

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2024

Brederode Wonen

INHOUD

PAG.

Voorwoord	3
1. Wat wij doen, voor wie en waarom	5
1.1 Onze doelgroep	5
2. Ontwikkelingen	7
2.1 Externe ontwikkelingen	7
2.2 Interne ontwikkelingen	9
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling	10
3.1 De principes van ons huurbeleid	11
3.2. Huurachterstanden	14
3.3 Woningtoewijzingen	16
3.4 (Markt)ontwikkelingen	20
3.5 Woningbezit en verkoop	23
4. Onze woningen	25
4.1 Actualiseren, ijken en herzien	25
4.2 De woning naar wens	26
4.3 Serviceabonnement	26
4.4 Duurzaamheid	26
4.5 Strategie en beleid	29
4.6 Uitvoering van onderhoud	30
4.7 Kosten van onderhoud	31
5. Ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering	34
5.1 Ontwikkelvisie	34
5.2 Ontwikkelen met kansen en mogelijkheden	34
6. Wonen en zorg	35
7. Dienstverlening en communicatie	38
7.1 Communicatie	38
7.2 Huurders informeren	38
7.3 Kwaliteit van dienstverlening	39
8. Leefbaarheid en maatschappij	41
8.2 Woonbelevingsonderzoek	44
9. Relatie met huurders en bewoners	45
9.1 Huurdersvereniging	45
9.2 Bewonersparticipatie	46
9.3 Klachtenafhandeling	47
10. Organisatie, netwerk en samenwerking	49
10.1 Een vereniging met leden	49
10.2 Bestuur	49

10.3 Raad van Commissarissen	50
10.4 Werkorganisatie	50
10.5 Organogram	52
10.6 Prestatieafspraken	54
10.7 Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen	54
11. Waarborgen van financiële continuïteit	57
11.2 Verlicht regime	58
11.3 Waardering vastgoed	58
11.4 Resultaat	62
11.5 Kasstromen	64
11.6 Financieel management	66
12. Governance	68
12.1 De vijf principes	68
13. Interne risicobeheersing- en controlesystemen	70
13.1 Aandachtsgebieden	71
13.2 Identificatie van risico's	73
Verklaring van het bestuur	79
Jaarverslag Raad van Commissarissen	80

VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2024 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden. We hebben over het jaar 2024 weer mooie resultaten weten te boeken. Daarom als eerste dank aan alle collega's van Brederode Wonen en onze betrokken stakeholders voor het harde werken en de onderlinge samenwerking.

Volkshuisvestelijk bleven de opgaven, zo ook in 2024 voor Brederode Wonen, een mooie uitdaging. Het woningtekort in ons werkgebied is nog steeds problematisch. Zowel in de gemeente Bloemendaal als in de gemeente Velsen bleef en blijft de woningnood onverminderd groot. We willen dit tekort nog steeds graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied komen, in tegenstelling tot eerdere jaren, meer geschikte locaties voor woningbouw in het vizier. Daarnaast is het politieke draagvlak voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook groeiende, nu ook in de gemeente Bloemendaal.

Landelijk gezien kwam de woningnood hoog op de maatschappelijke agenda terecht. De overheid heeft ingezien, zo leek het, dat woningcorporaties hierin een belangrijke rol konden spelen, mits zij daartoe ook in staat gesteld werden. De Nationale Prestatieafspraken tussen de overheid, Aedes, de Woonbond en de VNG waren daarvoor een belangrijke aanjager. De inzet van de lokale overheid is mede daardoor ook vergroot. Het met elkaar meedenken over en verantwoordelijkheid nemen voor oplossingen voor dit grote, ook door velen in ons werkgebied ervaren, maatschappelijke probleem kreeg een enorme stimulans.

De duurzaamheidsopgave bleef, ook in 2024, een grote rol spelen. Wij kijken bijvoorbeeld met trots naar de uitvoering van energetische projecten, zoals bijvoorbeeld de stevige aanpak van de Boslaan, relatief ingrijpend voor bewoners, maar uiteindelijk levert de aanpak een mooi resultaat op. Het is voor iedereen zichtbaar dat we aan 'de weg' (en ons bezit) timmeren. Tegelijkertijd valt deze opgave niet los te zien van de betaalbaarheid van onze woningen.

Wat betreft de uitbreiding van onze voorraad zijn wij in 2024 met name rondom het Missiehuis (in Driehuis; 23 sociale huurappartementen) druk geweest en verheugden ons op de verhuur in 2025.

Gelukkig vond de in de Voorjaarsnota aangekondigde huurbevriezing voor twee jaar geen doorgang. Die huurbevriezing voor twee jaar had ons ettelijke miljoenen aan huur gekost, kostte ons nog veel meer aan investeringscapaciteit en vanuit het WSW was het negatieve signaal afgekomen dat wij al in 2029 door de bodem van onze ICR-norm zouden zakken als we niet in zouden grijpen en onze plannen zouden gaan herzien. Gelukkig voor alle woningzoekenden en onze huidige huurders die in een gepland verduurzamingstraject zitten heeft men ingezien dat het beter is 'ten halve te keren dan ten hele te dwalen'

We kunnen nog steeds niet alles tegelijk doen en lopen sneller dan gedacht tegen onze grenzen aan en zullen moeten prioriteren. Verduurzaming vraagt om investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt. Tegelijkertijd is er dus nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij wilden voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep.

