over de brief van de WBVA van 20 augustus
- Het batig saldo van de vereniging komt toe aan de gemeente. Aangezien elke kostenpost van invloed is op het batig saldo, zit hierin een groot belang voor de gemeente. Hoe heeft het college gestuurd op een goed evenwicht tussen enerzijds de belangen van de huurders en anderzijds de belangen van de gemeente?
- Waren/zijn er opties mogelijk waarbij er opbrengsten van de verkoop door de gemeente ingezet kunnen worden bij andere sociale woningbouwprojecten? En wat waren/zijn de mogelijkheden van de gemeente om deze 'te onttrekken opbrengst' te vergroten (bijvoorbeeld door niet te kiezen voor energielabel A)?
- Welke afspraken waar de gemeente nu en/of in de toekomst op kan worden aangesproken zijn er precies gemaakt? Kan de overeenkomst op termijn (financiële) risico's voor de gemeente opleveren?

Wij willen het college vragen zoveel mogelijk documenten waaronder de statuten, (concept) contracten, de aanbestedingsbrief van WBVA 20-8-2019, de reactie van de gemeente 9-10-2019, verslagen, ed beschikbaar te stellen zodat we zo snel mogelijk over de feiten kunnen spreken.

Namens,

Mede indieners welkom.

Art 44 vragen: *woningbouwvereniging voor ambtenaren*

Geachte College,

Op 22 december antwoordde wethouder Paping namens het college op de [mondelinge vragen](#) van de VVD over de woningbouwvereniging voor ambtenaren, dat hij er veel vertrouwen in heeft dat een goed project gerealiseerd gaat worden en dat aan alle voorwaarden voldaan zal worden. Ook gaf hij aan dat twee ingenieursbureaus hebben geoordeeld dat het geëiste Label A gehaald kan worden. Op de vervolgvraag van de heer [REDACTED] of binnen de drie gerealiseerde modelwoningen energielabel A gerealiseerd is, antwoordde de wethouder voorzichtig met o.a.. "ik heb geen enkele aanwijzing dat dat niet gerealiseerd is".

De VVD fractie twijfelt of energielabel A haalbaar is en gerealiseerd kan worden. Indien dat vermoeden juist blijkt, en energielabel A niet haalbaar is, zal het zal leiden tot veel gedoe voor alle partijen en zeker ook de bewoners.

Daarom heeft de VVD fractie de volgende vragen:

- Kan het college de label A berekeningen van de vereffenaars opvragen en voldoen de uitkomsten aan de gestelde voorwaarden?
- Zijn de drie modelwoningen getest op Label A en zo ja: voldoen ze? Heeft het college de uitkomsten gezien? Zo nee: hoe kan het college er dan van uit gaan dat label A gerealiseerd is?
- Kan college zich vinden in de antwoorden van de vereffenaars?
 - Zo ja; graag de argumentatie richting de raad.
 - Zo nee: waarom denkt het college dat overige 177 woningen, na renovatie, wel zullen voldoen aan de door het college gestelde eis?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Geachte bewoner(s),

Het zal u niet ontgaan zijn dat de geplande verduurzaming en renovatie van uw woning, voortvloeiend uit de verkoop van de wijk Braamberg en Schuttersberg aan RVG, nog niet is begonnen. We willen u graag uitleggen wat de oorzaak hiervan is.

Op het moment van de verkoop heeft RVG een afspraak gemaakt over een aantal verduurzamingswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn beschreven in het koopcontract. Tot onze spijt bestaat er een verschil van inzicht over de te verrichten werkzaamheden tussen de voormalige bestuurders (vereffenaars) van de WBVVA en de RVG. De onenigheid hierover bestaat reeds circa vier maanden. Er is bijzonder veel overlegd, vergaderd en gecorrespondeerd met de vereffenaars. Dit heeft helaas uitsluitend tot hoge vergaderkosten maar niet tot een compromis/overeenstemming over de uit te voeren werkzaamheden geleid.

De koopakte is tot stand gekomen naar aanleiding van diverse presentaties van en uitgebreide onderhandelingen met vertegenwoordigers van RVG. De koopprijs is diverse keren verhoogd, onder andere ten behoeve van de door de vereffenaars te maken kosten.

In de bijlage kunt u het deel van de koopakte lezen waarin de renovatieplicht staat omschreven met een korte uitleg. Hieronder leest u waar nog steeds verschil van mening over is:

- **Verbouwen in onbewoonde/bewoonde staat**

De vereffenaars van de WBVVA willen dat iedereen gedurende de verbouwing het huis uit gaat. RVG ziet dit als maatwerk. Na veel kennismakingsgesprekken blijkt dat het merendeel van de bewoners het liefst gewoon thuis blijft. Daarom is er vooralsnog gekozen voor een renovatie in bewoonde staat met zo min mogelijk overlast voor u. Als een bewoner toch niet in de woning kan verblijven, dan biedt RVG tijdelijk een wisselwoning aan. Kortom, afhankelijk van de werkzaamheden die in de woning plaatsvinden, zal er voor de bewoner een passende oplossing worden geboden.

- **Vernieuwen badkamer, keuken en toilet**

RVG ziet dit ook als maatwerk dat in samenspraak met de bewoner wordt afgestemd. Een deel van de woningen heeft een verouderde badkamer, keuken en/of toilet. Deze worden uiteraard vervangen. Er zijn ook woningen waarbij de bewoners zelf vernieuwingen hebben uitgevoerd. Uiteraard gaan wij deze niet slopen om deze ruimte(s) te vernieuwen. Ook zijn er woningen waar tamelijk recent een nieuwe badkamer, keuken of toilet is geplaatst. Deze zullen worden beoordeeld en afhankelijk daarvan worden vernieuwd of hersteld.

- **Betonnen vloeren**

De vereffenaars van de WBVVA willen dat er overal nieuwe betonnen vloeren komen om label A te halen. RVG heeft dit laten onderzoeken door deskundigen en die hebben bepaald dat het niet mag en dat het veel risico's met zich meebrengt. Het is goed mogelijk label A te halen door hoogwaardige vloerisolatie onder de houten vloeren toe te passen. Hier zijn dus geen betonnen vloeren voor nodig. Dit kan op een minder ingrijpende manier, zonder veel overlast voor de bewoner(s). De afdeling Erfgoed/gemeente zal geen vergunning geven voor het vervangen van de vloeren naar beton.

RVG wenst de verduurzamingsplan zo spoedig mogelijk, conform de afspraken uit de koopakte, uit te voeren. RVG acht dat ook in het belang van haar huurders, die niet de dupe mogen worden van het verschil van inzicht. Daarom zal RVG haar verduurzamings- en renovatieplan op korte termijn bekend maken. RVG zal zich beraden hoe zij zo spoedig mogelijk kan starten met vergunning aanvraag en aanvang van de werkzaamheden.

Binnenkort zal er een afspraak met u worden gemaakt voor een technische inspectie van uw woning. Tevens gaan wij zo snel mogelijk een modelwoning voor u maken. Zodra de modelwoning klaar is krijgt u van RVG een bewonersbrochure waarin de planning, afwerking en uw keuzemogelijkheden staan omschreven.

Met vriendelijk groet,

Project Team RVG Arnhem Noord

Bijlage

Bijlage:

In de koopakte is het volgende overeengekomen over de renovatie :

**** Renovatieplicht**

Artikel 18.

- 18.1. Koper zal de verduurzaming van het Verkochte zodanig vormgeven dat, voor zover technisch mogelijk, in het licht van onder andere de monumentenstatus, alle woningen verduurzaamd worden (label A/EI<1,20 krijgen volgens de huidige normen, de huidige wet- en regelgeving) en waarbij de te treffen maatregelen een levensduurverlenging hebben van dertig (30) jaar. Daarbij wordt er zoveel mogelijk voldaan aan het “Programma van Eisen” van Verkoper (zoals opgenomen in de Objectinformatie), mits zulks technisch mogelijk is. Gelijkwaardige alternatieven zijn mogelijk indien dat efficiënter is.
- Koper heeft op twintig november tweeduizend negentien met vertegenwoordigers van de afdeling Erfgoed van de gemeente Arnhem overlegd. Daaruit is door Koper geconcludeerd dat volledige medewerking door de gemeente Arnhem wordt verleend aan verduurzaming/renovatie en bij adequate vergunningsaanvraag en uitvoering geen belemmeringen bestaan. Afsproken is vanaf aanvang gezamenlijk met de afdeling Erfgoed op te trekken en daardoor de uitvoering zo spoedig mogelijk, overeenkomstig de overeengekomen wijze, te effectueren. Koper waarborgt met deze werkwijze de doelen levensduurverlenging en label A met betrekking tot het Verkochte.
- Een door Verkoper geselecteerd ingenieursbureau, waar Koper geen bezwaar tegen heeft, krijgt opdracht om de renovatie tijdens planvoorbereiding en uitvoering te begeleiden namens Verkoper en daarbij akkoord te geven voor uitbetalingen uit het depot bij de ABN AMRO Bank. Omdat het ingenieursbureau vooraf wordt betrokken bij de planvorming, is de kans op verschil van inzicht over de goede uitvoering tot een minimum beperkt. De deskundige van vorenbedoeld ingenieursbureau krijgt de instructie dat zo goed als gelijkwaardige alternatieven akkoord zijn, waarbij het doel moet zijn om efficiëntere bouwmethoden of in de markt bewezen bouwmaterialen te gebruiken.

Toelichting op artikel 18.1 koopovereenkomst

Dit zijn de afspraken tussen RVG en (de vereffenaars van) WBVVA. In de koopakte wordt tevens verwezen naar het Programma van Eisen (hierna: “PVE”). In de koopakte staat: *“Daarbij wordt er zoveel mogelijk voldaan aan het Programma van Eisen van Verkoper (zoals opgenomen in de Objectinformatie), mits zulks technisch mogelijk is. Gelijkwaardige alternatieven zijn mogelijk indien dat efficiënter is”.*

Voorts staat er in artikel 18.1: *“De deskundige van vorenbedoeld ingenieursbureau krijgt de instructie dat zo goed als gelijkwaardige alternatieven akkoord zijn, waarbij het doel moet zijn om effectievere bouwmethoden of in de markt bewezen bouwmaterialen te gebruiken”.*

Bedoelde deskundige wordt/is door de vereffenaars benoemd en heeft tot taak de uit te voeren werkzaamheden te controleren. Het verschil tussen RVG en de vereffenaars spitst zich toe op het volgende. **De vereffenaars stellen veel meer eisen aan de te treffen maatregelen dan hetgeen contractueel is afgesproken met RVG.** De vereffenaars willen bijvoorbeeld: *“niet zo goed als gelijkwaardige alternatieven of andere methoden accepteren”.* Het PVE is onduidelijk en uiterste summier en stelt bijvoorbeeld vaak dat er ‘hersteld’ dient te worden, terwijl de vereffenaars in die gevallen algehele vernieuwing eisen hetgeen veelal tot verspilling zal leiden. RVG wil verspillingen voorkomen en deze onnodige kosten liever besteden aan zinvolle verbeteringen die niet in het summiere PVE omschreven staan.

Het PVE is opgedeeld in behalen Label A en Label B. Om Label A te kunnen halen is men er vanuit gegaan dat er geïsoleerde betonvloeren op de begane grond dienen te worden aangebracht. Inmiddels is gebleken dat Label A ook haalbaar is door alternatieve, hoogwaardige isolatie in de kruipruimte. Daarbij kunnen de goede houten vloeren, die veelal honderden jaren meegaan in stand blijven. Vervanging van de houten vloeren is verspilling, niet duurzaam, vergroot het contactgeluid en is niet toegestaan bij deze monumentale woningen. Voorts vergroten betonvloeren verzakingsrisico’s, hetgeen door diverse deskundigen is bevestigd. Verzakkingen spelen al bij een aantal woningen in de wijk.

Uit gesprekken met bewoners is RVG gebleken dat het voormalige bestuur van WBVVA (vereffenaars) diverse toezeggingen heeft gedaan, die in strijd zijn met hetgeen met RVG is overeengekomen in de koopakte.

In één oogopslag

2018 / 2019

Braamberg & Schuttersberg

De Woningbouwvereniging voor Ambtenaren Arnhem telt 180 woningen verdeeld over de buurten Braamberg en de Schuttersberg (Arnhem Noord). De vereniging kent een lange en bewogen historie in de Arnhemse gemeenschap en bestaat al sinds 1920. Omstreeks die tijd werden de woningen onder leiding van architect Gerrit Versteeg ontworpen en gebouwd. De vereniging oriënteert zich momenteel op haar toekomst, zodat het prachtige bezit ook de komende decennia prettig bewoond kan worden.

