

CONCEPT JAARPLAN 2020



Inhoud

Inleiding	2
Hoofdstuk 1 Bereikbaarheid en betaalbaarheid	3
Hoofdstuk 2 Kwaliteit en duurzaamheid	6
Hoofdstuk 3 Huisvesting specifieke doelgroepen	8
Hoofdstuk 4 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	10
Hoofdstuk 5 Organisatie en samenwerking	12
Hoofdstuk 6 Financiën	14

Inleiding

Het jaarplan 2020 vloeit voort uit ons ondernemingsplan. Strategisch en beleidsmatig zijn er geen belangrijke wijzigingen ten opzichte van ons jaarplan 2019.

De uitgangspunten voor dit jaarplan zijn gebaseerd op bestaande documenten zoals de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn en ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij'. De belangrijkste speerpunten in de komende periode zijn:

- Het mogelijk maken en houden van **betaalbaar wonen** in de gemeenten Bloemendaal en Velsen;
- Het zijn van de **betrouwbare, sociale corporatie** die **dicht bij** huurders, woningzoekenden en partners staat;
- Beheer voeren dat, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van **hoge kwaliteit** is;
- **Verduurzamen**, als realistisch onderdeel van onze ambities;
- Het blijvend **financieel en inhoudelijk in staat** zijn om de ambities te realiseren.

Brederode Wonen is actief in twee gemeenten; Bloemendaal en Velsen. Het algemene beleid dat wij hanteren is voor beide gemeenten gelijk. Waar het gaat om zaken die specifiek voor één van beide gemeenten gelden, geven we dat onderscheid in dit plan aan.

Hoofdstuk 1 Bereikbaarheid en betaalbaarheid

Doelgroep

Onze belangrijkste doelstelling is huisvesting bieden aan huishoudens met een krappe beurs. Dat betekent dat Brederode Wonen er in de eerste plaats is voor mensen met lage inkomens. Deze huishoudens zijn verschillend van samenstelling; meerpersoonshuishoudens, met of zonder kinderen en kleine huishoudens, waaronder senioren. De specificaties waaraan de woningen ruimtelijk bij voorkeur moeten voldoen, verschillen per huishoudenstype. De begrenzing van de hoogte van de huurprijs van de betreffende woningen wordt voornamelijk bepaald door regelgeving van de Rijksoverheid.

Wij hebben bijzondere aandacht voor groepen zoals senioren, jongeren en de groep die uitstroomt uit instellingen voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdgezondheidszorg. Brederode Wonen wijst conform de wettelijke mogelijkheden minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019).

Bereikbaarheid

Wij hebben goed zicht op welke doelgroepen wij met onze huidige voorraad kunnen bedienen. Wij zien ook dat er in een deel van ons werkgebied tekort is aan alle type woningen en voor alle doelgroepen. Het demografische gegeven van grote en voorlopig voortdurende groei van kleine huishoudens (1- en 2-persoons) leidt ertoe dat wij bij eventuele nieuwbouw vooral zullen inzetten op voor deze doelgroep geschikte woningen. Toegankelijkheid voor senioren is daarbij expliciet punt van aandacht.

Het is duidelijk dat voorzichtigheid met de voorraad geboden is. We willen immers voldoende ruimte houden voor het toewijzen van woningen aan de reguliere woningzoekenden. Dit is voor Brederode Wonen reden om op langere termijn de omvang van onze sociale voorraad tenminste gelijk te willen houden aan de huidige omvang en deze bij voorkeur uit te breiden.

Doorstroming

De wachttijden voor een sociale huurwoning in ons werkgebied zijn, met name in Bloemendaal, lang. Door het – waar mogelijk – bieden van maatwerk willen wij de doorstroming stimuleren. Het streven is zo lang mogelijke verhuisketens op gang te brengen, zodat er voor zoveel mogelijk woningzoekenden een passende match tussen woonbehoefte en woning kan worden gevonden. Dit moet ook bijdragen aan een antwoord op de vraag naar starterswoningen en op de vraag naar woningen voor gezinnen.

Passend toewijzen

In het kader van het passend toewijzen toppen we waar nodig huurprijzen af. Hiermee dragen wij bij aan de betaalbaarheid, maar het leidt er ook toe dat wij minder investeringsruimte hebben. De verhouding waarin wij woningen aanbieden aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag en woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag is ongeveer 50/50.