In 2024 is onze organisatie in formatie verder uitgebreid om alle nieuwe uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Het kost ons wel de nodige moeite om nieuwe medewerkers te vinden, maar dat lijkt ook landelijk de trend. Wij zijn daar dus niet de enige in.

Dit volkshuisvestingsverslag over 2024 biedt u inzicht in al die activiteiten die wij met z'n allen, al of niet in samenwerking met onze stakeholders, hebben ondernomen om tot het gewenste resultaat te komen. Wij zijn daar trots op.

Drs. Jan Wim Franken, Directeur-bestuurder, Bloemendaal, mei 2025

1. WAT WIJ DOEN, VOOR WIE EN WAAROM

Brederode Wonen is een maatschappelijke onderneming die als doel heeft om diegenen die niet of moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, een passende woning te bieden. Het gaat ons daarbij niet alleen om een woning die technisch in orde is. Wij willen goede woningen bieden, passend bij de bewoners en hun woonbehoeften, in een veilige leefomgeving waar het prettig wonen is.

Sociaal, Duurzaam, Dichtbij en Betrouwbaar zijn onze kernwaarden. Deze waarden vormen voor ons de norm waaraan wij onszelf, ons handelen en onze plannen voortdurend toetsen.

1.1 ONZE DOELGROEP

Onze doelgroep bestaat in principe uit huishoudens met een laag inkomen*.

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waar onder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Vanaf 1 januari 2024 gelden de volgende grenzen:

Eénpersoonshuishoudens	€ 47.699,-
Meerpersoonshuishoudens	€ 52.671,-

1.1.1 Ons werkgebied

Wij werken in de gemeenten Bloemendaal en Velsen, waarbij de aandacht voor een goed woon- en leefklimaat centraal staat. Wij opereren bewust lokaal op het niveau van woonkernen, omdat wij hierdoor goed op de hoogte zijn van wat er speelt in de omgeving en wij op deze wijze bovendien het maatwerk kunnen leveren waar wij naar streven. Dit geldt zowel op het bouwtechnische als op het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is daarbij onontbeerlijk.

1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarrekening verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2024 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons jaarplan 2024. Het jaarplan is gebaseerd op ons strategische ondernemingsplan 'Thuis geven', looptijd tot en met 2026.

* Inkomen dient in de tekst gelezen te worden als bruto jaarinkomen

Gestuurd door zowel (maatschappelijke) ontwikkelingen als de input van stakeholders en passend binnen onze missie en visie, richten wij ons op de 13 strategische doelstellingen om ons streven van 'Thuis geven' waar te kunnen maken:

- Toevoegen van netto 70 sociale huurwoningen in Bloemendaal en Velsen
- We laten het aandeel niet-DAEB woningen (middenhuur) groeien tot maximaal 5%
- De netto woonlasten vanuit de huurprijs worden ten opzichte van de koopkrachtontwikkeling niet hoger voor onze huurders
- 20% van onze voorraad is in 2030 aardgasvrij
- 30% van onze voorraad is in 2030 'toekomstbestendig' geïsoleerd
- In 2028 zijn er geen woningen met een energielabel E-, F- of G- meer
- Voor 2050 zijn al onze woningen aardgasvrij
- Onze basiskwaliteit is uiterlijk in 2024 geherformuleerd / geactualiseerd
- We willen uiterlijk in 2024 de basiskwaliteit systematisch in beeld hebben gebracht en hebben in 2026 al onze woningen gemeten
- We willen dat onze woningen in 2028 aan die basiskwaliteit voldoen
- Op alle onderdelen van het woonbelevingsonderzoek behalen wij tenminste een ruime 7
- We maken samenwerkingsafspraken over gebiedsgericht samenwerken op kernniveau met de gemeenten Bloemendaal en Velsen en onze maatschappelijke partners
- We behouden het KWH-label

2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2024 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

2.1.1 Landelijk

Velsen en Bloemendaal (onderdeel van Zuid-Kennemerland/IJmond) vallen onder de Metropool Regio Amsterdam (de MRA-regio).

In 2024 is de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. In deze wet wordt o.a. geregeld dat overheden, met te weinig sociale huur, tot minimaal 30% ruimte moeten reserveren voor sociale woningbouw in hun nieuwbouwplannen. Het nieuwe Kabinet, aangetreden in 2023, heeft aangekondigd dat de Wet in aangepaste vorm zal worden aangeboden aan de Tweede Kamer in 2025.

In 2024 is vastgesteld:

- dat de verkoopbepalingen voor DAEB-woningen er anders uit komen te zien. Zo hebben (niet-) zittende huurders – onder voorwaarden – de mogelijkheid om een woning van een woningcorporatie te kopen. Brederode Wonen zal vanaf 1 juli '24 rekenschap geven van de nieuwe regels bij eventuele verkoop van woningen;
- de Wet tijdelijke verhuur. De impact van deze wet is voor corporaties minder groot dan voor verhuurders in de vrije sector;
- de Wet Betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. Een belangrijk onderdeel van deze Wet is dat bij een nieuw contract met een huurder ook een puntentelling van de VHE wordt gevoegd, gebaseerd op het nieuwe woningwaarderingstelsel (WWS). Vanaf 1 januari 2025 is het verplicht dat een nieuwe huurder kennis heeft van het totaal aantal WWS-punten van zijn/haar huurwoning.