Wat is belangrijk voor de toekomst

- ➔ Optimale toekomst en garanties voor huidige bewoners
- ➔ Recht doen aan Erfgoedstatus en uitstraling buurten
- ➔ Minimaal: de basiskwaliteit onderhoud en beheer op orde
- ➔ Gewenst: kwaliteitssprong in onderhoud en duurzaamheid
- ➔ Meerjarige gezonde exploitatie mogelijk
- ➔ Bestuurskracht, professionaliteit en integriteit zijn geborgd
- ➔ Schuttersberg behouden als sociale woningvoorraad

2 parels 'Op de Bult'



Rijk aan historie

Top 5 wensen bewoners:

- 1 goed onderhoud
- 2 behouden leefbaarheid (huismeester/beheerder)
- 3 energiebesparing
- 4 woningverbetering
- 5 aflossing schulden woningbouwvereniging

Wat zeggen bewoners

"mooie huizen om te zien, lommerrijk groen met grote bomen, en ruim opgezet"

"ik maak me zorgen over de stijging van de huurprijs"

"de woning is behoorlijk gehorig"

"grote huizen die gunstig liggen in Arnhem"

"er moet eerst geïnvesteerd worden voordat de huren verder kunnen stijgen"

"de bewoners van de Schuttersberg ergeren zich aan het zwerfafval en de bewoners van de Braamberg ergeren zich aan de parkeeroverlast"

"vooral in de winter zijn het koude huizen"

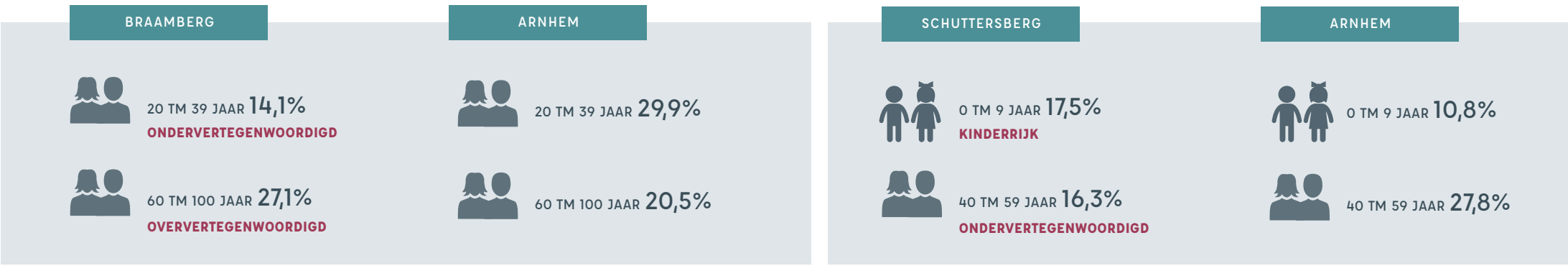


Woningbouwvereniging
voor Ambtenaren

TE ARNHEM



Demografische gegevens: wat valt op ten opzichte van geheel Arnhem?



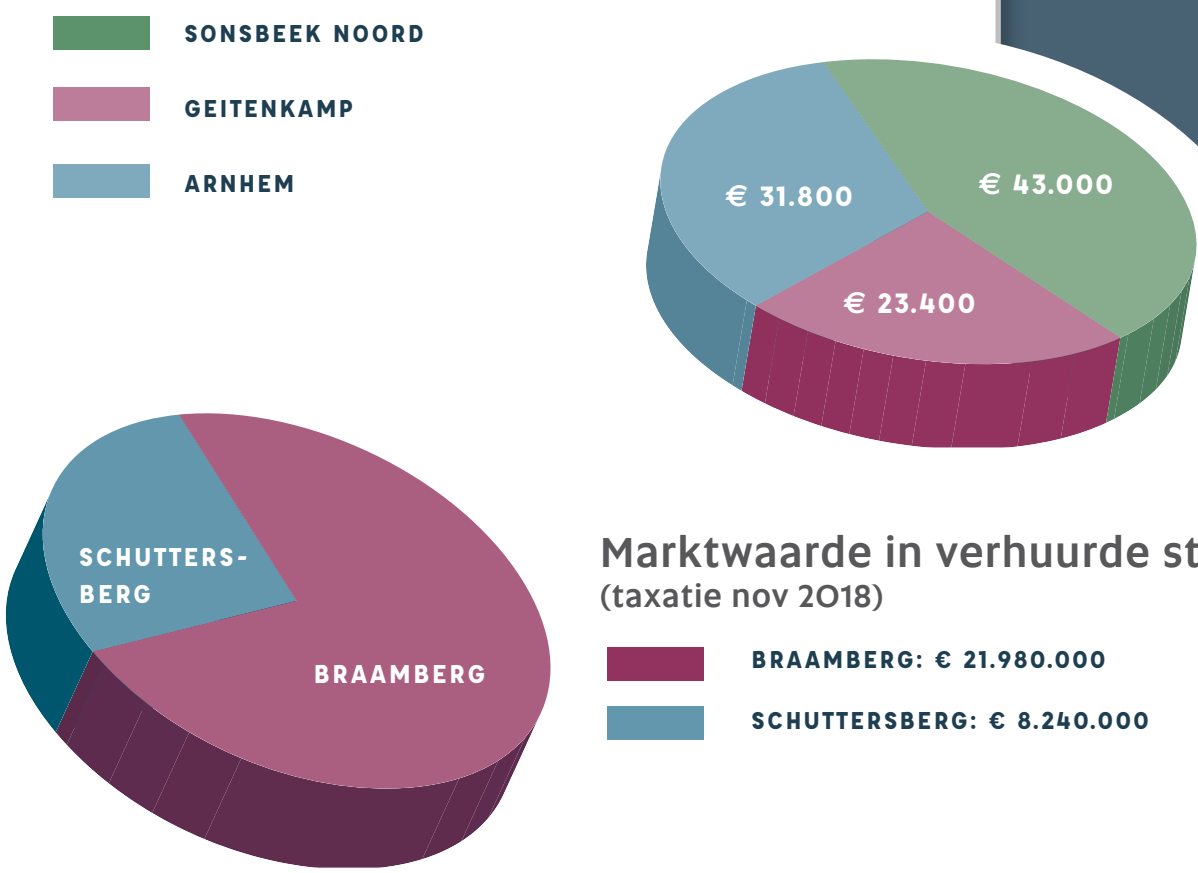
Braamberg:

- Paren met en zonder kinderen oververtegenwoordigd
- Alleenstaanden ondervertegenwoordigd

Schuttersberg:

- Eenoudergezinnen oververtegenwoordigd
- Alleenstaanden ondervertegenwoordigd

Gemiddeld besteedbaar inkomen (op basis inkomen 2014)



- Actueel woonbeleid gericht op behoud sociale voorraad
 - Bevorderen vrije sector en huur in middensegment en doorstroom-mogelijkheden voor ouderen
 - (Rijks)monumenten behouden
 - Erfpachtovereenkomst 2011 gaat uit van blijvende complexgewijze verhuur
 - Leefbaarheid wijk Geitenkamp onder druk
- Bronnen: De Arnhemse Woonprincipes 2025, de uitvoeringsagenda en de erfpachtovereenkomst



Waarde van het vastgoed

WOZ-waarde woningen 2018

Braamberg: van € 158.000 tot € 339.000, gemiddeld € 251.600

Schuttersberg: van € 98.000 tot 186.000, gemiddeld € 138.500

Huurprijzen en streefhuren per 1-7-2018 (aantallen woningen)

Categorie	Maandelijkse huurprijs	Braamberg Per 1/7	Schuttersberg Per 1/7	Streefhuren
Goedkoop	< 414	0	2	0
Betaalbaar	< 635	24	63	74
Sociaal	< 710	23	11	10
Duur	> 710	57	0	96
Totaal		104	76	180

Type woningen



Kerngegevens woningen

type	Braamberg				Schuttersberg			
	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	WWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX	AANTAL WON.	OPP. M2 GBO	WWS-PUNTEN*	ENERGIE-INDEX
Eengezinswoning/Hoekwoning	12	94	231	2,55	10	77	146	2,37
Eengezinswoning/Tussenwoning	24	106	243	2,34	36	74	140	2,20
Twee onder één kapwoningen	8	88	225	2,61	10	71	139	2,50
Benedenwoning	30	91	230	2,12	10	49	127	1,74
Bovenwoningen	30	111	230	2,38	10	93	142	2,37

* de waarden in de matrix hierboven zijn de gemiddelden per woning. Braamberg inclusief 50 punten Rijksmonumenten

Kwaliteit van de woningen

- Algemene onderhoudstoestand: kwetsbaar. Schilderwerk, herstel houtrot / schoorstenen/hemelwaterafvoeren/trappen en dakgoten noodzakelijk.
- Keukens en badkamers deels vervangen, gemoderniseerd tussen 2011 en 2017.
- Alle CV-ketels tussen 2011 en 2013
- Actuele MJOB van oktober 2018; scope van 2018 tot en met 2027
- Renovatie voor levensduurverlenging met 40 jaar en verduurzaming wenselijk
- Woningen Braamberg zijn Rijksmonument. Woningen Schuttersberg zijn Beschermd Stadsgezicht

"ik ben gelukkig met mijn woning en omgeving"



Huurders die niet mee kunnen/willen werken aan de verduurzaming/renovatie:

Verkort gespreksverslag van urgente gevallen:

1. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.

Reden: [REDACTED] is 75 jaar en is herstellend kankerpatiënt. Hij heeft aangegeven dat hij voor dit herstel rust nodig heeft. Werkzaamheden kunnen niet in de woning plaatsvinden.

2. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.

Reden: [REDACTED] is 83 jaar oud, alleenstaande weduwe. Ze heeft van diverse gemeentelijke instanties begeleiding omdat ze licht dementerend is. Ze is afwisselend in haar gemoedsstemming en gauw in paniek en angstig. Afgelopen jaar heeft ze haar rug gebroken en ze is herstellende hiervan.

3. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.

Reden: [REDACTED] is 70 jaar en weduwe. Mevrouw heeft een zware hartaandoening en kan de stress die de werkzaamheden met zich meebrengen niet aan. Het voor traject verloopt al zwaar, ze doet haar best en over alles gaan we in gesprek om te kijken wat ze eventueel wel aan zou kunnen.

4. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.

Reden: [REDACTED] is 76 jaar en alleenstaand. Ze is licht dementerend en kan alle stress niet aan en raakt hierdoor helemaal van slag. Er hebben al verschillende gesprekken plaatsgevonden om af te tasten in hoeverre we wel werkzaamheden uit kunnen voeren zodat ze niet achteruitgaat in haar ziekte beeld. Hierbij hebben wij ook contact

met haar kinderen. Alleen wonen gaat nog net als er geen veranderingen zijn.

5. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.
- Reden: [REDACTED] is 81 jaar en heeft een oorlog verleden, hierdoor psychosociale problemen. [REDACTED] Is uit haar woning gehaald als klein kind en heeft daarna ook veel ellende doorstaan. Haar woning is nu haar veilige haven. De stress veroorzaakt angst aanvallen. Ook het idee dat er vreemde mannen in haar huis komen kan ze niet verdragen. Uit haar woning gaan is geen optie.
-

6. Huurder: [REDACTED]
Woonachtig: [REDACTED]
Geen medewerking: Huurder stemt niet in met werkzaamheden in de woning, wel met alles wat van buiten af de woning kan plaatsvinden.
- Reden: [REDACTED] waarbij [REDACTED] slechtiend is. Hierdoor is hij minder valide. Zolang alles in huis precies blijft staan zoals het staat en er geen dingen gebeuren die hun dagelijkse routine verstoren, kunnen ze nog met zn tweetjes op zichzelf blijven wonen. Eventuele werkzaamheden en mensen in hun huis verstoort hun routine zodanig dat meneer dan niet meer kan functioneren.
-

7. Huurder:
Woonachtig:
Geen medewerking:

Reden:

**Rapport inzake de
jaarrekening 2018**

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Inhoudsopgave

	pagina
Bestuursverslag over 2018	3
Verslag Raad van Commissarissen over 2018	6
Jaarrekening 2018	
Balans per 31 december 2018	8
Staat van baten en lasten over 2018	10
Kasstroomoverzicht over 2018	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Toelichting op de balans per 31 december 2018	14
Toelichting op de staat van baten en lasten 2018	22

Bestuursverslag over 2018

Inleiding

Het jaar 2018 stond voor het bestuur van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (WBVAA) in het teken van de uitvoering van het door de algemene vergadering (ALV) op 13 december 2017 vastgestelde werkplan, met als opdracht:

- Het democratiseren van de vereniging.
- Het professionaliseren van de bedrijfsvoering.
- De aanpak van integriteitsissues.
- Het voeren van de toekomstdiscussie.

De WBVAA heeft 180 woningen in haar bezit en hierin zijn geen wijzigingen geweest. Eind 2018 kent de WBVAA 147 leden. Alle leden zijn ook huurder. Er is geen sprake meer van meerdere leden vanuit één huishouden, waardoor de zeggenschap in de vereniging nu eerlijk is verdeeld (maximaal 1 stem per huishouden).