Woonfraude

Brederode Wonen zet zich actief in om woonfraude te voorkomen. Een woning illegaal onderverhuren belemmert immers een eerlijke verdeling van betaalbare huurwoningen. Iets wat zeker in ons werkgebied waar de wachttijden lang zijn, bijzonder onwenselijk is. Op meldingen van vermoedens van woonfraude volgt dan ook zorgvuldig onderzoek. Als er daadwerkelijk woonfraude wordt geconstateerd, nemen wij direct passende maatregelen.

Betaalbaarheid

De lagere huuropbrengsten als gevolg van het aftoppen vormen een investering in de betaalbaarheid van onze woningen. Maar de betaalbaarheid van het wonen is niet alleen afhankelijk van de hoogte van de huur. Ook de overige woonlasten – waaronder de kosten voor energie – vallen hier onder. Bij het treffen van energiebesparende maatregelen, streven wij naar minimaal gelijkblijvende, en zo mogelijk zelfs dalende, woonlasten.

De investering die gedaan wordt om de woning te verbeteren wordt slechts voor de helft doorberekend aan de zittende huurder, zodat het voordeel van de besparingen tussen huurder en verhuurder wordt gedeeld. Het bieden van heldere informatie over energiezuinig woongedrag en het daarbij behorende inzicht in de kosten en te behalen besparingen, maakt ook onderdeel uit van het streven naar de beperking van woonlasten. Dit doen wij middels (thema-)bijeenkomsten en artikelen in ons bewonersblad Breeduit.

2020

- Informeren bewoners over energiezuinig woongedrag
- Bijdragen aan regionaal project Energiecoaches

Liberalisatie en verkoop

Brederode Wonen verhuurt 1.559 woningen. Daarvan worden 39 woningen in de vrije sector verhuurd. Van de sociale huurwoningen liggen er 960 in Bloemendaal en 560 in Velsen. Ook zijn er 11 standplaatsen en 1 woonwagen. Het heeft onze voorkeur om verkoop van ons bezit zo veel mogelijk te beperken. Voor eventuele verkoop richten we ons in eerste instantie op het niet-DAEB-bezit. Hierdoor kan Brederode Wonen het aantal verkopen in het sociale segment tot het minimum beperken om zo de beschikbaarheid voor de doelgroep zo optimaal mogelijk te maken. Als een woning in het sociale segment bij mutatie vrijkomt en hoge investeringen vergt, neemt Brederode Wonen in overweging tot verkoop over te gaan. Een andere reden om bij hoge uitzondering de sociale voorraad te verkleinen kan zijn om – mits er voldoende sociale nieuwbouw ter compensatie is toegevoegd – bepaalde kwalitatief hoogwaardige woningen bij mutatie te bestemmen voor verhuur aan de lage middeninkomens. De regels om in aanmerking te blijven komen voor het verlichte regime (verhouding DAEB – niet-DAEB) vormen hierbij een randvoorwaarde. Uitgangspunt bij verkoop is dat de sociale voorraad weer wordt aangevuld met nieuwbouw zodat deze voorraad over een periode van 10 jaar minimaal gelijk blijft. Begrotingstechnisch gaan wij voor 2020 uit van de opbrengst van de verkoop van 1 woning.

Nieuwbouw

De druk op de sociale huurwoningmarkt is in de gemeente Bloemendaal nog groter dan in de gemeente Velsen. De nieuwbouwmogelijkheden in Bloemendaal zijn echter beperkt. Brederode Wonen zal de schaarse kansen dan ook zo mogelijk benutten ten bate van de doelgroep. Het heeft daarbij – gezien de demografische ontwikkelingen en met het oog op de doorstroming - de voorkeur om woningen toe te voegen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor senioren.

Naast de door de gemeente Bloemendaal aan te dragen ontwikkellocaties op gemeentegrond, blijft Brederode Wonen de – eveneens beperkte – andere mogelijkheden en locaties voor ontwikkeling onderzoeken.

Vanwege onze beperkte positie in Velsen en onze meer dominante positie in Bloemendaal, richten wij ons vooralsnog met name op de mogelijkheden in Bloemendaal. Inmiddels kijken wij ook naar mogelijkheden voor ontwikkeling door Brederode Wonen in de gemeente Velsen.

In het najaar van 2019 start ons sloop-nieuwbouwproject aan de Leidsevaart in Vogelenzang. Negen eengezinswoningen worden vervangen door 21 appartementen. Ons sociale bezit in Bloemendaal bestaat daarmee eind 2020 uit 972 huurwoningen.