In 2023 is de Wet goed verhuurderschap vastgesteld. Deze wet bepaalt o.a. dat verhuurders een informatieplicht hebben naar hun huurders. In 2024 heeft Brederode Wonen hier vervolg aan gegeven en is op dit punt o.a. de website bijgewerkt.

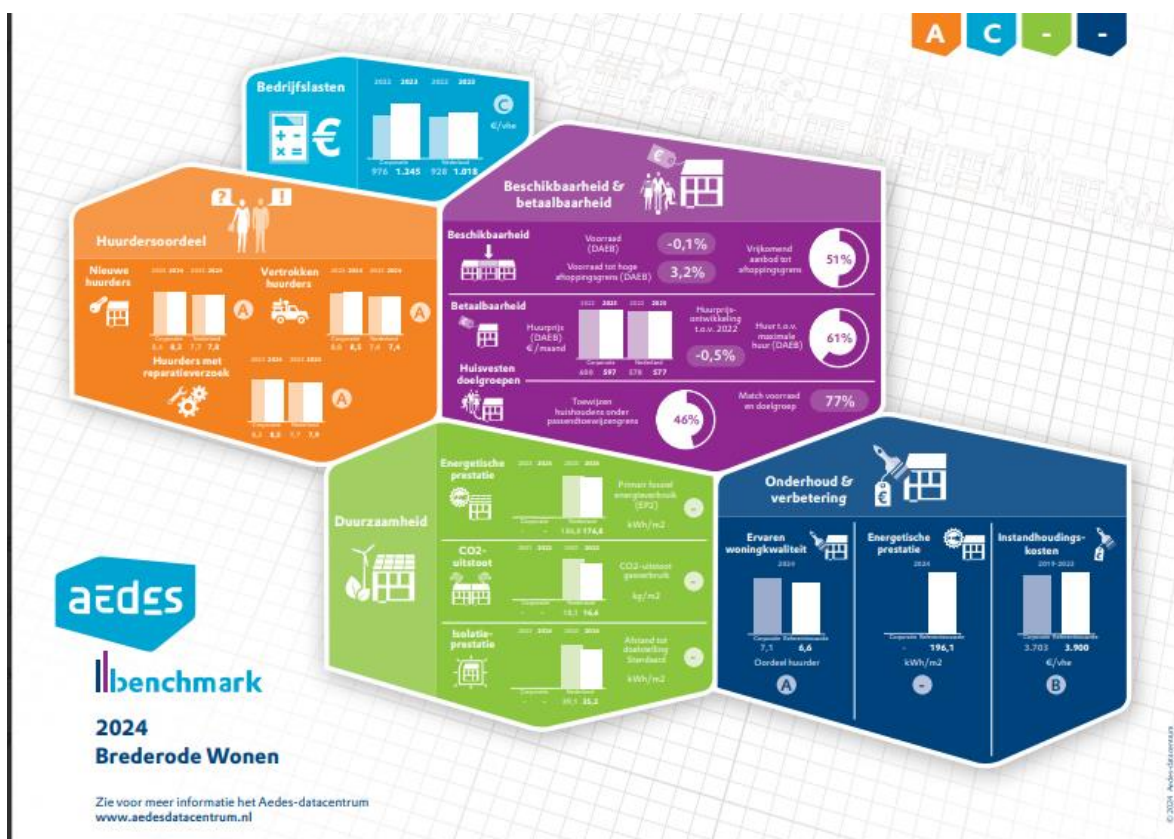
2.1.2 Branchebreed

De Aedes-benchmark 2024 is gepubliceerd waaruit blijkt dat in 2024 het aantal sociale huurwoningen, met het energielabel E/F/G, verder is afgenomen. Van 180.700 naar 142.900.

Netto nam het aantal DAEB-woningen toe in Nederland. Met name omdat er minder woningen zijn gesloopt of verkocht. De toename is meer dan in voorgaande jaren.

Voor Brederode Wonen is de Aedes-benchmark een belangrijke tool omdat het een instrument is waarmee de eigen organisatie kan worden vergeleken met andere woningcorporaties (zie volgende pagina). Naast de meetings en bijeenkomsten die door Aedes zijn georganiseerd, en waar Brederode Wonen aan deelneemt, is Brederode Wonen ook actief geweest in het onderhouden van en netwerken binnen de branche. Bijvoorbeeld is de samenwerking met andere woningcorporaties uit onze regio (Woningbedrijf Velsen; Velison Wonen; Pré Wonen).

Brederode Wonen is met Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen gezamenlijk opgetrokken om te komen tot prestatieafspraken (jaren 2025/2026) met de drie huurdersorganisaties van de corporaties en de gemeente Velsen. Eind 2024 zijn de gemaakte afspraken feestelijk ondertekend. In Bloemendaal hebben overleggen plaatsgevonden tussen woningcorporatie Pré Wonen, Brederode Wonen, de twee huurdersorganisaties en gemeente Bloemendaal; deze overleggen vonden plaats in het laatste kwartaal van 2024. Naar verwachting kan in 2025 een handtekening gezet worden voor de jaarafspraken 2025/2026.



2.1.3 Lokaal

Veel van het overleg in 2024 met beide gemeenten waarin Brederode Wonen actief is (Velsen en Bloemendaal) heeft, net als in 2022 en 2023 in het teken gestaan van de wens om te komen tot uitbreiding van de woningvoorraad.