Democratiseren en professionaliseren

Het bestuur heeft onder andere de volgende activiteiten uitgevoerd om de vereniging te democratiseren en de bedrijfsvoering te professionaliseren:

- Op 23 januari 2018 is door B&W van de gemeente Arnhem de statutenwijziging goedgekeurd. Deze is op 26 januari 2018 gepasseerd en direct hierna is als eerste een nieuwe onafhankelijk voorzitter aangetreden. In de statuten is onder meer geregeld dat ieder huishouden één stem heeft en is aandacht voor de leden per wijk, die in geval van zwaar wegende besluitvorming ook separaat geraadpleegd worden.
- Na het aftreden van de oud-bestuursleden [REDACTED] en het ontslag van [REDACTED] is het nieuwe bestuur aangevuld tot 3 personen. Er is een vergadercyclus ingericht voor het bestuur en de overige verenigingsorganen (RvC, bewonerscommissie en ALV). Het werkplan vormde hierbij voortdurend het uitgangspunt. Het bestuur kwam in 2018 19 keer bijeen in een formele vergadering. Daarnaast zijn 4 algemene ledenvergaderingen georganiseerd en voerde het bestuur regelmatig overleg met de bewonerscommissie. Van alle vergaderingen vond verslaglegging alsmede vastlegging van de besluitvorming plaats.
- Tijdens de verschillende algemene vergaderingen is een inhaalslag gemaakt met de behandeling en vaststelling van de jaarrekeningen van de WBVAA over 2015, 2016 en 2017.
- In 2018 zijn de uitgangspunten en spelregels van het herijkte en geactualiseerde woningtoewijzingsbeleid toegepast. Er zijn in 2018 in totaal 10 woningtoewijzingen gedaan. Van de vrijgekomen woningen zijn er 6 toegewezen aan reeds zittende huurders en 4 zijn toegewezen aan personen van buiten de vereniging.
- De huurverhoging in 2018 bestond uit een gematigde generieke verhoging van 2% voor alle huurders per 1 juli 2018. Dit percentage ligt onder de landelijke huursomverhoging van 2,4% en is in lijn met de door de ALV goedgekeurde begroting van 2018.
- Het bestuur heeft diverse malen overleg gevoerd met de Rabobank over de financiering. De Rabobank heeft de vereniging als "kwetsbaar" getypeerd binnen haar eigen waardering van klanten en ziet een zelfstandig voortbestaan als "niet realistisch". De Rabobank heeft bevestigd dat zij de vereniging de tijd en ruimte wil bieden om de toekomstverkenning uit te voeren en bereid is om het hypotheekdeel dat per 1 mei 2019 afloopt met één jaar te verlengen.
- Begin 2018 is vb&t als beheerder aangesteld voor het uitvoeren van de administratie, het secretariaat en het coördineren van het dagelijks onderhoud. Ook kregen huurders toegang tot

een 'portal' waarin zij zowel individuele als gemeenschappelijke informatie digitaal kunnen raadplegen.

- Gedurende het gehele jaar heeft het adviesbureau Lichthuys (voorheen WielingRijnland) invulling gegeven aan de parttimefunctie van verenigingssecretaris.
- De aanpak van de huurachterstanden is vormgegeven. Er zijn enkele tientallen betalingsregelingen afgesloten, bij één huurder is de woning ontruimd. De gevormde voorziening binnen de jaarrekening 2017 is toereikend gebleken.
- In 2018 is het betalingsverkeer ondergebracht bij de Rabobank en zijn vele huurders overgestapt op automatische incasso van de huur.
- Het afgelopen jaar is met behulp van ingenieursbureau ABT inzicht verkregen in de onderhoudsbehoefte van het vastgoed voor de komende 10 tot 20 jaar, de onderhoudsstaat van het vastgoed door middel van individuele woninginspecties, de energieprestatie en de woningwaarderingpunten. Het bestuur heeft de meerjarenonderhoudsplanung vastgesteld.
- Het bestuur is voornemens in 2019 verschillende onderhoudswerkzaamheden te laten uitvoeren, om ervoor te zorgen dat alle 180 woningen waterdicht en veilig zijn en blijven.
- Er is in het verleden een depotlening vanuit de Rabobank aangetrokken voor de vervanging van badkamers, keukens en cv-ketels. Afgelopen jaar is in kaart gebracht in welke woningen de vervanging van badkamers, keukens en cv-ketels daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
- Tot slot is door Strijbosch als onafhankelijk taxateur een waardebeoordeling uitgevoerd, waarbij de Marktwaarde in Verhuurde Staat (MVS) is vastgesteld per 31 december 2018. Dit om het gesprek met externe partijen in en rond Arnhem goed te kunnen voeren met een gemeenschappelijke waarderingsgrondslag voor een mogelijke overname van het vastgoed.
- Hoewel de MVS is vastgesteld, wordt in de jaarrekening 2018 overeenkomstig alle jaren hiervoor de WOZ-waarde als waarderingsgrondslag gehanteerd. Wel wordt de MVS toegelicht in de jaarrekening.

Aanpak van integriteitsissues

Het bestuur heeft in 2018 een forensisch onderzoek laten uitvoeren. Uit de rapportage is gebleken dat de WBVAA mogelijk voor een aanzienlijk bedrag is benadeeld. Op basis van de uitkomsten hebben bestuur en RvC besloten om aangifte te doen bij het openbaar ministerie en parallel daaraan civielrechtelijke stappen te zetten. Justitie heeft de zaak momenteel in onderzoek en rapporteert mogelijk in 2019.

In de jaarrekening van 2017 is voorzichtigheidshalve een voorziening getroffen ten aanzien van door de vereniging niet erkende maar wel vermeend aangevane contractuele verplichtingen, dan wel mogelijk ontstane (fiscale) verplichtingen.

Voeren van de toekomstdiscussie

Tijdens de algemene ledenvergadering van 6 december 2018 is door het bestuur het proces van bezinning op de toekomst toegelicht. Ter voorbereiding hierop is intensief gesproken met bewoners, gemeente Arnhem en Rabobank. Op advies van het bestuur worden in 2019 drie mogelijke richtingen verkend:

- A. Alle woningen naar één corporatie (in Arnhem actief).
- B. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg kort door exploiteren en daarna naar kleine particuliere woningbouwvereniging.
- C. Schuttersberg naar corporatie, Braamberg naar particuliere partij.

De inspanningen van bestuur en RvC blijven in 2019 gericht op continuïteit in de bedrijfsvoering en het verkennen, verdiepen en zo mogelijk realiseren van (één van) de scenario's. Hierover wordt verantwoording afgelegd aan de ALV.

Samenstelling bestuur per 31-12-2018:

Bestuur	Functie
	voorzitter
	lid
	lid

Financiële situatie 2018

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat:

- Het resultaat uit gewone bedrijfsvoering (exclusief niet gerealiseerde waardeveranderingen) is hoger dan begroot: € [redacted] ten opzichte van € [redacted] begroot.
- De WOZ-waarde van de woningen is het afgelopen jaar met € [redacted] toegenomen tot een totaal van € [redacted]
- Het eindresultaat komt hiermee in 2018 op € [redacted] positief.

Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

Na goedkeuring van de nieuwe statuten is een RvC benoemd door de ALV. De RvC vergaderde in 2018 in totaal 11 keer. Dit grote aantal vergaderingen kent zijn oorsprong in de bijzondere omstandigheden waarin de vereniging zich in 2018 bevond. De RvC stond het bestuur met name in het begin van het jaar met raad en daad terzijde. Nadat de situatie zich in de loop van het jaar stabiliseerde kon de RvC zich meer op haar reguliere kerntaken richten zoals het toezicht houden op het bestuur, de governance, het bewaken van de transparantie en het geven van advies aan het bestuur en ALV.

Gedurende het jaar heeft de RvC toezicht gehouden op en advies gegeven aan het bestuur over alle in het bestuursverslag beschreven onderwerpen (zowel gevraagd als ongevraagd). De RvC heeft zich mede ingezet om de achterstandssituatie met betrekking tot de jaarverslaglegging aan te pakken en de jaarrekeningen over de jaren 2015 tot en met 2017 zorgvuldig af te handelen en aan te bieden aan de ALV. Verder heeft de RvC het door het bestuur voorgestelde huurbeleid, de begroting van 2018 en 2019 en het voorstel voor beoogde verlenging van de hypotheek goedgekeurd. Ook heeft de RvC over verschillende onderwerpen advies gegeven aan de ALV. Eind 2018 heeft de RvC besloten om AT&C Accountants BV aan te wijzen als nieuwe accountant voor de WBVAA met ingang van het boekjaar 2018. De RvC is eind 2018 op volle sterkte gekomen en bestaat uit 3 personen.

Samenstelling RvC per 31-12-2018:

RvC	Functie
	voorzitter
	lid
	lid

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Jaarrekening 2018

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Balans per 31 december 2018
(na resultaatbestemming)

ACTIVA

(in euro's)

	Toelichting	31 december 2018	31 december 2017
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	(1)		
Huurwoningen			
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	(2)		
Handelsdebiteuren			
Overige vorderingen en overlopende activa			
Liquide middelen	(3)		
Totaal activazijde			

Ter Identificatie
AT&C
accountants

PASSIVA

(in euro's)

	Toelichting	31 december 2018	31 december 2017
Eigen vermogen	(4)		
Herwaarderingsreserve			
Overige reserves			
Voorzieningen	(5)		
Voorziening reorganisatie en sanering			
Langlopende schulden	(6)		
Leningen o/g			
Kortlopende schulden	(7)		
Schulden aan kredietinstellingen			
Schulden aan leveranciers			
Overige schulden en overlopende passiva			
Totaal passivazijde			

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Staat van baten en lasten over 2018

(in euro's)

	Toelichting	2018	2017
Netto omzet	(8)		
Overige bedrijfsopbrengsten	(9)		
Som der bedrijfsopbrengsten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	(10)	-	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	(11)		
Bijzondere kosten	(12)		
Overige bedrijfskosten	(13)		
Som der bedrijfslasten			
Bedrijfsresultaat			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(14)	3	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15)		
Financiële baten en lasten			
Resultaat			

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Kasstroomoverzicht 2018

(in euro's en op basis van de directe methode)

	2018	2017
Ontvangsten		
Huren		
Overige bedrijfsontvangsten		
Saldo inkomende kasstromen		
Uitgaven		
Onderhoudsuitgaven		
Bedrijfsuitgaven		
Belastingen en heffingen		
Rente uitgaven		
Saldo uitgaande kasstromen		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing langlopende schulden		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-	
Mutatie liquide middelen		
Verloop mutatie geldmiddelen		
Liquide middelen ultimo jaar		
Liquide middelen ultimo vorig jaar		
Mutatie liquide middelen		

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (WBVAA) is feitelijk en statutair gevestigd op Roermondsplein 25, 6811 JN te Arnhem en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 40120209.

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De activiteiten van Woningbouwvereniging voor Ambtenaren bestaan voornamelijk uit het houden, verhuren en onderhouden van onroerend goed.

Informatieverschaffing over continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Het resultaat over 2018 is positief en de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren beschikt ultimo 2018 over een voldoende eigen vermogen, weliswaar gebaseerd op de (her)waardering van de huurwoningen. De toekomstige kasstromen zullen naar verwachting voldoende zijn om aan alle verplichtingen te kunnen voldoen, uitgaande van een zeer sobere en doelmatige onderhoudsaanpak van het vastgoed. De Rabobank heeft bevestigd dat zij de vereniging de tijd en ruimte wil bieden om de toekomstverkenning uit te voeren en bereid is om het hypotheekdeel dat per 1 mei 2019 afloopt met één jaar te verlengen.

Informatieverschaffing over schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening worden schattingen en veronderstellingen gemaakt ten aanzien van de toekomst. Schattingen in de verantwoording zijn per definitie vrijwel nooit gelijk aan het werkelijke resultaat. Schattingen en veronderstellingen zijn gebaseerd op in het verleden opgedane ervaringen en andere factoren, waaronder ook verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen zoals deze zich, naar de huidige stand van zaken, redelijkerwijs kunnen voordoen. Schattingen worden continu geëvalueerd.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Grondslagen

Materiële vaste activa

WBVAA waardeert de woningen tegen de WOZ-waarde per balansdatum op basis van de laatst bekende WOZ beschikking. In de jaarrekening 2017 was deze waardering gemotiveerd door te verwijzen naar de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. Bij evaluatie van de waarderingsgrondslagen in 2018 is gebleken dat waardering tegen WOZ-waarde volgens BW 2 titel 9 kennelijk niet is toegestaan.

Ter Identificatie
AT&C
accountants

WBVAA heeft echter gezien de beperkte omvang van de organisatie de vrijheid om eigen waarderingsgrondslagen te kiezen. Voor WBVAA gelden de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 B W niet. Vandaar dat in 2018 **formeel** de waarderingsgrondslag op basis van BW titel 9 is verlaten en is overgestapt naar een eigen invulling van de waardering. **Materieel** gezien blijft de waardering hetzelfde, namelijk de WOZ-waarde op basis van de laatst bekende WOZ beschikking. Deze is van februari 2018 en gebaseerd op een waarde peildatum van 1 januari 2017.

Overigens heeft het bestuur van de ALV de opdracht om een aantal scenario's voor de toekomst te verkennen en uit te werken. Het is de bedoeling dat de ALV in 2019 een scenario kiest, indien hier één of meer gegadigden voor blijken te zijn. Op basis van het gekozen scenario zal het bestuur de waarderingsgrondslag van het vastgoed in de jaarrekening 2019 opnieuw evalueren.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vereniging.