Middelen die niet worden ingezet door het ontbreken van nieuwbouwmogelijkheden, zetten wij bij voorkeur in ten behoeve van een gematigd huurbeleid en het betaalbaar houden van de bestaande voorraad. Bovendien wordt een deel van de investeringsruimte aangewend voor duurzaamheidsmaatregelen.



2020

- Realisatie ontwikkeling 21 sociale huurwoningen (netto toevoeging van 12 woningen)
- Verkenning ontwikkelmogelijkheden in de gemeente Velsen.

Hoofdstuk 2 Kwaliteit en duurzaamheid

Kwaliteit van de woningen

Wij zetten in op kwalitatief behoud van onze voorraad. Dat betekent dat wij investeren in onderhoud. Er vindt jaarlijks een externe conditiemeting van een deel van het bezit plaats. Om scherper zicht te krijgen op de aanwezigheid van asbest in ons woningbezit, werken wij met het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). LAVS vormt een hulpmiddel bij reparatieverzoeken, calamiteitenproces, het verhuurmutatieproces en planmatig onderhoud.

Investeren in duurzaamheid

Brederode Wonen gebruikt bij het onderhoud en de renovaties zoveel mogelijk duurzame materialen en neemt - en faciliteert de huurders bij het nemen van - energiebesparende maatregelen. Niet alleen omdat energiebesparende maatregelen het milieu ten goede komen, maar ook omdat het een woonlastenbesparing voor onze huurders betekent. Belangrijk daarbij is ook dat onze bewoners zich bewust zijn van hun energieverbruik en de wijze waarop zij hierop kunnen bezuinigen. Daar dragen wij als verhuurder aan bij door middel van goede informatievoorziening.

Complexmatige aanpak

Onze energiedoelstelling is een afgeleide van de doelstelling van de sector. Wij streven naar een gemiddeld energielabel B in 2023. Dit is vanwege ons relatief oude en gedifferentieerde bezit ambitieus te noemen. Conform de planning die dit streven mogelijk moet maken, staat voor 2020 de complexmatige energetische verbetering van 4 complexen op de planning. Het betreft in totaal 53 woningen (11 in Velsen, 42 in Bloemendaal). Deze woningen, die op dit moment een energielabel variërend tussen F en C hebben, willen wij verbeteren naar minimaal een B-label.

Om zowel onze huurders als milieu zo min mogelijk te belasten is het van belang efficiënt te werk te gaan. De planning van de complexmatige energiemaatregelen is dan ook afgestemd op onze meerjarenonderhoudsplanning. Op die manier wordt voorkomen dat, bijvoorbeeld, het ene jaar kozijnen worden geleverd terwijl het daaropvolgende jaar de beglazing vervangen wordt. Of dat er zonnepanelen worden geplaatst terwijl het dak 2 jaar later vervangen moet worden.

Daarnaast draagt uiteraard de nieuwbouw in Vogelenzang bij aan het benaderen van de doelstelling. Immers, 9 woningen met slechte energie-indexen worden vervangen door 21 woningen die bij oplevering zo zuinig zijn, dat ze aan de eisen voor *bijna energieneutrale gebouwen* (BENG) voldoen.

Energetische maatregelen individuele huishoudens

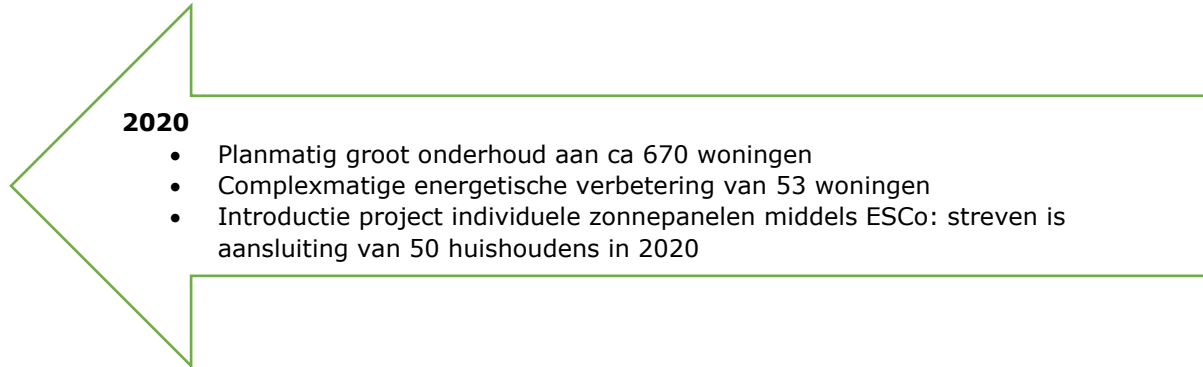
De grootste stappen in de goede richting zijn te maken met de - aan planmatig onderhoud gekoppelde - complexmatige maatregelen. Toch is er ook voor individuele huishoudens energiewinst te behalen. Informatievoorziening vanuit de corporatie en de inzet van de eerder, bij de paragraaf over betaalbaarheid, genoemde energiecoaches kunnen bijdragen aan energiebewuster en energiezuiniger woongedrag.