Daarnaast werden op regelmatige wijze de ambtelijke contacten onderhouden voor zaken op het brede terrein van (het gemeentelijk) wonen. In Velsen gebeurt dit via het Ambtelijk Overleg Wonen (AOW-overleg). Via het AOW + vinden de overleggen plaats waarbij ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn; in deze overleggen worden o.a. de gemaakte prestatieafspraken met elkaar doorgesproken en gemonitord. In Bloemendaal werd deze wijze van werken ook ingevoerd in 2024.

Veel van wat zich lokaal afspeelt, en de gevolgen daarvan, raakt onze huurders. Met onze huurdersorganisatie HVB, die de huurders vertegenwoordigt, hebben wij op regelmatige wijze contact en gestructureerd, regulier overleg.

2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

Nieuw Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In het Ondernemingsplan 2023-2026 ('Thuis geven') is o.a. het belang van een nieuwe portefeuille strategie onderstreept. In 2024 is het nieuwe strategisch voorraadbeleid samengesteld met behulp van een extern adviseur. Huurdersorganisatie HVB; de RvC; MT en medewerkers zijn betrokken geweest bij de totstandkoming en het eindproduct.

Inmiddels is het nieuwe SVB formeel met goedkeuring van de RvC door de bestuurder vastgesteld en zijn Aw en WSW actief geïnformeerd over de nieuwe portefeuille strategie. Hiermee zijn we er nog niet. Ook in 2025 zal er worden gewerkt aan het vormen van beleid op basis van het nieuwe SVB.

Het Management Team (MT)

In 2024 is een nieuwe manager Financiën & Bedrijfsvoering aangetrokken; hij maakt ook deel uit van het MT van Brederode Wonen.

In 2024 is het MT voor een aantal sessies bijeengewees. Daarbij werd de nadruk worden gelegd op de implementatie van het nieuwe 'performance management'. In een tweedaagse bijeenkomst van het MT zijn de nieuwe beleidsplannen voor 2025 besproken.

De prestatiedialoog

In 2024 is een nieuwe wijze van beoordelen van medewerkers van start gegaan door middel van een zogenaamde 'prestatiedialoog'. De manager voert aan het begin van het jaar met zijn medewerker

een gesprek waarin de persoonlijke plannen en acties aan de orde komen en op papier worden gezet. In tussentijdse bilaterale overleggen worden deze besproken; aan het eind van het jaar volgt de beoordeling waarbij de medewerker een 0%;2% of 4% loonsverhoging tegemoet kan zien. Soortgelijk vindt dit ook plaats tussen de directeur-bestuurder en de MT - leden.

Communicatie binnen de organisatie

Naast afdeling overleggen wordt eenmaal per maand een werklunch georganiseerd voor alle medewerkers waarin de directeur-bestuurder de organisatie bijpraat over actualiteiten.

Via de BreedIn, het intranetwerk van Brederode Wonen, worden medewerkers op de hoogte gehouden van wat zich binnen en buiten de organisatie afspeelt, werk gerelateerd.

ICT

ICT – en de cybersecurity gevaren – is een groot aandachtspunt. Via VVA volgen de medewerkers een security-programma waarbij aan de hand van praktische casussen en trainingen veiligheid wordt getoetst (Phished). Medewerkers kunnen op momenten dat het hen uitkomt de casussen oppakken. Hier is wel een tijdlimiet van toepassing om de volledigheid van de training te borgen.

Werkprocessen

Voor de komende 1,5 jaar is Brederode Wonen in 2024 een arbeidsovereenkomst aangegaan met een trainee die via 'Talent in Huis' is geworven. Zij zal alle werkprocessen in kaart brengen. Het eerste proces dat in kaart is gebracht is het Verhuur & Mutatie proces. Dit proces, en dat geldt ook voor andere, nader te selecteren processen, zullen beheerd moeten worden. Dit gebeurt aan de hand van een daarvoor geschikte tool die binnen de corporatiesector veel wordt gebruikt, Sensus genaamd. [Met de tool wordt het ook mogelijk om risico's te benoemen en in te schatten en zijn documenten makkelijk op te vragen en te raadplegen. De start is geweest in 2024 en krijgt een vervolg in 2025.](#)

3.VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

Een kernopgave van Brederode Wonen is het bieden van betaalbare en passende huisvesting aan mensen die (financieel) moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Dit doen we in een werkgebied waar de druk op de woningmarkt hoog is en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt. Daarom is het essentieel om ons woningbezit zo efficiënt mogelijk in te zetten en toe te wijzen aan de juiste doelgroepen. Daarvoor zijn we dit jaar gestart met de actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid.

In dit hoofdstuk lichten we ons huurprijsbeleid, de woningtoewijzingen en de ontwikkelingen in verhuur en verkoop toe. We gaan in op hoe we, ondanks de uitdagingen van een krappe woningmarkt, binnen de wettelijke kaders en met oog voor onze maatschappelijke rol blijven zorgen

voor een rechtvaardige verdeling van woningen en hoe we omgaan met o.a. huurachterstanden en woonfraude.

3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID

Brederode Wonen hanteert een huurbeleid dat enerzijds betaalbaarheid borgt en anderzijds bijdraagt aan een financieel gezonde bedrijfsvoering. Dit doen we binnen de kaders van de nationale regelgeving en de Nationale Prestatieafspraken, waarbij de jaarlijkse huursomverhoging is vastgesteld op basis van de gemiddelde CAO-/loonontwikkeling minus 0,5%. De koppeling met inflatie is losgelaten, waardoor de gemiddelde huursomstijging van 5,8% in 2024 in balans blijft met de huurverhoging van 5,3%.