Voorzieningen

Tenzij anders vermeld worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

WBVAA heeft de woningen gewaardeerd op de laatst bekende WOZ-waarde. Deze waarde is in principe bepaald rekening houdend met de toestand van het onderhoud van de woningen. Om deze reden is in de jaarrekening per 31 december 2018 geen voorziening onderhoud gevormd. Het bestuur van WBVAA heeft in 2018 de technische staat van de woningen door een extern bureau (ABT) laten inventariseren. Hier is een onderhoudsbegroting voor de jaren 2019-2028 uit voortgekomen. WBVAA laat in 2019 onderzoeken of investeren in de woningen om de levensduur van de woningen te verlengen en de woningen weer "bij de tijd" te brengen op het gebied van de duurzaamheid verstandiger is dan jaarlijks (planmatig) onderhoud uit te laten voeren.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten.

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

1) Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa kan als volgt worden weergegeven:

Huur-
woningen

Stand per 1 januari 2018

Aanschaffingswaarde

Saldo herwaarderingen

Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per 1 januari 2018

Overzicht mutaties gedurende 2018

Investerings

Afschrijvingen

Herwaardering

Stand 31 december 2018

Stand per 31 december 2018

Aanschaffingswaarde

Saldo herwaarderingen

Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per 31 december 2018

Op de woningen wordt niet meer afgeschreven.

Toelichting bij het eigendom van de grond en de woningen

De WBVAA heeft bij notariële akte van 1 juli 1999 de woningen en de grond in eigendom verkregen.

De volgende bedingen zijn notarieel overeengekomen.

- Uitsluitend te gebruiken voor woondoeleinden overeenkomstig het bestemmingsplan voor dit gebied.
- De woningen dienen als complexen in de huursfeer te worden geëxploiteerd. Dit is uitsluitend ter beoordeling van de gemeente Arnhem.
- Burgemeester en Wethouders van Arnhem kunnen van het bovenstaande ontheffing verlenen, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden gesteld.

De woningen zijn aangewezen als Rijksmonument (Braamberg) en/of Beschermd monument, Gemeentewet (Schuttersberg).

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

Toelichting bij de marktwaarde in verhuurde staat

Het bestuur heeft de marktwaarde van de woningen per 31 december 2018 laten taxeren door een register taxateur. Deze deskundige heeft de woningen van WBVAA getaxeerd op totaal ruim [REDACTED]

[REDACTED] Dit is de waarde van de woningen in verhuurde staat. De leegwaarde is getaxeerd op circa [REDACTED]

[REDACTED] Bij deze taxaties heeft de taxateur de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verhuurderheffing vrijgesteld in verband met de Rijksmonumentenstatus.
- Doorexplotatie en geen uitpondscenario.
- Huurbeleid waarbij de huur maximaal op 80 % van de maximaal redelijke huur volgens het puntenstelsel wordt vastgesteld.
- Achterstallig onderhoud voor circa € [REDACTED] uit te voeren in toekomstige jaren

De marktwaarde vertegenwoordigt 23 keer de jaarhuur.

Naar de inschatting van het bestuur van WBVAA waardeert een woningcorporatie als koper van het vastgoed in 2019 de werkelijke marktwaarde in verhuurde staat 10 à 15% lager. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn de onderhoudsstaat van de woningen, de discontovoeten, de verhuurderheffing en de te verwachten hogere exploitatielasten. Een marktbelegger daarentegen zou de door [REDACTED] getaxeerde marktwaarde wel kunnen appreciëren door de opwaartse potentie en andere gehanteerde financiële parameters. Het bestuur gaat uit van een bandbreedte in de marktwaarde van [REDACTED] De visie en de vrijheid van de gemeente Arnhem voor de potentiële nieuwe eigenaar is hiervoor relevant.

(in euro's)

2) Vordringen

31-12-2017

Vooruitbetaalde assurantien

Debiteuren (te vorderen huurpenningen)
Voorziening dubieuze debiteuren

De per 31 december 2018 bij 36 huurders openstaande vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	Aantal	Bedrag
> € 10.000	5	
> € 5.000	6	
> € 2.500	7	
rest	18	
	<u>36</u>	

Het saldo per 31 december 2018 heeft voor [REDACTED] betrekking op vertrokken huurders en voor [REDACTED] op zittende bewoners.

Voor de mogelijke oninbaarheid is een voorziening getroffen. Het verloop hiervan in 2018 is als volgt:

In 2018 daadwerkelijk afgeboekt
Aanwezig saldo 31 december 2018
Vrijval ten gunste van 2018
Benodigd saldo 31 december 2018

De afboekingen zijn allen grondig door het bestuur beoordeeld.

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

	31-12-2018	31-12-2017
3) Liquide middelen		
Rabobank		
ABN AMRO bank		
ING Bank		
ING Bank Deposito		
4) Eigen vermogen	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves
Stand per 1 januari 2018		
Uit resultaatverdeling		
		Totaal
Stand per 31 december 2018		

Toelichting bij de herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is ontstaan op het moment dat WBVAA met de waardering van de woningen is overgegaan van historische kostprijs naar WOZ-waarde. De herwaarderingsreserve geeft een indicatie van de meerwaarde van het bezit ten opzichte van de oorspronkelijke geïnvesteerde bedragen. De herwaarderingsreserve is een reserve die letterlijk "in de stenen zit". Deze reserve staat niet ter beschikking van WBVAA om te besteden aan onderhoud en/of nieuwe woningen. Per woning is de herwaarderingsreserve per 31 december 2018 circa € 150.000. Deze herwaarderingsreserve is "pas" te realiseren bij verkoop van de woningen en is alsdan uiteraard afhankelijk van de verkoopwaarde.

VOORZIENINGEN

	2018	2017
5) Voorziening reorganisatie en sanering		
Stand per 1 januari		
Dotatie		
Onttrekking		
Stand per 31 december		

De voorziening is op hoofdlijnen als volgt te specificeren:

- Betwiste contracten [REDACTED]
- Loonheffing [REDACTED]

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

LANGLOPENDE SCHULDEN

31-12-2018

31-12-2017

6) Langlopende schulden

Hypothecaire lening Rabobank

Hypothecaire lening Rabobank

Hypothecaire lening Rabobank

2018

2017

Stand per 1 januari

Hoofdsom

Cumulatieve aflossing

Stand per 1 januari

Mutaties

Aflossing

Stand per 31 december

Hoofdsom

Cumulatieve aflossing

Kortlopend deel

Stand per 31 december

Dit betreft een lening verstrekt in 2004 door de Rabobank, groot [redacted] ten behoeve van het aflossen van bestaande leningen. Deze hypothecaire lening loopt op 1 mei 2019 af. De Rabobank heeft begin 2019 bevestigd dat zij bereid is de lening met één jaar te verlengen. De aflossingstermijn bedraagt [redacted] per maand. De rente bedraagt tot en met 30 april 6,1%. Daarna bedraagt de rente 2,25% voor één jaar vast.

Als zekerheden zijn verstrekt:

- een eerste hypotheek verstrekt op het onroerend goed;
- pandrecht op alle roerende zaken.

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

	2018	2017
Hypothecaire lening Rabobank [REDACTED]		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom		
Cumulatieve aflossing		
Stand per 1 januari		
Mutaties		
Aflossing		
Stand per 31 december		
Hoofdsom		
Cumulatieve aflossing		
Kortlopend deel		
Stand per 31 december		

Deze hypothecaire lening had betrekking op een bouwdepot dat door de Rabobank is verleend. Deze lening is aangetrokken voor verbouwing van badkamers, keukens en cv-ketels. Er dient maandelijks € [REDACTED] op de depotlening te worden afgelost. Over de lening wordt 5,9% rente per jaar berekend en staat vast tot 1 juni 2021.

Voor deze lening zijn geen aanvullende zekerheden gesteld, anders dan beschreven onder hypothecaire lening Rabobank [REDACTED]. De schuldrest met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt [REDACTED].

Toelichting op de balans per 31 december 2018

(in euro's)

KORTLOPENDE SCHULDEN

31-12-2018

31-12-2017

7) Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichtingen lening Rabobank

Aflossingsverplichtingen lening Rabobank

Schulden aan leveranciers

Crediteuren

Overige schulden en overlopende passiva

Vooruitontvangen huur

Vooruitontvangen contributie

Accountantskosten

Nog te betalen onderhoudskosten

Nog te betalen advieskosten

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN, VERPLICHTINGEN EN REGELINGEN

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Vennootschapsbelastingplicht:

Voor WBVAA gelden de reguliere regels voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat WBVAA belastingplichtig is in het geval WBVAA een onderneming drijft of concurreert met woningcorporaties. Er is geen sprake van belastingplicht bij normaal vermogensbeheer. De belastingdienst heeft in een brief d.d. 20 december 2010 geconcludeerd dat er bij WBVAA sprake is van normaal vermogensbeheer. De afwegingscriteria hierbij waren dat WBVAA:

- Geen personeel in dienst heeft.
- Het (klein- en groot) onderhoud van de woningen heeft uitbesteed.
- De financiële administratie heeft uitbesteed.

In de brief van 2010 heeft de belastingdienst de volgende randvoorwaarden gesteld aan de vrijstelling.

- Deze toezegging vervalt bij wijzigingen in de wet, jurisprudentie of ambtelijke voorschriften.
- Bij uitbreiding of verandering van de activiteiten moet WBVAA de belastingdienst hiervan in kennis stellen.

Het bestuur van WBVAA is geen wijziging bekend in de wet, jurisprudentie of ambtelijke voorschriften. In het boekjaar van 2018 voldoet WBVAA nog altijd aan de voorwaarden die in 2010 door de belastingdienst zijn gesteld om voor de vennootschapsbelasting te classificeren als "normaal vermogensbeheer". In de cijfers van het boekjaar 2018 is dan ook geen rekening gehouden met eventuele te betalen vennootschapsbelasting.

In het boekjaar 2019 zullen de activiteiten van WBVAA worden geëvalueerd aan de hand van een aantal uit te werken scenario's voor de toekomst. Dit kan leiden tot wijzigingen in de activiteiten. WBVAA is hierover in overleg met de belastingdienst.

Omzetbelasting:

De verhuuractiviteiten van de woningbouwvereniging zijn onbelast voor de omzetbelasting. Dit heeft als gevolg dat de vereniging als verhuurder de betaalde omzetbelasting op inkopen en investeringen niet terug kan vorderen van de belastingdienst.

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen activa

De vereniging heeft een claim gelegd op de voormalig adviseur/administrateur op grond van onverschuldigde betaling en/of wanprestatie en/of onrechtmatige daad. De voorlopige vordering hiervan bedraagt circa [REDACTED]. Nog onduidelijk is of de vereniging niet meer schade heeft geleden welke zij nog kan verhalen. Bij de politie is aangifte gedaan. Voorzichtigheidshalve zijn de potentiële vorderingen uit vorengenoemde juridische kwesties niet als vordering op de balans opgenomen.

Informatieverschaffing over verplichtingen bij eventuele ontbinding en vereffening

In de statuten artikel 24 zijn bepalingen opgenomen die gelden bij een eventuele ontbinding en/of vereffening van de vereniging. Het bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de gemeente Arnhem, onder de verplichting dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting. Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in de statuten.

RESULTAATVERWERKING

Het bestuur van de vereniging stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven: het resultaat over 2018 ad [REDACTED] (positief) wordt als volgt verdeeld:

- [REDACTED] is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve;
- [REDACTED] is toegevoegd aan de overige reserves.

Dit is verwerkt in deze jaarrekening.

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Toelichting op de staat van baten en lasten van 2018

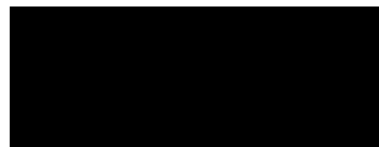
(in euro's)

2018

2017

8) Netto omzet

Huren
Leegstand



Toelichting bij de huren

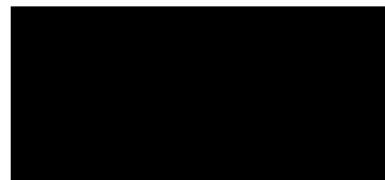
In 2018 bedroeg de gemiddelde huur per maand [redacted] en is derhalve met 2,2% gestegen. Dit is inclusief huurharmonisatie bij mutatie.

De puntentelling volgens het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximaal toegestane huurprijs. Door de WBVAA wordt niet de volledige puntentelling gehanteerd. Zo mag de verhuurder van een monumentenwoning de maximale huurprijs van de woning verhogen met een toeslag.

Monumentenwoningen zorgen namelijk voor extra (onderhouds)kosten voor de verhuurder. WBVAA heeft de toeslag in verband met de monumentenwoning op dit moment niet verwerkt in de registratie van de puntentelling per woning. De puntentelling van alle woningen is half 2018 door middel van inventarisatie bij vrijwel alle woningen herijkt en vastgelegd. Het streefhuurbeleid bij mutatie is vastgesteld op 90% van maximaal redelijk op basis van de herijkte puntentelling (zonder de monumententoeslag).