Ook maken wij het - onder bepaalde voorwaarden - voor huurders van eengezinswoningen mogelijk om zonnepanelen te laten plaatsen.

Vooralsnog plaatsen wij enkel zonnepanelen op gestapelde bouw, bedoeld voor de collectieve voorzieningen van die gebouwen. Voor zonnepanelen op eengezinswoningen wil Brederode Wonen gaan samenwerken met een externe partij. Met deze zogenoemde 'ESCO' (energy service company) gaan wij dan een overeenkomst aan. De ESCo doet de benodigde investering en maakt het individuele huurders mogelijk om zonnepanelen bij deze partij te huren. Brederode Wonen stelt daarbij dan het dak van de woning beschikbaar.

Vinger aan de pols

Ontwikkelingen op het gebied van lokale energieopwekking, nul-op-de-meterwoningen en aardgasloze oplossingen gaan snel en zijn nog lang niet uitontwikkeld. We houden wat dat betreft dan ook voortdurend de vinger aan de pols. Dit doen wij met het oog op het streven naar CO2-neutraal bezit in 2050. We maken graag gebruik van de kennisontwikkeling en ervaringen in onze sector op dit vlak.



Hoofdstuk 3 Huisvesting specifieke doelgroepen

Urgentie

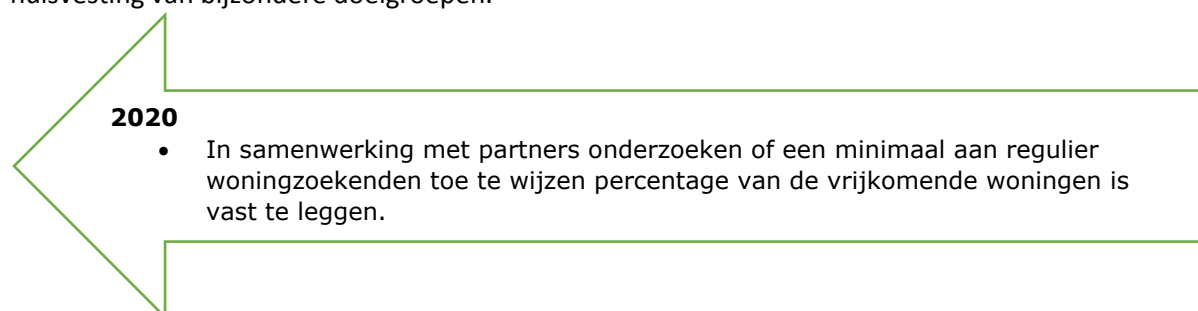
Woningcorporaties bieden huisvesting aan mensen met een laag inkomen en zetten zich daarnaast ook in voor het huisvesten van doelgroepen die (ook) om andere redenen extra hulp kunnen gebruiken bij het vinden van een passende woning. Zo biedt Brederode Wonen huisvesting aan woningzoekenden die een voorrangpositie hebben toegekend gekregen door de urgentiecommissie. De mensen die een instelling uitstromen bieden we, naar rato van onze omvang, een woning aan.

Bijzondere doelgroepen

Wij spannen ons in om aan de aan ons gevraagde capaciteit voor specifieke doelgroepen te voldoen. Drie groepen die speciale aandacht hebben zijn senioren, personen die uitstromen uit instellingen en jongeren, waarbij de nadruk in ons beleid op deze eerste twee groepen ligt.