We hanteren een inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat huishoudens met een hoger inkomen een hogere huurverhoging krijgen. Dit draagt bij aan een eerlijker verdeling van woonlasten en stimuleert doorstroming. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat de huurprijzen onder de liberalisatiegrens blijven, zodat huurders met een lager inkomen toegang houden tot betaalbare woningen en in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. Voor 2024 betekent dit concreet:

- De maximale huurprijsstijging is conform de NPA gebaseerd op de **gemiddelde CAO / loonontwikkeling minus 0,5%**, en komt daarmee uit op een generieke huurverhoging van **5,3%**. Daarmee blijft Brederode Wonen binnen de marge van de maximale huursomstijging van 5,8%.
- Huurders met een **huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 879,66)** krijgen geen huurverhoging, tenzij zij onder de inkomensafhankelijke regeling vallen.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt de hoogste van de twee: **€ 50,- per maand of 5,3%**.

Het onderstaande schema geeft een overzicht van de inkomenscategorieën en de bijbehorende maximale huurverhogingen per 1 juli 2024:

	Lager (midden)inkomen (gezamenlijk inkomen 2023 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezamenlijk inkomen 2023 tussen)	Hoog inkomen (gezamenlijk inkomen 2023 hoger dan)
Eenpersoonshuishouden	€ 52.753	€ 52.753 – € 62.191	€ 62.191
Meerpersoonshuishouden	€ 61.046	€ 61.046 – € 82.921	€ 82.921
Maximale huurverhoging per 1 juli 2024	Bij huur van € 300 of hoger: 5,8% Bij huur lager dan € 300: € 25	€ 50	€ 50

Met dit beleid streven we ernaar om onze huurders een stabiele en voorspelbare woonlast te bieden, terwijl we tegelijkertijd voldoende financiële ruimte behouden om te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen.

3.1.1 Huurmatiging

Maatwerk voor senioren

Brederode Wonen wil senioren ondersteunen bij het maken van een bewuste woonkeuze die past bij hun levensfase. Veel oudere huurders wonen nog in een eengezinswoning, terwijl zij wellicht liever kleiner of gelijkvloers willen wonen. Om deze doorstroming te stimuleren, bieden we onder voorwaarden huurmatiging aan.

Sinds september 2023 is deze regeling in samenwerking met andere corporaties in de regio geïntroduceerd onder de noemer "**Ouder Worden, Prettig Wonen**" (**OWPW**). Hiermee kunnen senioren (65+) die een gezinswoning achterlaten, met behoud van hun huidige huurprijs verhuizen naar een beter passende woning.

Hoewel het aantal succesvolle verhuizingen via deze regeling nog beperkt is, blijven wij dit actief onder de aandacht brengen. Het beperkte aantal succesvolle verhuizingen heeft met meer factoren te maken dan alleen de bekendheid van OWPW-regeling. Ook de keuze voor buurt en woonplaats is een factor waarop senioren hun woonkeuze baseren. De regeling is niet alleen gunstig voor senioren zelf, maar draagt ook bij aan een betere verdeling van onze sociale woningvoorraad.

In **2023** zijn er drie woningen met het OWPW-label geadverteerd, waarvan er één succesvol onder deze regeling is verhuurd. In **2024** is nog één woning op deze manier verhuurd. Dit brengt het totaal

op twee woningen in twee jaar tijd, wat heeft geleid tot een beperkte huurderving van € 491 per maand.

Brederode Wonen neemt ten opzichte van andere corporaties in de regio **2,6%** van de totale huurderving voor haar rekening. Dit betekent dat wij relatief weinig verlies lijden op deze regeling.

	2023	2024
	verhuurd door	verhuurd door
Brederode Wonen	1	1
Elan Wonen	11	23
Pré Wonen	18	18
Velison Wonen	1	6
WbVelsen	6	18
Ymere	23	17
Totaal	60	83

Overzicht verhuurde woningen in de regio met het OWPW-label

Om de regeling effectiever te maken, blijven we in 2025 samenwerken met onze collega-corporaties en lokale partners. We zetten in op betere communicatie naar senioren en onderzoeken of aanvullende prikkels nodig zijn om de verhuizingsbereidheid te vergroten.

Verlenging eenmalige huurverlaging

De huurverlaging van vorig jaar voor de laagste inkomens naar een huur van € 575,03 wordt nu geïndexeerd naar een huur van € 577,91. Huurders die in 2023 nog niet voor deze eenmalige verlaging in aanmerking zijn gekomen, konden nog tot eind 2024 deze eenmalige huurverlaging aanvragen.

In 2024 zijn in totaal 23 verzoeken tot eenmalige huurverlaging ontvangen. Daarvan zijn 7 verzoeken gehonoreerd. Het merendeel van de afgewezen verzoeken had in 2022 al een eenmalige huurverlaging ontvangen.

3.2 HUURACHTERSTANDEN

Voorkomen en aanpak van huurachterstanden

Het voorkomen en beperken van huurachterstanden blijft een belangrijk speerpunt voor Brederode Wonen. We hanteren een actief incassobeleid gericht op vroeg-signalering en ondersteuning van huurders met betalingsproblemen. Dit betekent dat we snel in contact treden met huurders, huisbezoeken afleggen waar nodig en samenwerken met schuldhulpverlening om te voorkomen dat achterstanden problematisch worden.