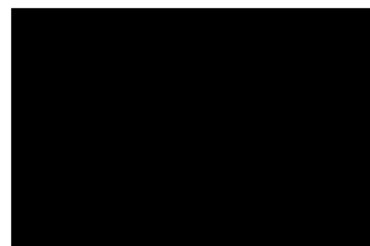
9) Overige bedrijfsopbrengsten

Contributies
Inschrijfgelden



10) Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijvingen op inventaris

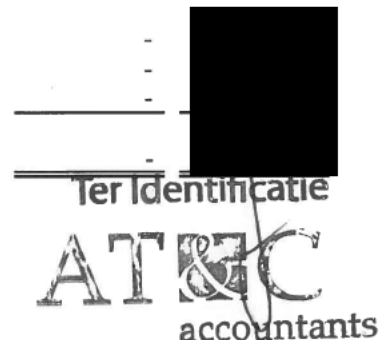


11) Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Herwaardering huurwoningen

12) Bijzondere kosten

Kosten sanering
Naheffing belastingdienst
Kosten reorganisatie



Toelichting op de staat van baten en lasten van 2018

(in euro's)

	2018	2017
13) Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten		
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		
Onderhoudskosten		
Algemene kosten		
Kantoorkosten		
Huisvestingskosten		
Verhuurderheffing		
Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten		
Assurantiepremie onroerende zaak		
Schoonmaakkosten		
Gas, water en elektra		

Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om sociale huurwoningen. De woningen in de Braamberg zijn als Rijksmonumenten met ingang van 2018 vrijgesteld van de verhuurderheffing. Voor de woningen in Schuttersberg moet wel verhuurderheffing worden betaald. De eerste 50 woningen zijn vrijgesteld. Dit betekent dat WBVAA per saldo voor 26 woningen verhuurderheffing moet betalen.

Dotatie voorziening dubieuze debiteuren

Dotatie voorziening en aanpak dubieuze debiteuren

Kosten incasso
Vrijval voorziening dubieuze debiteuren
Per saldo een last ad

Onderhoudskosten

Planmatig onderhoud
Klachten- en mutatie-onderhoud
Advieskosten onderhoud en vastgoed

Ter Identificatie
AT&C
accountants

Toelichting op de staat van baten en lasten van 2018

(in euro's)

	2018	2017
Algemene kosten		
Algemene advieskosten		
Administratie en secretariële werkzaamheden		
Kosten bestuur en toezicht		
Kosten bewonerscommissie(s)		
Accountantskosten		
Juridische advieskosten		
Assurantiepremie		
Opleidingskosten bestuur en RvC		
Bankkosten en afsluitprovisies		
Representatie- en vergaderkosten (ALV)		
Abonnementen (alarm)		
Overige algemene kosten		
Kantoorkosten		
Telefoonkosten		
Kantoorbenodigdheden		
Kosten automatisering		
Drukwerk en porti		
14) Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten		
15) Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente hypothecaire lening		
Rente depotlening		

Ondertekening van de jaarrekening 2018

In 2018 zijn de volgende personen uitgeschreven als bestuurslid:

- [REDACTED] penningmeester is uitgeschreven op 26 januari 2018.
- [REDACTED] is uitgeschreven op 6 februari 2018.
- [REDACTED] is uitgeschreven op 21 februari 2018.
- [REDACTED] is uitgeschreven op 21 februari 2018.

Arnhem, 22 februari 2019

Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem

Aan het einde van het boekjaar 2018 bestond het bestuur uit de volgende personen:

w.g. [REDACTED]	w.g. [REDACTED]	w.g. [REDACTED]
Voorzitter	Lid bestuur	Lid bestuur

Arnhem, 22 februari 2019

Ondertekening Raad van Commissarissen

w.g. [REDACTED]	w.g. [REDACTED]	w.g. [REDACTED]
Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC

Persbericht Gelderlander, 14 november 2019

Nieuw perspectief voor huurders en woningen van de Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem (Wbvva).

Nadat eerder is vastgesteld dat op grond van de financiële situatie een zelfstandig voortbestaan niet realistisch is, vond op donderdagavond 14 november een ALV plaats waar de leden nader zijn geïnformeerd over een voorstel het woningbezit te verkopen aan RVG Real Estate. RVG is lokaal bekend en bereid niet alleen het beheer over te nemen, men is ook in staat op korte termijn aan de slag te gaan met een plan voor noodzakelijk onderhoud en verduurzaming van alle 180 woningen. Zowel bestuur, Raad van Commissarissen als RVG informeerde de leden over de plannen en bijbehorende garanties voor huurders. Ook de gemeente Arnhem gaf deze avond -bij monde van wethouder Paping- haar zienswijze ten aanzien van de toekomst van het woningbezit. Pas later deze maand wordt de leden gevraagd hun mening te geven in een besluitvormende ledenvergadering.

RVG Real Estate is (nadere info m.b.t profiel door RVG te formuleren)

Contactpersonen voor pers:

Wbvva: [REDACTED] voorzitter

RVG: [REDACTED]

Gemeente Arnhem: [REDACTED]

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01.01/KJA

- 1 -

STATUTENWIJZIGING

(concept)

Heden,

verschenen voor mij, mr. Alexander Joannes Victor Tierolff, notaris te Ede:

1. ***;
2. ***.

INLEIDING

De verschenen personen verklaarden:

1. Op *** is in de algemene vergadering van de vereniging:
Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem,
adres: ***,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 40120209,
hierna te noemen: **de vereniging**,
besloten de statuten van de vereniging na wijziging geheel opnieuw vast te stellen.
2. Van dit besluit is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een exemplaar van de notulen van de betreffende vergadering dat aan deze akte wordt gehecht.
3. Het College van Burgermeester en Wethouders van de Gemeente Arnhem heeft conform artikel 18 lid 4 van de statuten van de vereniging het besluit tot statutenwijziging goedgekeurd, waarvan blijkt uit het aan deze akte gehechte schrijven.
4. Ingevolge artikel 18 van de statuten van de vereniging is ieder bestuurslid bevoegd om de akte van statutenwijziging te tekenen.

STATUTEN

In verband met het vorenstaande verklaarden de verschenen personen de statuten van de vereniging thans als volgt gewijzigd vast te stellen:

Naam en zetel

Artikel 1

1. De vereniging draagt de naam: Woningbouwvereniging voor Ambtenaren te Arnhem.
2. De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Arnhem.

Doel

Artikel 2

1. De vereniging heeft tot doel:
 - de verbetering van de volkshuisvesting in de wijken genaamd de Schuttersberg en de Braamberg gelegen in Arnhem; en
 - de behartiging van de woonbelangen van haar leden.
2. De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door:
 - het in stand houden van woningen;
 - het voeren van een rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid, uit te werken in het huishoudelijk reglement;
 - het bevorderen van een goed woonklimaat;
 - al hetgeen te doen dat met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 2 -

houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn,
een en ander in de ruimste zin van het woord.

Organen

Artikel 3

De vereniging kent in ieder geval de volgende organen:

- de algemene vergadering;
- de algemene vergadering van leden A, zijnde de leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Schuttersberg gelegen in Arnhem;
- de algemene vergadering van leden B, zijnde leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Braamberg gelegen in Arnhem;
- het bestuur;
- de raad van commissarissen.

Leden

Artikel 4

1.
 - a. De vereniging kent gewone leden, verdeeld in leden A en leden B.
 - b. Waar in deze statuten wordt gesproken van leden of lid worden/wordt daaronder verstaan zowel de leden A als de leden B tenzij het tegendeel blijkt.
2.
 - a. Gewoon lid van de vereniging kunnen slechts zijn natuurlijke personen die de leeftijd van ten minste achttien jaar hebben bereikt, die een woning huren van de vereniging en die zich schriftelijk als lid bij het bestuur hebben aangemeld.
 - b. Er kan maximaal één natuurlijk persoon lid zijn per woning.
 - c. Indien is voldaan aan het in dit lid sub a en b bepaalde, zal de aanvrager door het bestuur worden toegelaten als lid, tenzij het bestuur zwaarwegende redenen heeft om de aanvrager niet als lid toe te laten.
 - d. Van de toelating of niet-lating blijkt uit een door het bestuur afgegeven schriftelijke verklaring.
 - e. Ingeval van niet-toelating door het bestuur kan de algemene vergadering alsnog tot toelating besluiten.
 - f. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden vastgesteld ter zake de toelating van leden.
 - g. Onder "schriftelijk" wordt (voor zover mogelijk) in deze statuten tevens verstaan: per e-mail, per telefax of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen.
3. Gewone leden worden onderverdeeld in:
 - a. Leden A, te weten leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Schuttersberg gelegen in Arnhem.
 - b. Leden B, te weten leden die een woning huren van de vereniging in de wijk genaamd de Braamberg gelegen in Arnhem.
4. Het bestuur houdt een ledenregister waarin de namen en adressen van alle leden zijn opgenomen.
5. Het lidmaatschap is persoonlijk en kan niet worden overgedragen of door erfopvolging worden verkregen.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 3 -

Schorsing

Artikel 5

1. Het bestuur is bevoegd een lid te schorsen voor een periode van ten hoogste een maand, in geval het lid bij herhaling in strijd handelt met zijn lidmaatschapsverplichtingen of door handelingen of gedragingen het belang van de vereniging in ernstige mate heeft geschaad.
2. Gedurende de periode dat een lid is geschorst, kunnen de aan het lidmaatschap verbonden rechten niet worden uitgeoefend, terwijl verplichtingen voor het betrokken lid in stand blijven.

Einde van het lidmaatschap

Artikel 6

1. Het lidmaatschap eindigt:
 - a. door overlijden van het lid;
 - b. door opzegging door het lid;
 - c. door opzegging door de vereniging;
 - d. door ontzetting.
2.
 - a. Opzegging van het lidmaatschap door het lid kan slechts geschieden tegen het einde van een verenigingsjaar en met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste een maand. Zij geschiedt schriftelijk aan het bestuur. Indien een opzegging niet tijdig en/of niet schriftelijk heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar, tenzij het bestuur anders besluit.
 - b. In afwijking van het sub a bepaalde kan een lid zijn lidmaatschap met onmiddellijke ingang – derhalve zonder opzegtermijn – opzeggen in de volgende gevallen:
 - i. indien redelijkerwijs van het lid niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
 - ii. binnen een maand nadat een besluit waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn verplichtingen zijn verzwaaard, hem bekend is geworden of medegedeeld, tenzij het betreft een wijziging van de geldelijke rechten en verplichtingen;
 - iii. binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting van de vereniging in een andere rechtsvorm, tot fusie of tot (af)splitsing.
3. Opzegging van het lidmaatschap door de vereniging geschiedt door het bestuur tegen het einde van het lopende verenigingsjaar met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste een maand:
 - wanneer het lid zijn verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 - wanneer het lid heeft opgehouden te voldoen aan de vereisten die op dat moment door de statuten voor het lidmaatschap worden gesteld;
 - wanneer het redelijkerwijs van de vereniging niet verlangd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren.

De opzegging geschiedt steeds schriftelijk met opgave van de reden(en).

Indien een opzegging niet tijdig en/of niet schriftelijk heeft plaatsgevonden, loopt het lidmaatschap door tot het einde van het eerstvolgende verenigingsjaar.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 4 -

De opzegging kan evenwel onmiddellijke beëindiging van het lidmaatschap tot gevolg hebben, wanneer redelijkerwijs van de vereniging niet kan worden verlangd het lidmaatschap te laten voortduren.

4. Ontzetting uit het lidmaatschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de vereniging handelt of wanneer het lid de vereniging op onredelijke wijze benadeelt. Zij geschiedt door het bestuur, dat het betrokken lid zo spoedig mogelijk, met opgave van de redenen, van het besluit in kennis stelt.
5. Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap door de vereniging alsmede van een besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap staat de betrokkene binnen een maand na de ontvangst van de kennisgeving van het besluit beroep open op de algemene vergadering.

Het besluit van de algemene vergadering op het in de vorige zin bedoelde beroep behoeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden.

Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.

6. Wanneer het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft desalniettemin de jaarlijkse bijdrage voor het geheel verschuldigd, tenzij het bestuur anders besluit.
7. De vereniging draagt er zorg voor dat leden de voor opzegging van het lidmaatschap noodzakelijke informatie eenvoudig kunnen raadplegen. De informatie wordt in ieder geval opvallend vermeld op de hoofdpagina van de website en op bladzijde één, twee of drie van het ledenblad, indien de vereniging gebruik maakt van deze communicatiemiddelen.

Geldmiddelen

Artikel 7

1. De geldmiddelen van de vereniging kunnen bestaan uit huurinkomsten, de bijdragen van de leden, uit entreegelden, uit eventuele verkrijgingen ingevolge erfstellingen, legaten en schenkingen en tenslotte uit eventuele andere baten. Erfstellingen kunnen slechts worden aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving.
2. De leden zijn gehouden tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage, die door de algemene vergadering zal worden vastgesteld.
3. Het bestuur is bevoegd, na voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke ontheffing van de verplichting tot het betalen van een bijdrage te verlenen.