Balans in slaagkansen

Vanwege het grote aantal woningzoekenden vanuit specifieke doelgroepen (o.a. urgenten) in combinatie met de lage mutatiegraad én het bestaande woningtekort, is de slaagkans voor regulier woningzoekenden kleiner. Om hierin een goede en uit te leggen balans te bereiken, onderzoeken wij in beide gemeenten waar wij werkzaam zijn samen met de gemeente en de lokale corporaties of het mogelijk is om een minimum percentage op jaarbasis te bepalen voor de toewijzing van vrijkomende woningen aan regulier woningzoekenden. De gewenste verhouding tussen woningtoewijzingen aan regulier woningzoekenden en woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen zal dan nader worden bepaald. Hierbij zal ook rekening worden gehouden met regionale afspraken over huisvesting van bijzondere doelgroepen.



Aangepaste woningen

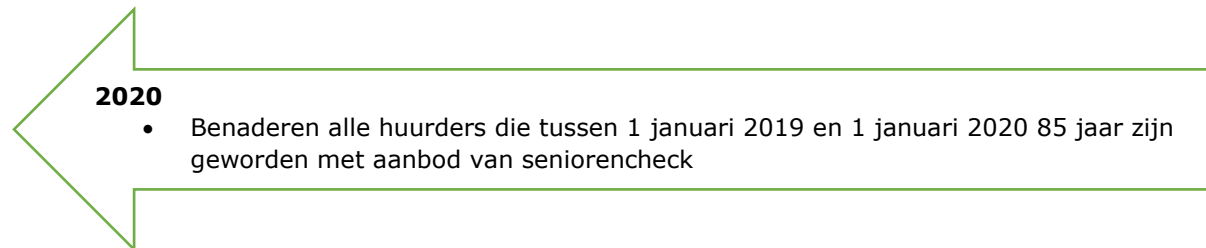
Brederode Wonen biedt huisvesting aan woningzoekenden met een WMO-indicatie, waarbij reeds aangepaste woningen eerst worden aangeboden aan deze specifieke doelgroep. Het aantal woningen dat wij op deze wijze verhuren, hangt af van het aantal woningzoekenden met een WMO-indicatie en het aantal vrijkomende woningen. Omdat we het belangrijk vinden dat deze doelgroep passend wordt gehuisvest, toppen we de huurprijs van deze woningen zo nodig af tot onder de huurtoeslaggrens. Ook maken wij middels maatwerk uitzondering op de harde sociale grens door woningzoekenden met WMO-indicatie te huisvesten die qua inkomen boven die grens uitkomen.

Senioren

Senioren blijven steeds langer zelfstandig wonen. Soms uit eigen keuze, vaak omdat zij geen andere optie hebben. Zij komen immers steeds moeilijker in aanmerking voor een plek in een verzorgingshuis.

Om zowel deze doelgroep zo goed mogelijk te bedienen als de doorstroming middels de langst mogelijke verhuisketen op gang te brengen, biedt Brederode Wonen – onder bepaalde voorwaarden – huurmatiging aan senioren die bereid zijn van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen. Hiermee bedienen wij de doelgroep senioren en wordt ook de doorstroming bevorderd.

Senioren kunnen desgewenst door Brederode Wonen een zogenoemde seniorencheck laten doen. Daarbij wordt niet alleen met de bewoner(s) gesproken over de huidige woonsituatie en over eventueel gewenste aanpassingen of verhuizing, maar wordt ook de woning doorlopen op veiligheid en gemak. Ieder jaar benaderen wij in ieder geval alle huurders die in het voorgaande kalenderjaar 85 jaar zijn geworden met het aanbod van de seniorencheck.



Statushouders

Voor het huisvesten van statushouders geldt dat wij in principe ons deel van de opgave voor beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, uitvoeren. Wij verwachten hier ook in 2020 aan te kunnen voldoen, maar kunnen dit bij sterke groei van de opgave niet garanderen. Wij kennen immers een lage mutatiegraad en hebben daardoor niet altijd geschikte woningen beschikbaar. Wij zijn uiteraard bereid om met de gemeenten mee te denken over passende oplossingen.

Jongeren

Brederode Wonen heeft geen bestaande complexen geheel voor jongeren bestemd, maar biedt wel geregeld geschikte woningen *met voorrang* aan jongeren onder de 27 aan.