Sinds januari 2021 maakt Brederode Wonen gebruik van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening, waardoor gemeenten vroegtijdig signalen over betalingsproblemen kunnen oppakken. Via een meldportaal geven we maandelijks huurders met betalingsachterstanden door aan de gemeente. In 2024 waren dit gemiddeld 3 huurders per maand in Bloemendaal en 2 huurders per maand in Velsen. Hierdoor krijgen gemeenten de kans om tijdig ondersteuning te bieden en escalatie te voorkomen.

3.2.1 Hoogte van de huurachterstanden en oninbaarheid

Categorie	2023	2024
Totale huurachterstand	€ 50.280	€ 52.831
% van de bruto jaarhuur	0,43%	0,44%
Verwerpen erfenis (aantal adressen)	1	0
Structurele probleembetalers (Bloemendaal)	8	9
Structurele probleembetalers (Velsen)	5	4

De totale huurachterstand in 2024 is licht gestegen ten opzichte van 2023, en komt daarmee boven het streefpercentage van 0,40 % uit. Het exacte percentage van de bruto jaarhuur is 0,44%.

3.2.2 Ontruiming en problematische betalingen

Brederode Wonen zet zich in om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. In 2024 vond er echter één ontruiming plaats (woonwagen) als gevolg van een langdurige huurachterstand van meer dan €10.000. Voorafgaand aan het uitvoeren van ontruimingsvonnis door de rechtbank, zijn er meerdere gesprekken en interventies van zowel de gemeente als Brederode Wonen geweest.

Daarnaast heeft Brederode Wonen in 2024 géén ontruimingskosten voor haar rekening genomen waarbij erfgenamen de nalatenschap verwierpen of er geen erfgenamen waren om de huurachterstand te vereffenen.

Binnen ons woningbezit zijn er structurele probleembetalers: huurders die maandelijks moeite hebben met het tijdig betalen van de huur of betalingsregelingen niet nakomen. In 2024 waren dit in Bloemendaal 9 huurders (van de 1.062 verhuureenheden) en in Velsen 4 huurders (van de 591 verhuureenheden).

3.2.3 Vooruitblik en verdere aanpak

Brederode Wonen blijft inzetten op vroeg-signalering, preventie en maatwerkoplossingen om huurachterstanden te beperken. We hanteren een actief incassobeleid, waarbij we per huurder een actueel en volledig digitaal dossier bijhouden. Dit zorgt ervoor dat we tijdig de juiste stappen kunnen zetten en huurders waar nodig kunnen ondersteunen.

Samenwerking met gemeenten en schuldhulpinstanties blijft hierin essentieel. Voor huurders in Bloemendaal werken we samen met WIJ Heemstede, al staat hun capaciteit voor huisbezoeken onder druk. In Velsen is het project 'Preventie Schuldhulpverlening' nog niet structureel opgezet door personele tekorten binnen de gemeente. Hierdoor wordt er minder vaak vroegtijdig ingegrepen bij huurders met financiële problemen.

Om ons beleid verder te versterken, is Brederode Wonen voornemens om in 2025 de functie van Medewerker Huurincasso als zelfstandige rol in te richten, in plaats van deze te combineren met andere taken. Dit zorgt voor meer focus op maatwerk begeleiding en opvolging van betalingsproblemen.

Daarnaast blijft Brederode Wonen – wanneer dit in individuele gevallen de beste oplossing is – meewerken aan schuldsaneringstrajecten. In 2025 wordt beoordeeld of bepaalde openstaande schulden via betalingsregelingen nog (deels) voldaan kunnen worden of definitief moeten worden afgeboekt.

Met deze maatregelen streven we naar een evenwichtige aanpak: huurders ondersteunen waar mogelijk, maar tegelijkertijd de financiële stabiliteit van de organisatie bewaken.

3.2.4 Woonfraude

Om een zo eerlijk mogelijke verdeling van de toch al zo schaarse sociale woningvoorraad te garanderen, pakt Brederode Wonen meldingen over vermoedelijke woonfraude serieus op. In 2023

is er een intensieve samenwerking gestart met de gemeente Bloemendaal. In 2024 is er in Velsen gestart met een ontwikkeling van een convenant voor gegevensdeling in het geval van opsporen of voorkomen van woonfraude.

In Bloemendaal worden periodiek per complex de gegevens op de huurovereenkomst met het GBA vergeleken conform het samenwerkingsconvenant met de gemeente. Afwijkingen die mogelijk woonfraude zijn, worden er op deze manier uitgefilterd. Brederode Wonen legt daarna een huisbezoek af om de situatie verder te onderzoeken.

Voor 2024 zijn er 10 mogelijk verdachte adressen geweest vanuit zowel de datacheck met de gemeente als meldingen vanuit de buurt. Er waren in 2024 nog 2 meldingen die open stonden vanuit 2023. In totaal waren er 12 meldingen.

Woonfraude	aantal	Geen woonfraude	In onderzoek	In afwachting van onderzoek
Overloop uit 2023	2	2	-	-
Zaken uit 2024	10	4	4	2

3.3 WONINGTOEWIJZINGEN

3.3.1 Algemeen

In 2024 heeft Brederode Wonen opnieuw toegezien op een eerlijke en verantwoorde verdeling van haar sociale huurwoningen. Ons toewijzingsbeleid sluit aan bij de regels uit de Woningwet en de huisvestingsverordeningen van Velsen en Bloemendaal, die zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen onder de verschillende doelgroepen.