Bestuurssamenstelling en benoeming

Artikel 8

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie (3) personen. De algemene vergadering stelt het aantal bestuursleden vast.
2.
 - a. De voorzitter van het bestuur wordt door de algemene vergadering buiten de leden van de vereniging benoemd.
 - b. Een natuurlijk persoon die een woning huurt van de vereniging kan niet tot

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 5 -

voorzitter worden benoemd.

- c. Het bestuur stelt een profielschets voor de voorzitter vast, rekening houdend met de aard van de vereniging, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de voorzitter. De vaststelling van de profielschets dient te worden goedgekeurd door de raad van commissarissen.
 - d. De overige bestuursleden worden door de algemene vergadering ofwel uit de leden van de vereniging ofwel buiten de leden van de vereniging benoemd.
 - e. Het bestuurslidmaatschap en het lidmaatschap van de raad van commissarissen zijn onverenigbaar.
2. a. De benoeming van bestuursleden geschiedt uit één of meer bindende voordrachten.
- Tot het opmaken van zulk een voordracht zijn bevoegd zowel het bestuur als ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering.
- De voordracht van het bestuur wordt bij de oproeping voor de vergadering meegedeeld. Een voordracht door de leden dient vóór de aanvang van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend.
- b. Aan elke voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen genomen besluit van de algemene vergadering, genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de leden vertegenwoordigd is.
- Is niet twee/derde van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
- c. Is geen voordracht opgemaakt, of besluit de algemene vergadering overeenkomstig het voorgaande lid de opgemaakte voordrachten het bindend karakter te ontnemen, dan is de algemene vergadering vrij in de keus.
- d. Indien er meer dan één bindende voordracht is, geschiedt de benoeming uit die voordrachten.
3. Bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal drie (3) jaar. Onder een jaar wordt verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredend bestuurslid is eenmaal herbenoembaar.
4. Indien het aantal bestuursleden beneden het in lid 1 vermelde minimum is gedaald, blijft het bestuur niettemin bevoegd.
5. a. De raad van commissarissen kan aan bestuurders een beloning toekennen.
- b. Bestuurders hebben recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten, voorzover deze naar redelijkheid zijn gemaakt, alsmede op vacatiegelden.

Bestuursfuncties en bestuursvergaderingen

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 6 -

Artikel 9

1. De voorzitter van het bestuur wordt door de algemene vergadering in functie benoemd. Het bestuur wijst uit zijn midden een vice-voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook door één persoon worden vervuld.
2. De bestuursvergaderingen worden gehouden in de provincie Gelderland op de plaats als bij de oproeping is bepaald.
3. Ieder kwartaal wordt ten minste één vergadering gehouden.
4.
 - a. Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien ten minste een/derde van het aantal in functie zijnde bestuursleden daartoe schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het verzoek richt.
 - b. Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft of daaraan weliswaar gevolg geeft maar op zodanige wijze dat de vergadering niet kan worden gehouden binnen drie weken na het verzoek, is (zijn) de verzoeker(s) bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
5. De oproeping tot de vergadering geschiedt - behoudens het in lid 4 sub b bepaalde - door de voorzitter, ten minste zeven dagen tevoren, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend, door middel van oproepingsbrieven dan wel, indien de bestuurder daarmee instemt, door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vereniging is bekendgemaakt.
6. Bij de oproeping worden, behalve plaats en tijdstip van de vergadering, de te behandelen onderwerpen vermeld.
7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het bestuur. Ontbreekt de voorzitter, dan treedt één van de andere bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan wordt de vergadering geleid door de in leeftijd oudste aanwezige bestuurder.
8. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen gehouden door de secretaris of door één van de andere aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht.
Deze notulen worden in dezelfde of in de eerstvolgende vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend.

Bestuursbesluiten

Artikel 10

1. Het bestuur kan in een vergadering alleen besluiten nemen indien de meerderheid van de in functie zijnde bestuurders ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Besluiten kunnen slechts worden genomen met betrekking tot geagendeerde onderwerpen.
2. Een bestuurslid kan zich ter vergadering door een medebestuurder laten vertegenwoordigen onder overlegging van een schriftelijke, ter beoordeling van

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 7 -

- de voorzitter van de vergadering voldoende, volmacht. Een bestuurslid kan daarbij slechts voor één medebestuurslid als gevolmachtigde optreden.
3. Indien de door de statuten gegeven voorschriften voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen toch geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen mits met algemene stemmen en mits alle in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
 4. Het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk (waaronder begrepen alle vormen van geschreven tekstoverdracht), hun mening te uiten en zich voor het voorstel hebben uitgesproken. Van een aldus genomen besluit wordt onder bijvoeging van de ingekomen antwoorden door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na mede-ondertekening door de voorzitter bij de notulen wordt gevoegd.
 5. Ieder niet geschorst bestuurslid heeft het recht tot het uitbrengen van één stem.
 6. Voorzover deze statuten geen grotere meerderheid voorschrijven worden alle bestuursbesluiten genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen.
 7. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.
 8. Alle stemmingen in een vergadering geschieden mondeling, tenzij één of meer bestuurders vóór de stemming een schriftelijke stemming verlangen. Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.
 9. Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Voor de bepaling van het quorum tellen blanco of ongeldige stemmen of stemonthoudingen mee.
 10. Het door de voorzitter ter vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk is geschied, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Einde bestuurslidmaatschap

Artikel 11

1. Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt:
 - a. door eindigen van het verenigingslidmaatschap, tenzij het de voorzitter betreft;
 - b. door ontslag, zulks met inachtneming van in lid 2 en 3 bepaalde;
 - c. door aftreden van de bestuurder, zulks met inachtneming van het in lid 4 bepaalde;
 - d. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - e. door het verstrijken van de periode waarvoor een bestuurder is benoemd.
2. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 8 -

Een besluit tot schorsing of ontslag heeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden.

3. De schorsing eindigt wanneer de algemene vergadering niet binnen drie maanden daarna tot ontslag heeft besloten. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
4. De bestuurders zijn bevoegd te allen tijde zelf af te treden, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden.

Bestuursbevoegdheid

Artikel 12

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.
2. Het bestuur is bevoegd onder zijn verantwoordelijkheid bepaalde onderdelen van zijn taak te doen uitvoeren door een verenigingssecretaris en/of een commissie die door het bestuur wordt benoemd.
3. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering heeft verkregen.

Het bepaalde in artikel 23 lid 3 en 4 is van overeenkomstige toepassing.

4. a. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van een of meer woningen gelegen in de wijk genaamd de Schuttersberg, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering van leden A heeft verkregen, onverminderd het in lid 3 bepaalde.
- b. Het bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van een of meer woningen gelegen in de wijk genaamd de Braamberg, tenzij het bestuur de goedkeuring van de algemene vergadering van leden B heeft verkregen, onverminderd het in lid 3 bepaalde.
5. Het bestuur heeft de goedkeuring van de algemene vergadering voor:
 - a. het vaststellen van de begroting;
 - b. het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of vereniging en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van zodanige deelneming;
 - c. het uitbreiden van de activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - d. het overdragen of, anders dan voor korte tijd, beëindigen van belangrijke activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - e. het verrichten van andere rechtshandelingen dan in de voorgaande onderdelen van dit lid bedoeld, indien de waarde of het belang daarvan een door de algemene vergadering vastgesteld en aan het bestuur meegedeeld bedrag te boven gaat.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 9 -

6. Het bestuur behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor:
- a. het vaststellen van de begroting;
 - b. het vaststellen en/of wijzigen van het meerjarenonderhoudsplan;
 - c. het vaststellen en/of wijzigen van het huurprijsbeleid;
 - d. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de vereniging een krediet wordt verleend;
 - e. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het doen van opnamen ten laste van een aan de vereniging verleend krediet dat door de raad van commissarissen is goedgekeurd;
 - f. duurzame rechtstreekse of middellijke samenwerking met een andere entiteit en het verbreken of aanmerkelijk wijzigen van zodanige samenwerking;
 - g. het rechtstreeks of middellijk deelnemen in een andere rechtspersoon of vereniging en het aanbrengen van een wijziging in of het afstoten van zodanige deelneming;
 - h. het uitoefenen van stemrecht op aandelen in het kapitaal van dochtermaatschappijen, groepsmaatschappijen en deelnemingen van de vereniging, zomede het op andere wijze rechtstreeks of middellijk uitoefenen van zeggenschap daarover, in welke mate of vorm ook;
 - i. het uitbreiden van de activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - j. het overdragen of, anders dan voor korte tijd, beëindigen van belangrijke activiteiten en/of werkzaamheden van de vereniging;
 - k. het toekennen, wijzigen of intrekken van procuratie;
 - l. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten en akkoorden;
 - m. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van incassoprocedures of het nemen van rechtsmaatregelen die van conservatoire aard zijn en/of geen uitstel kunnen lijden;
 - n. het aanstellen van personen met een salaris of andere beloning, waarvan het brutobedrag - met inbegrip van de werkgeverslasten en alle emolumenten - per jaar meer bedraagt dan driemaal het wettelijk minimumloon of een zodanig ander bedrag als het goedkeurend orgaan zal hebben vastgesteld en aan het bestuur zal hebben meegedeeld;
 - o. het aanvragen van surseance van betaling of aangifte van faillissement;
 - p. het treffen van pensioenregelingen die niet uit een bestaande regeling voortvloeien;
 - q. het verrichten van andere rechtshandelingen dan in de voorgaande onderdelen van dit lid bedoeld, indien de waarde of het belang daarvan een door de raad van commissarissen vastgesteld en aan het bestuur meegedeeld bedrag te boven gaat.
7. De taken, bevoegdheden en werkwijze van het bestuur kunnen nader worden uitgewerkt in een door het bestuur vast te stellen reglement. De vaststelling van een dergelijk reglement behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 10 -

8. a. Ingeval van belet van een bestuurder blijven de overige bestuurders met het bestuur belast.
- b. Bij ontstentenis of belet van de enige bestuurder of alle bestuurders berust het bestuur van de vereniging tijdelijk bij één of meer door de raad van commissarissen daartoe aangewezen personen. Het in de statuten omtrent het bestuur en de bestuurder(s) bepaalde is op hem (hen) van overeenkomstige toepassing.
- c. Onder ontstentenis als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een bestuurder ophoudt bestuurder te zijn door onder meer ontslag, aftreden of overlijden.
- d. Onder belet als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een bestuurder tijdelijk zijn functie niet mag of kan uitoefenen, waarvan in ieder geval sprake is, indien:
 - een bestuurder is geschorst;
 - een onafhankelijk arts een schriftelijke verklaring heeft afgelegd dat de desbetreffende bestuurder niet meer in staat is zijn wil te verklaren;
 - een bestuurder onbereikbaar is. Van onbereikbaarheid is sprake indien het onmogelijk is gebleken om binnen twee weken persoonlijk en/of elektronisch contact met de desbetreffende bestuurder te krijgen en wel op zodanige wijze dat een dialoog mogelijk is.

Vertegenwoordiging

Artikel 13

1. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk, waaronder in ieder geval begrepen de voorzitter of de vice-voorzitter.
2. In alle gevallen waarin de vereniging een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders of commissarissen kan de algemene vergadering een of meer personen aanwijzen om de vereniging te vertegenwoordigen.
3. De beperking van de bestuursbevoegdheid in lid 3 en lid 4 van het vorig artikel geldt mede voor de bevoegdheid tot vertegenwoordiging.
4. De in het vorige lid vermelde beperking kan slechts door de vereniging worden ingeroepen.

Raad van commissarissen

Artikel 14

1. De vereniging heeft een raad van commissarissen.
2. De raad van commissarissen bestaat uit ten minste drie (3) personen. De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast.
3. a. De commissarissen worden door de algemene vergadering benoemd.
- b. Tot commissaris kan niet worden benoemd:
 - een lid van de vereniging;
 - een natuurlijk persoon die een woning huurt van de vereniging;
 - een bestuurder van de vereniging;
 - een lid van enige raad van toezicht, raad van commissarissen of dienovereenkomstige andere toezichthoudende instantie, indien een ander

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 11 -

- lid van de raad van commissarissen van de vereniging zitting heeft in zodanige raad of instantie;
- een lid van een orgaan van, of een functie bij, een andere rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht, indien een bestuurder van de vereniging bestuurder is van die rechtspersoon of vennootschap;
 - een lid van een college van burgemeester en wethouders van een gemeente waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van gemeenten te behartigen;
 - een lid van een college van gedeputeerde staten van een provincie waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van provincies te behartigen;
 - een lid van een dagelijks bestuur van een waterschap waar de vereniging haar zetel heeft of feitelijk werkzaam is, of van een orgaan van een organisatie die zich ten doel stelt de belangen van waterschappen te behartigen;
 - een ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de vereniging of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting;
 - een persoon die een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft met de vereniging;
 - een persoon die een arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 610, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft met of functionele betrokkenheid heeft bij een bedrijf of organisatie, waarvan de belangen strijdig zouden kunnen zijn met die van de vereniging;
 - een eerste of tweede graad van bloed-/aanverwant, een echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of een persoon die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met een lid van het bestuur, een lid van de raad van commissarissen of een werknemer van de vereniging;
 - een bestuurder van of een werknemer van een werknemersorganisatie welke pleegt betrokken te zijn bij de vaststelling van arbeidsvoorwaarden van werknemers van toegelaten instellingen.
- c. De raad van commissarissen stelt een profielschets voor zijn omvang en samenstelling vast, rekening houdend met de aard van de vereniging, haar activiteiten en de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen. De vaststelling van de profielschets dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering.
4. a. De benoeming van commissarissen geschiedt uit één of meer bindende

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 12 -

voordrachten.