Hoofdstuk 4 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Samen werken aan prettig wonen

Brederode Wonen staat voor prettig wonen in een leefbare omgeving. De activiteiten en uitgaven die corporaties ten bate van de leefbaarheid doen, moeten bijdragen aan de doelen 'schoon, heel en veilig'. Wij begeven ons niet op het terrein van andere instanties. Wel werken wij veel samen met andere organisaties en voeren wij overleg om samen de leefbaarheid te verbeteren of te versterken. Belangrijke partners zijn, naast de gemeente, welzijnsinstellingen, wijkagenten, maatschappelijk werk en vluchtelingenwerk. Dat die samenwerking goed verloopt is essentieel. Zeker nu de leefbaarheid in toenemende mate onder druk komt te staan door de steeds omvangrijkere uitstroom uit maatschappelijke instellingen. Ook met betrekking tot de bestrijding van eenzaamheid van – met name oudere – bewoners weten wij de juiste partners te vinden en andersom vinden zij ons.

Activiteiten in het kader van leefbaarheid

Buurtcommissies

Bewoners van Brederode Wonen vormen buurtcommissies en worden daarbij door Brederode Wonen gefaciliteerd. Een buurtcommissie signaleert problemen in de buurt en is het aanspreekpunt voor andere bewoners. Ook wordt iedere nieuwe huurder door een buurtcommissielid verwelkomd met een bloemetje. Doel is om de mensen informatie te geven over de buurt en zich welkom te laten voelen, ter bevordering van de sociale cohesie.

WonenPlus

Aan onze huurders boven de 65 jaar bieden we een gratis WonenPlus abonnement aan, zodat huurders die het nodig hebben langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De diensten in dit abonnement zijn allemaal in het kader van 'schoon, heel en veilig'.

Preventie huurachterstand

In het kader van leefbaarheid en betaalbaarheid dragen wij actief – al dan niet in samenwerking met andere partijen – bij aan (onder andere) preventie van huurachterstanden. De organisatie reageert snel op het ontstaan van een betalingsachterstand en treedt in contact met de betreffende huurder. Samen met de huurder wordt een oplossing gezocht voor het betalingsprobleem. Dit beleid heeft ertoe geleid dat de gemiddelde totale huurachterstand al jaren achtereen daalt. Voor 2020 streven wij ernaar de gemiddelde totale huurachterstand te beperken tot een maximum van € 45.000.

Voorkomen van overlast

We zetten actief in op het voorkomen van overlast, onder meer door goede informatievoorziening over wat je als buurt en burens van elkaar mag verwachten en door het bijdragen aan kleinschalige bewonersinitiatieven. Ontstaat er toch een overlastsituatie, dan dragen wij bij aan het oplossen hiervan. Dit doen wij door het gesprek aan te gaan met de bij de overlast betrokken partijen. Voor buurtbemiddeling in Bloemendaal schakelen we de organisatie 'Meerleven' in en in Velsen 'Welzijn Velsen'.

Veiligheid

Naast de inzet op de bevordering van *sociale* veiligheid besteedt Brederode Wonen aandacht aan de *fysieke* veiligheid door het geven van voorlichting en door het - onder voorwaarden - bieden van een tegemoetkoming in de kosten voor bepaalde maatregelen in het kader van inbraakpreventie en brandveiligheid.

Maatschappelijk vastgoed

Brederode Wonen bezit 1 pand dat als maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt. Dit betreft een pand in Bloemendaal dat gehuurd wordt door Welzijn Bloemendaal.

2020

- Inzet op behoud aanwezigheid van tenminste 1 actieve buurtcommissie in alle kernen van ons werkgebied
- Gemiddelde totale huurachterstand maximaal € 45.000

Hoofdstuk 5 Organisatie en samenwerking

Organisatie

Brederode Wonen heeft een kleine werkorganisatie. Een belangrijk voordeel daarvan dat vooral onze klanten aangeven te waarderen is dat wij ons werkgebied en onze bewoners kennen en zij ons kennen. De lijnen zijn kort en onze huurders kunnen ons gemakkelijk bereiken. Verder maakt dit dat wij flexibel *kunnen*, maar ook *moeten* zijn. De organisatie is zich er evenwel van bewust dat de beperkte schaal ook een zekere kwetsbaarheid met zich meebrengt. Wij anticiperen hierop door waar nodig ontbrekende kennis en menskracht extern te betrekken en samen te werken met lokale collega-corporaties.

Governance

Brederode Wonen conformeert zich aan de door brancheorganisatie Aedes opgestelde Governancecode. De Raad van Commissarissen houdt conform deze code toezicht op het bestuur van de corporatie.