- In Velsen vormt de Huisvestingsverordening Velsen 2022-2026 de basis voor de verdeling van woonruimte.
- In Bloemendaal geldt sinds 1 januari 2022 de Huisvestingsverordening Bloemendaal 2022-2026.

Met ons beleid zorgen we ervoor dat woningen zoveel mogelijk terechtkomen bij huurders die er het meest afhankelijk van zijn.

3.3.2 Inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen (2024)

Om ervoor te zorgen dat huishoudens met een lager inkomen toegang houden tot betaalbare huurwoningen, gelden er strikte regels vanuit de Wet op de Huurtoeslag. Deze regels bepalen welke

huurprijs past bij welk inkomen.

Inkomensgrenzen voor huurtoeslag per huishouden:

Huishoudtype	Maximaal bruto jaarinkomen (2024)
Eenpersoonshuishouden (< 65 jaar)	€ 27.725
Meerpersoonshuishouden (< 65 jaar)	€ 37.625
Eenpersoonshuishouden (65 jaar of ouder)	€ 27.225
Meerpersoonshuishouden (65 jaar of ouder)	€ 36.675

Huurprijsgrenzen:

Categorie	Maximale huurprijs (€)
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47
Laagste aftoppingsgrens	€ 650,43
Hoogste aftoppingsgrens	€ 697,07
Maximale huurprijsgrens	€ 879,66

Dit betekent dat huishoudens met een lager inkomen alleen een woning kunnen huren waarvan de huurprijs binnen hun inkomensgrens valt.

3.3.3 Welke inkomenseisen golden bij woningtoewijzing in 2024?

Brederode Wonen past de regels van passend toewijzen toe, zodat woningzoekenden een woning krijgen die aansluit bij hun financiële situatie. Dit zijn de belangrijkste richtlijnen:

1. Voor huishoudens met een **primair** inkomen tot € 27.725 (1 persoon) en € 37.625 (2 of meer personen):
 - Zij kunnen een woning huren met een maximale huur van € 650,43 (laagste aftoppingsgrens voor 1 of 2 personen) of € 697,07 (v.a. 3 personen).
2. Voor huishoudens met een **secundair** inkomen tussen € 27.726 en € 47.699 (1 persoon) en tussen de € 37.626 en € 52.671 (2 personen):
 - Zij kunnen een woning huren met een huurprijs tussen € 650,44 en € 879,66.

3. Voor huishoudens met een secundair inkomen tussen € 37.626 en € 52.671 (3 personen of meer):
 - Zij kunnen een woning huren met een huurprijs tussen € 697,08 en € 879,66
4. Goedkope sociale huurwoningen (huurprijs tot € 650,43) worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (primaire). Huishoudens met een secundair inkomen kunnen wel reageren, maar de primaire doelgroep heeft voorrang.

Door deze aanpak blijft sociale huur betaalbaar en toegankelijk voor de mensen die hier het meest op aangewezen zijn.

3.3.4 Hoe zijn de woningen verdeeld over de inkomensgroepen?

Bij de verdeling van sociale huurwoningen gelden afspraken met de gemeenten over hoeveel woningen verhuurd moeten worden aan huishoudens met een lager inkomen.

Gemeente	Minimaal percentage woningen voor DAEB huishoudens	Ruimte voor toewijzing Niet-DAEB huishoudens
Velsen	85%	15%
Bloemendaal	92,5%	7,5%

In 2024 werd zelfs 98,53% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens onder de inkomensgrens van € 44.035 / € 48.625. Slechts één woning werd toegewezen aan een huurder met een hoger inkomen, en dat betrof een eerder toegezegde interne doorstroming.

Binding

Binding aan een regio is tegenwoordig niet van belang bij huisvesting. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om (in de huisvestingsverordening vastgelegd) maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 3 woningen geadverteerd met “voorrang voor Bloemendalers”. In gemeente Velsen speelt binding aan de regio geen rol.

3.3.5 Verhuringen

Het aanbieden van de woningen gebeurt zowel in Velsen als in Bloemendaal op de website van Mijn Woonservice. Dit is het uitvoeringsorgaan van de acht woningcorporaties (Brederode Wonen, Elan

Wonen, Pré Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonopmaat, Woonzorg Nederland, Ymere) in Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties.

Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	2023			2024		
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Primaire doelgroep (huurtoeslag gerechtigden)	21	13	34	13	6	19
Secundaire doelgroep	18	13	31	13	20	33
Hogere inkomens	0	0	0	1	1	2
Overig*				1	1	2
Totaal	39	26	65	28	28	56

* hierbij gaat het om een toewijzing bij bijvoorbeeld omzetten huurovk ivm overlijden of verplaatsing ivm energetisch project.

Verdeling toewijzingen per gemeente

Doelgroep	Bloemendaal				Velsen			
	Aantal 2023	% 2023	Aantal 2024	% 2024	Aantal 2023	% 2023	Aantal 2024	% 2024
Advertentie reguliere woningzoekenden	15	38%	9	30%	15	57%	14	52%
Vrije sector	-	-	1	3%	-	-	1	4%
Advertentie jongeren	2	5%	1	3%	0	0%	0	
Advertentie senioren + OWPW	7	18%	3	10%	1	4%	3	12%
Advertentie voorrang Bloemendaal	2	5%	3	10%	nvt	nvt	nvt	
COA	2	5%	4	13%	3	12%	2	7%
Contingent	4	10%	3	10%	1	4%	2	7%
Maatwerk	4	10%	4	13%	2	8%	2	7%
Woningruil	3	9%	2	8%	0	0%	2	7%
WMO	0	0%	0		4	15%	1	4%
Totaal	39	100%	30	100%	27	100%		100%

Huisvesting statushouders

In de gemeente Velsen vindt periodiek overleg plaats tussen woningcorporaties, gemeente en COA om de huisvesting van statushouders af te stemmen. De verhuurmakelaars verdelen gezamenlijk de dossiers.