Tot het opmaken van zulk een voordracht zijn bevoegd zowel de raad van commissarissen, het bestuur als ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering.

De voordracht van de raad van commissarissen en/of het bestuur wordt bij de oproeping voor de vergadering meegedeeld. Een voordracht door de leden dient vóór de aanvang van de vergadering schriftelijk bij het bestuur worden ingediend.

- b. Aan elke voordracht kan het bindend karakter worden ontnomen door een met ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen genomen besluit van de algemene vergadering, genomen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van de leden vertegenwoordigd is.
Is niet twee/derde van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.
 - c. Is geen voordracht opgemaakt, of besluit de algemene vergadering overeenkomstig het voorgaande lid de opgemaakte voordrachten het bindend karakter te ontnemen, dan is de algemene vergadering vrij in de keus.
 - d. Indien er meer dan één bindende voordracht is, geschiedt de benoeming uit die voordrachten.
5. Commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal drie (3) jaar. Onder een jaar wordt te dezen verstaan de periode tussen twee opeenvolgende jaarlijkse algemene vergaderingen. De commissarissen treden af volgens een door de raad van commissarissen op te maken rooster. Een volgens het rooster aftredende commissaris is tweemaal herbenoembaar.
 6. De voorzitter van de raad van commissarissen wordt door de algemene vergadering in functie benoemd.
 7. Indien het aantal commissarissen beneden het in lid 1 vermelde minimum is gedaald, blijft de raad van commissarissen niettemin bevoegd.
 8. Het lidmaatschap van een commissaris eindigt:
 - a. door ontslag, zulks met inachtneming van in lid 9 en 10 bepaalde;
 - b. door aftreden van de commissaris, zulks met inachtneming van het in lid 11 bepaalde;
 - d. door het verlies van het vrije beheer over zijn vermogen;
 - e. door het verstrijken van de periode waarvoor een commissaris is benoemd.
 9. Commissarissen kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.
Een besluit tot schorsing of ontslag behoeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen ongeacht het ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijnde aantal stemgerechtigde leden.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 13 -

10. De schorsing eindigt wanneer de algemene vergadering niet binnen drie maanden daarna tot ontslag heeft besloten. De geschorste commissaris wordt in de gelegenheid gesteld zich in de algemene vergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
11. De commissarissen zijn bevoegd te allen tijde zelf af te treden, mits dit schriftelijk geschiedt met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden.
12. a. De algemene vergadering kan aan commissarissen een beloning toekennen.
b. Commissarissen hebben recht op vergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten, voorzover deze naar redelijkheid zijn gemaakt, alsmede op vacatiegelden.

Taken en bevoegdheden. Besluitvorming.

Artikel 15

1. De raad van commissarissen heeft tot taak:
 - a. toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging;
 - b. het bestuur met raad ter zijde te staan.
2. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens en voorts alle door hem verlangde inlichtingen.
3. Het bepaalde in artikel 9 en 10 over vergaderingen en besluitvorming is van overeenkomstige toepassing op de raad van commissarissen.
4. a. Ingeval van belet of ontstentenis van een of meer commissarissen blijven de overige commissarissen of blijft de enig overblijvende commissaris met de in lid 1 van dit artikel bedoelde taak belast.
b. Bij ontstentenis of belet van alle commissarissen berust de in lid 1 van dit artikel bedoelde taak tijdelijk bij één of meer door de algemene vergadering daartoe aangewezen personen. Het in de statuten omtrent de raad van commissarissen en de commissaris(sen) bepaalde is op hem (hen) van overeenkomstige toepassing.
c. Onder ontstentenis als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een commissaris ophoudt commissaris te zijn door onder meer ontslag, aftreden of overlijden.
d. Onder belet als bedoeld in dit lid wordt verstaan de situatie dat een commissaris tijdelijk zijn functie niet mag of kan uitoefenen, waarvan in ieder geval sprake is, indien:
 - een commissaris is geschorst;
 - een onafhankelijk arts een schriftelijke verklaring heeft afgelegd dat de desbetreffende commissaris niet meer in staat is zijn wil te verklaren;
 - een bestuurder onbereikbaar is. Van onbereikbaarheid is sprake indien het onmogelijk is gebleken om binnen twee weken persoonlijk en/of elektronisch contact met de desbetreffende commissaris te krijgen en wel op zodanige wijze dat een dialoog mogelijk is.
5. De samenstelling, taken, bevoegdheden en werkwijze van de raad van commissarissen kunnen nader worden uitgewerkt in een reglement. De

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 14 -

vaststelling van een dergelijk reglement behoeft de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 16

1. Het verenigingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daarbij behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks worden ten minste twee algemene vergaderingen gehouden, waarvan ten minste één binnen zes maanden na afloop van het verenigingsjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering. In deze algemene vergadering brengt het bestuur zijn jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. Deze stukken hierna tezamen te noemen: "jaarstukken".
4. De jaarstukken worden ondertekend door de bestuurders en de commissarissen; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
5. Aan de algemene vergadering zal een verklaring worden overgelegd afkomstig van een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek omtrent de getrouwheid van de stukken bedoeld in het vorige lid.
6. De raad van commissarissen is bevoegd tot aanwijzing van de in het vorige lid bedoelde accountant.
7. De aanwijzing van de accountant kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden herroepen, doch slechts door de benoeming van een andere accountant.
8. De algemene vergadering stelt de jaarstukken vast. Nadat het voorstel tot vaststelling van de jaarstukken aan de orde is geweest, zal aan de algemene vergadering het voorstel worden gedaan om kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissarissen voor het door hen in het desbetreffende verenigingsjaar gevoerde beleid, voorzover van dat beleid uit de jaarstukken blijkt of dat beleid aan de algemene vergadering bekend is gemaakt.
9. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave van de gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.
10. Het bestuur is verplicht de bescheiden bedoeld in lid 2 van dit artikel en de balans en de staat van baten en lasten conform de in de artikel 2:10 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde termijn zijnde thans zeven jaren lang te bewaren.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 15 -

Algemene vergaderingen

Artikel 17

1. De algemene vergaderingen worden door het bestuur bijeengeroepen zo dikwijls het bestuur of de raad van commissarissen dit wenselijk oordeelt of daartoe op grond van de wet of de statuten verplicht is.
2. Het bestuur is op schriftelijk verzoek van ten minste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in de algemene vergadering, indien daarin alle leden vertegenwoordigd zijn, verplicht tot het bijeenroepen van een algemene vergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek.

Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek wordt voldaan indien het verzoek elektronisch is vastgelegd.

Indien door het bestuur aan het schriftelijke verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping op de wijze waarop het bestuur de algemene vergaderingen bijeenroept. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de algemene vergadering en het opstellen van de notulen.

3. De bijeenroeping van de algemene vergadering geschiedt door schriftelijke mededeling aan de leden gericht aan de adressen van de leden volgens het ledenregister dan wel door een langs elektronisch weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel aan de vereniging is bekendgemaakt met inachtneming van een termijn van ten minste zeven dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering niet medegerekend.
4. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.
Indien ter zake de algemene vergadering nadere stukken ter beschikking dienen te worden gesteld kan dat geschieden langs elektronische weg, indien de leden hiermee hebben ingestemd.
5. De algemene vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft.

Toegang en stemrecht

Artikel 18

1. Toegang tot de algemene vergadering hebben:
 - de leden die niet geschorst zijn;
 - de bestuursleden die niet geschorst zijn;
 - de commissarissen die niet geschorst zijn;
 - degenen, die daartoe door het bestuur en/of de algemene vergadering zijn uitgenodigd.

Een geschorst lid heeft alleen toegang tot de algemene vergadering waarin het besluit tot zijn schorsing wordt behandeld en is slechts bevoegd daarover het woord te voeren.
2. Ieder lid van de vereniging dat niet geschorst is heeft één stem.
3. a. Ieder stemgerechtigd lid kan uitsluitend aan een andere stemgerechtigd lid schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 16 -

- b. Een volmacht bevat de voorna(a)m(en), achternaam, adres en handtekening van zowel de volmachtgever als de gevolmachtigde, alsmede de datum van de algemene vergadering waarvoor deze geldt.
- c. De volmacht dient voor aanvang van de algemene vergadering bij de secretaris te worden ingeleverd.
- d. Een stemgerechtigd lid kan voor ten hoogste twee andere leden als gevolmachtigde optreden.

Voorzitterschap van de algemene vergadering en notulen

Artikel 19

1. De voorzitter en de secretaris van het bestuur treden als zodanig ook op bij de algemene vergadering. Ontbreekt de voorzitter, dan treedt één van de andere bestuursleden, door het bestuur aan te wijzen, als voorzitter op. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering daarin zelve.
2. Van het verhandelde in elke vergadering worden door de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon notulen gemaakt. Deze notulen worden in dezelfde of in de eerstvolgende algemene vergadering vastgesteld en worden ten blijke daarvan door de voorzitter en de secretaris van die vergadering ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de leden gebracht.

Besluitvorming van de algemene vergadering

Artikel 20

1. Alle besluiten van de algemene vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen tenzij de statuten of de wet een grotere meerderheid voorschrijven.
2. Blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Voor de bepaling van een eventueel vereist quorum tellen blanco of ongeldige stemmen of stemonthoudingen mee.
3. Indien bij een verkiezing van personen niemand de volstrekte meerderheid heeft verkregen, heeft een tweede stemming plaats. Heeft alsdan weer niemand de volstrekte meerderheid verkregen dan vinden herstemmingen plaats, totdat hetzij één persoon de volstrekte meerderheid heeft verkregen, hetzij tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken.
Bij gemelde herstemmingen (waaronder niet is begrepen de tweede stemming) wordt telkens gestemd tussen de personen op wie bij de voorafgaande stemming is gestemd, evenwel uitgezonderd de persoon, op wie bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen is uitgebracht. Is bij die voorafgaande stemming het geringste aantal stemmen op meer dan één persoon uitgebracht dan wordt door loting uitgemaakt, op wie van die personen bij de nieuwe stemming geen stemmen meer kunnen worden uitgebracht.
Ingeval bij een stemming tussen twee personen de stemmen staken, beslist het lot wie van beiden is gekozen.
4. Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen.
5. Alle stemmingen in de algemene vergaderingen geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of ten minste een zodanig

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 17 -

aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van een tiende gedeelte van de stemmen in die algemene vergadering dit verlangen.

Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten briefjes.

Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde hoofdelijke stemming verlangt.

Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Een stem die op hiervoor bedoelde wijze is uitgebracht, kan niet worden herroepen.

6. Het door de voorzitter ter algemene vergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van de stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voorzover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

Wordt onmiddellijk na het uitspreken van dit oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk is geschied, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

7. Indien zulks bij de oproeping is vermeld, is ieder lid bevoegd om, in persoon of bij schriftelijk gevolmachtigde, door middel van een elektronisch communicatiemiddel, rechtstreeks kennis te nemen van de verhandelingen ter algemene vergadering en het stemrecht uit te oefenen, mits het lid via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.

Voor het houden van de in de vorige zin bedoelde vergadering is niet vereist dat het lid via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. Indien de algemene vergadering daarvan gebruik heeft gemaakt, worden de voorwaarden bij de oproeping bekend gemaakt.

8. Zolang in een algemene vergadering alle stemgerechtigden leden vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen omtrent alle aan de orde komende onderwerpen ook al zijn één of meerdere oproepingsvoorschriften of andere formaliteiten niet in acht genomen, mits met algemene stemmen en met voorkennis van het bestuur.
9. Een eenstemmig besluit van alle stemgerechtigden leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van de algemene vergadering.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 18 -

Een lid is bevoegd zijn stem via een elektronisch communicatiemiddel uit te brengen. De algemene vergadering is bevoegd in het huishoudelijk reglement voorwaarden te stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Algemene vergaderingen van leden A respectievelijk leden B

Artikel 21

1. Zowel het bestuur, de raad van commissarissen als een of meer leden A respectievelijk leden B die gezamenlijk bevoegd zijn tot het uitbrengen van ten minste een tiende gedeelte van de stemmen in de betreffende algemene vergadering, indien daarin alle betreffende leden vertegenwoordigd zijn, zijn bevoegd een algemene vergadering van de betreffende soort leden bijeen te roepen.
2. Toegang tot de betreffende vergadering hebben:
 - de leden van die soort die niet geschorst zijn;
 - de bestuursleden die niet geschorst zijn;
 - de commissarissen die niet geschorst zijn;
 - degenen, die daartoe door het bestuur en/of de betreffende algemene vergadering zijn uitgenodigd.
3. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde, zijn op de algemene vergaderingen van de leden A respectievelijk de leden B de artikelen 17 tot en met 20 van overeenkomstige toepassing.