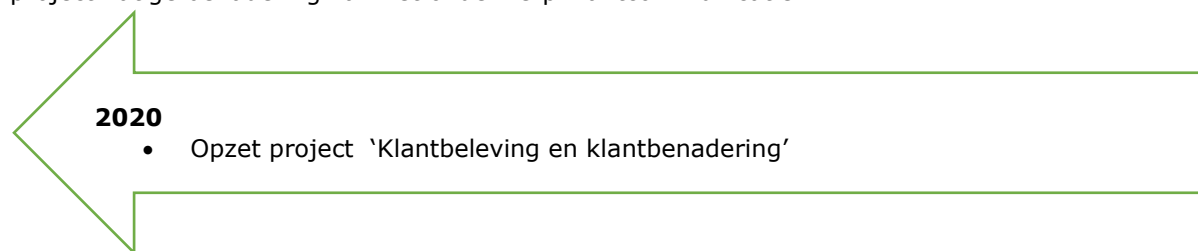
Planning en control

De werkzaamheden en (financiële) resultaten worden gemonitord middels maandrapportages en kwartaalrapportages. Waar nodig wordt bijgestuurd.

De jaarplannen, begrotingen en jaarverslagen worden, evenals het ondernemingsplan, besproken met onze Raad van Commissarissen en met de Huurdersvereniging. Ook onze collega-corporaties en de gemeenten waarin wij werkzaam zijn worden geïnformeerd over ons beleid en de verantwoording ervan. Waar nodig en gewenst worden partijen hierover vooraf of tussentijds geconsulteerd.

Klantrelatie

Brederode Wonen streeft als verhuurder naar laagdrempeligheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid in brede zin. Wij willen dat onze huurders weten dat zij bij ons terecht kunnen met vragen en dat zij de door hen gewenste informatie gemakkelijk kunnen verkrijgen. Goede communicatie is dus belangrijk. Om de communicatie met onze klanten zo soepel en prettig mogelijk te laten verlopen, zetten wij de al ingezette trend van digitalisering verder voort, zonder daarbij de menselijke maat en het belang van persoonlijk contact uit het oog te verliezen. Waar nodig en mogelijk wordt communicatie gedigitaliseerd. In 2020 willen wij toe naar een projectmatige benadering van het onderwerp klantcommunicatie.



Samenwerking met partners

Wij zijn ervan overtuigd dat goed afgestemde samenwerking met anderen essentieel is in het nastreven van ons doel. Daarom is Brederode actief in netwerken en samenwerkingsverbanden. Uit die samenwerking komt ook informatie naar voren die wij gebruiken voor het aanscherpen van ons beleid.

De Huurdersvereniging (HVB) – vertegenwoordigd door haar bestuur – is onze belangrijkste partner. Met de HVB bespreken wij onze beleidsvoornemens. De HVB adviseert de organisatie op

een aantal belangrijke onderwerpen, waaronder het huurbeleid, en behartigt daarbij de belangen van haar achterban; onze (toekomstige) huurders.

Middels prestatieafspraken geven we gestalte aan de samenwerking met respectievelijk de gemeente Bloemendaal en de gemeente Velsen, de HVB en de lokale collega-corporaties.

Bovendien vindt er strategische afstemming plaats met onze collega-corporaties met betrekking tot volkshuisvestelijke vraagstukken.

Hoofdstuk 6 Financiën

Algemeen

Brederode Wonen is werkzaam in Bloemendaal en Velsen. Wanneer het gaat om het doen van investeringen, maken wij de afweging in welk gebied deze investering het meest of op de beste wijze bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave die wij als corporatie hebben. Dat kan op het niveau van de gemeente zijn, maar ook op buurniveau.

Voor onze activiteiten betekent dat, dat wij de komende jaren blijven investeren in onze huidige voorraad, dat wij willen investeren in nieuwbouw en dat wij een gematigd huurbeleid voeren. Brederode Wonen is niet voornemens niet-DAEB investeringen te doen.

De door Brederode Wonen voor het jaar 2020 geplande uitgaven en investeringen zijn nader beschreven in de Meerjarenbegroting 2020-2027.

Ratio's

Als wij het voorgenomen programma uitvoeren, blijven wij binnen de normen die de sectorinstituten hebben gesteld. Onze continuïteit is daarmee gewaarborgd.