Huishoudelijk reglement

Artikel 22

1. De algemene vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen en wijzigen, waarin onderwerpen worden geregeld waarin door deze statuten niet of niet volledig wordt voorzien.
2. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met de wet, ook waar die geen dwingend recht bevat, noch met de statuten.
3. Het bepaalde in artikel 23 leden 1 tot en met 5 is van overeenkomstige toepassing.

Statutenwijziging, fusie en (af)splitsing

Artikel 23

1. Wijziging van de statuten van de vereniging kan slechts plaatsvinden na een besluit van een algemene vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De termijn voor oproeping tot een zodanige vergadering bedraagt ten minste tien dagen.
2. Zij die de oproeping tot de algemene vergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen vóór de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging(en) woordelijk is (zijn) opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
3. Een besluit tot statutenwijziging behoeft ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste de helft van de leden vertegenwoordigd is.

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 19 -

Is niet ten minste de helft van de leden vertegenwoordigd, dan wordt binnen vier, doch niet eerder dan twee weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden waarin over het voorstel zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, ongeacht het aantal vertegenwoordigde leden, kan worden besloten, mits met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen.

4. Het bepaalde in de eerste drie leden is niet van toepassing, indien in de algemene vergadering alle leden vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.
5. Het door de algemene vergadering genomen besluit tot statutenwijziging dient te worden goedgekeurd door de raad van commissarissen.
6.
 - a. Een besluit tot wijziging van artikel 12 lid 4 sub a alsmede het onderhavige sub a dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering van leden A.
 - b. Een besluit tot wijziging van artikel 12 lid 4 sub b alsmede het onderhavige sub b dient te worden goedgekeurd door de algemene vergadering van leden B.
7. Het door de algemene vergadering genomen besluit tot statutenwijziging dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Arnhem.
8. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de notariële akte is ieder bestuurslid bevoegd. Voorts kan de algemene vergadering één of meer personen machtigen tot het doen verlijden van de notariële akte.
9. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot fusie als bedoeld in artikel 2:309 Burgerlijk Wetboek en op een besluit tot (af)splitsing als bedoeld in artikel 2:334a Burgerlijk Wetboek.

Ontbinding en vereffening

Artikel 24

1. De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering.
Het bepaalde in artikel 23 leden 1 tot en met 5 is van overeenkomstige toepassing.
2.
 - a. De vereffening geschiedt door het bestuur, tenzij de algemene vergadering anders heeft bepaald.
 - b. Het bestuur zal, alvorens tot vereffening over te gaan, alle bezittingen met de daarop rustende lasten en verplichtingen aanbieden aan de gemeente Arnhem, onder de verplichting dat de bezittingen de bestemming zullen houden om te dienen in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting.
 - c. Een eventueel batig saldo na vereffening zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem teneinde te worden aangewend ter verbetering van de volkshuisvesting zoals bedoeld in deze statuten.
3. Na ontbinding blijft de vereniging voortbestaan voor zover dit tot vereffening van

Status: Concept

Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 20 -

haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voorzoveel mogelijk van kracht.

In stukken en aankondigingen die van de vereniging uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden 'in liquidatie'.

4. De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door een door de vereffenaars aan te wijzen natuurlijke of rechtspersoon, gedurende zeven jaren na de vereffening danwel de termijn die de wet alsdan voorschrijft.

Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

Slotbepaling

Artikel 25

Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

Overgangsbepaling

Artikel 26

In verband met de invoering van de kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 4 lid 2, gelden de volgende overgangsregelingen:

- a. huidige leden die geen woning huren van de vereniging zijn gedurende hun lidmaatschap ontheven van de in artikel 4 lid 2 bedoelde kwaliteitseis; de namen van de betreffende leden blijken uit de aan deze akte gehechte lijst;
- b. indien thans meerdere natuurlijke personen per woning lid zijn en blijven van de vereniging, geldt zolang die periode voortduurt het volgende:
 - per woning kunnen evenveel stemmen worden uitgebracht;
 - het aantal stemmen dat per woning kan worden uitgebracht is gelijk aan de woning met het meeste aantal bewoners die tevens lid zijn van de vereniging;
 - als er meerdere leden per woning zijn hebben zij in beginsel een gelijk aantal stemmen; indien de verdeling van de stemmen per woning niet resulteert in een geheel getal aan stemmen per lid/bewoner, komt aan de oudste lid/bewoner de resterende stem(en) toe, naast de stemmen die hij al kan uitbrengen.

De namen en adressen van de betreffende leden blijken uit de aan deze akte gehechte lijst.

SLOTVERKLARINGEN

Ten slotte verklaarden de verschenen personen:

- dat het huidige bestuur bestaat uit ***;
- dat de huidige raad van commissarissen bestaat uit ***.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de

Status: Concept
Versie datum: 15 december 2017

2017.004564.01/KJA

- 21 -

verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.



VERZONDEN - 9 OKT. 2019

Woningbouwvereniging voor ambtenaren te
Arnhem
[REDACTED]
Roermondsplein 25
6811 JN ARNHEM

Datum :
Uw kenmerk : JDI-WBVVA.
Zaaknummer : 410240
Contactpersoon : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]

Onderwerp: verkoop woningbezit WBVVA

Geachte [REDACTED],

Wij hebben de brieven d.d. 20 augustus 2019, betreffende de verkoop van het woningbezit door uw vereniging en de aanbiedingsplicht aan de gemeente, in goede orde ontvangen. Wij danken u dat u ons op de hoogte stelt van het tot nu gelopen proces en de laatste stand van zaken. U legt ons een aantal onderwerpen/vragen voor, waarover u op korte termijn helderheid wilt hebben, opdat u het gekozen traject verder voort kunt zetten. Wij antwoorden u als volgt.

De gemeente zal geen gebruik maken van haar mogelijk tot aankoop van de 180 woningen, zoals omschreven in uw brief van 20 augustus 2019 met kenmerk JDI-WBVVA. WBVVA is dan ook vrij de woningen aan derden te vervreemden. Met het aanbieden van het bezit hebt u voldaan aan de in artikel 24 lid 2 b. van de statuten bedoelde aanbiedingsplicht.

U geeft aan de koper de mogelijkheid te willen geven de woningen -na renovatie- uit te ponden. Daarvoor vraagt u ontheffing van de in de akte van verkoop uit 1999 opgenomen bepalingen dat de woningen in de huursfeer geëxploiteerd moeten worden. Wij zijn bereid deze ontheffing voor het complex Braamberg te verlenen, doch pas op het moment dat het gehele complex verduurzaamd is tot label A en vervolgens onder de volgende voorwaarden:

- De woning moet eerst aan de zittende huurder worden aangeboden.
- Om speculatie te voorkomen moet bij de verkoop een verplichting tot zelfbewoning worden opgenomen.

Uitponen mag niet leiden tot doorbreking van "level playing field" bij beoordeling van de biedingen.

Het complex Schuttersberg willen wij graag in stand houden voor de sociale huurvoorraad, derhalve geven wij thans geen toestemming voor uitponing.

U vraagt of er aangegeven kan worden welke eisen worden gesteld qua duurzaamheid aan renovaties en welke regelgeving van toepassing is op woningen met monumentenstatus in relatie tot de ontwikkelingen over te gaan naar gasloos wonen. Wat de eisen zijn voor monumenten is nog niet bekend. Door het Rijk worden landelijke verduurzamingseisen vastgesteld voor 2050. De eisen voor gebouwen met een monumentale status zullen waarschijnlijk lager zijn dan voor nieuwbouw omdat niet alles mogelijk is bij een monument.



Zaaknummer: 410240
Pagina: 2

Voor uitwerking van de verduurzaming van de complexen kan er gebruik worden gemaakt van de erfgoed adviseurs bij de gemeente Arnhem. Zij kunnen aangeven waar de mogelijkheden zitten en welke onderdelen juist behouden moeten blijven.

Vervolgens legt u ons twee opties voor met betrekking tot het opheffen van de vereniging, na verkoop van de woningen. Het overnemen van rechten en plichten (optie a.) is in de statuten gekoppeld aan de aankoop van de woningen door de gemeente. Nu wij de woningen niet aankopen, ligt het niet voor de hand de rechten en plichten over te nemen. Derhalve blijft optie b over, zoals dit ook in de statuten is vastgelegd.

Tevens bevestigen wij dat wij uw plan om een deel van de opbrengst in te zetten voor een levensduur verlengende renovatie met verduurzaming naar label A in principe ondersteunen. Wij zien dit in het kader dat een eventueel batig saldo vervalt aan de gemeente na vereffening, zoals bepaald in de statuten. Welk saldo door ons in de betreffende wooncomplexen geïnvesteerd zal moeten worden. Door de gelden in te zetten voor renovatie en verduurzaming kan daaraan worden voldaan. Echter willen wij hierover met u nog nader van gedachten wisselen.

Tot slot delen wij u mee dat wethouder Paping bereid is om de standpunten van de gemeente te willen verwoorden in de algemene ledenvergadering.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college, [redacted]

[redacted]
Hoofd van de afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Weergave gesprek Woningbouwvereniging voor Ambtenaren d.d. 4 juli 2019.

Aanwezig: [REDACTED] (gemeente)
[REDACTED] (WbvA)

inleiding

In 2016 zijn misstanden geconstateerd bij het bestuur van de vereniging. Er zijn mensen ingehuurd om e.e.a. in beeld te brengen t.a.v. bestuur en t.a.v. vastgoed. Begin 2018 zijn nieuwe statuten vastgesteld, waar het college van B&W heeft ingestemd.

→ definitieve versie statuten wordt toegezonden (WbvA)

Een van de doelen was het democratiseren van de vereniging. Alleen huurders kunnen nu lid worden en hebben stemrecht. Er is een nieuw bestuur aangesteld en er heeft een toekomst verkenning plaatsgehad. De conclusie is dat er een flinke renovatieopgave ligt en dat de vereniging niet zelfstandig verder kan.

Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk). Bij de zittende huurders zit veel onrust. Het huidige bestuur is transparant naar de leden toe.

Het gaat om totaal circa 180 woningen in de complexen Schuttersberg en Braamberg. Braamberg is een rijksmonument. Het complex Schuttersberg leent zich goed voor sociale huur. Braamberg niet.

stand van zaken

Wethouder Paping heeft met Arnhemse corporaties gesprekken gehad over overname van het vastgoed. Een van de corporaties heeft aangegeven in een van de complexen geïnteresseerd te zijn. Ondertussen is de vereniging ook het verkooptraject gestart. Een dataroom is ingericht en de biedprocedure loopt tot half augustus (evt. uitstel tot september). Zo'n 7 partijen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn. Of dat ook leidt tot biedingen is nog de vraag.

De waarde van het vastgoed is prima. De technische en onderhoudsstaat van de panden echter niet. Er ligt een opgave voor renovatie en verduurzaming, zodat de panden weer 30 jaar vooruit kunnen (Label A)

WbvA stelt o.a. de volgende voorwaarden aan de verkoop:

- Renovatie naar label A
- Huurbeleid op basis van inflatie
- Geen huurverhoging na renovatie
- 5 jaar exploitatieplicht.

→ overzicht voorwaarden verkoop wordt toegezonden (WbvA)

Vragen aan gemeente

De vereniging heeft nog een aantal vragen aan de gemeente.

- Hoe gaan we om met het proces tot ontbinden van de vereniging zoals omschreven in art. 24?
- Hoe gaat de gemeente om met de koopovereenkomst opgenomen bepalingen t.a.v. gebruik en kettingbeding? (is uitponding mogelijk?)

Afgesproken is dat de vraagstelling concreet door WbvA op schrift wordt gesteld, aan de hand waarvan dan antwoorden gegeven kunnen worden. Insteek is e.e.a. zo compleet mogelijk af te kaarten.

In verband met het zomerreces zal beantwoording eerst in de loop van augustus kunnen plaatsvinden.

→ vragen aan gemeente worden toegestuurd (WbvA)

Afspraken

- WbvA stuurt e.e.a. toe
- [REDACTED] informeert wethouder Paping
- Ambtelijke beoordeling van de gestelde vragen en verwoorden visie
- Vervolgens kijken naar besluitvormingstraject (raadscommissie eerder al betrokken, dus deze niet vergeten)
- [REDACTED] stemmen gezamenlijk juridische vraagstukken af en adviseren over besluitvorming
- [REDACTED] stemt af met de beleidsmatige visie

In ons achterhoofd de vraag blijven stellen wat het belang van de gemeente is!

Betrokkenheid gebiedsrealisatie ligt in het feit dat het gaat om eerder verkochte erfpachtpercelen en de privaatrechtelijk opgenomen bepalingen bij de verkoop. Met name t.a.v. het gebruik. Informatie digitaal beschikbaar.

Tijdens mijn vakantie in principe geen actie. Indien wel noodzakelijk dan afstemming via [REDACTED]

Informatie is terug te vinden onder: <R:\Ons Werk\Gebiedsrealisatie\Vakgroep GZ\Marieke\corporaties algemeen\woningbouwvereniging voor ambtenaren>

[REDACTED]
04-07-2019