In Bloemendaal is deze samenwerking nog in ontwikkeling. De onderlinge afstemming tussen corporaties en gemeente verloopt nog niet optimaal, maar er zijn inmiddels eerste stappen gezet om een transparanter proces op te zetten, naar het model van Velsen.

De **taakstelling** voor de huisvesting voor Brederode Wonen van statushouders per gemeente:

Gemeente	Q1+2 2023	Q3+4 2023	Totaal 2023	% BW 2023	aantal	Q1+2 2024	Q3+4 2024	Totaal 2024	% BW 2024	aantal
Bloemendaal	29	24	53	13%	7	25	23	48	13%	6
Velsen	82	68	150	5,3%	8	72	65	137	5,3%	7

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huisvesting van statushouders door Brederode Wonen:

Gemeente	Woningen 2022	Personen 2022	Woningen 2023	Personen 2023	Woningen 2024*	Personen 2024*
Bloemendaal	3	7	2	7	4	11
Velsen	3	3*	3	8	2	4

*In 2022 betrof dit drie woningen voor eenpersoonshuishoudens.

3.4 (MARKT)ONTWIKKELINGEN

3.4.1 Doorstroming

Sinds de invoering van de Huisvestingswet 2024 is het mogelijk om 25% van de vrijkomende woningen aan te bieden aan zittende huurders volgens vastgestelde toewijzingscriteria. Deze criteria moeten via de huisvestingsverordening in regels worden vastgelegd zodat de gemeenten in kunnen spelen op de lokale omstandigheden en zo de doorstroming en toewijzing meer kunnen sturen.

Speciale doelgroepen die hierin benoemd zijn, zijn:

- Huisvestingsvergunning
- Voorrang specifieke doelgroepen

- Economische of maatschappelijke binding
- Inkomensgrenzen
- Urgentie categorieën

De specifieke regels om de doorstroming te bevorderen die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond zijn:

- Regionale binding; maximaal 50% van de sociale huurwoningen mag met voorrang worden toegewezen aan economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekenden (Bloemendaal)
- Lokale binding: Van die 50% mag tot de helft met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met een binding aan een specifieke kern binnen de gemeente Bloemendaal.
- Voorrang bij toewijzing middeldure huurwoningen: Tot 50% van de huurwoningen met een huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.231,00 wordt met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio achterlaten
- Inschrijftijdverlening: Huurders die een huurovereenkomst aangaan voor een éénkamerwoning, behouden hun opgebouwde inschrijftijd ter bevordering van de doorstroming naar passende woningen.

Uitdagingen in doorstroming

Ondanks deze regelingen blijft doorstroming een uitdaging door het beperkte aanbod van betaalbare woningen. Starters vinden het moeilijk om een betaalbare koopwoning te bemachtigen, vooral in Bloemendaal, waar ze zijn opgegroeid. Ook huurders die een Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) ontvingen, geven aan graag te willen doorstromen, maar zien geen mogelijkheden om met hun inkomen een woning te kopen. Ze bevinden zich in een spagaat: te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te financieren. Daardoor komen er maar weinig woningen voor doorstroming beschikbaar.

Landelijke context en cijfers

De woningcrisis is een nationaal probleem. In 2024 waren de huizenprijzen gemiddeld 8,7% hoger dan in 2023. Verder wisselden in Nederland 11,6% meer woningen van eigenaar dan in 2023. Het woningtekort is opgelopen tot ongeveer 400.500 woningen, gelijk aan 4,9% van de totale woningvoorraad. Dit tekort treft vooral starters en mensen met een laag- of middeninkomen, die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden.

De beperkte doorstroming op de woningmarkt wordt veroorzaakt door een tekort aan betaalbare woningen, stijgende huizenprijzen en inkomenseisen die niet aansluiten bij de woningprijzen. Zonder

aanvullende maatregelen en een versnelling in de bouw van betaalbare woningen zal deze situatie naar verwachting niet verbeteren. Bij het schrijven van dit jaarverslag zijn de cijfers van 2024 nog niet bekend.

Indicator	Velsen 2022	Velsen 2023	Bloemendaal 2022	Bloemendaal 2023	Regio 2022	Regio 2023
Gem. inschrijftijd	5,9 jaar	6,1 jaar	8,8 jaar	7,4 jaar	7,4 jaar	7,1 jaar
Gem. zoektijd	4,7 jaar	4,1 jaar	4,7 jaar	4,1 jaar	4,7 jaar	4,1 jaar
Aantal verhuringen	587	617	83	72	2.303	2.276
Verhuisd binnen eigen gemeente	81%	84%	27%	21%	n.b.	n.b.
Verhuisd naar Haarlem	11%	12%	44%	48%	n.b.	n.b.

3.4.2 Mutatieleegstand

	Aantal	< 1 mnd	1 -2 mnd	2-3 mnd	3-4 mnd	4 -5mnd	5 mnd of langer
januari	16	3	5	3	0	4	1
februari	21	8	5	3	0	1	4
maart	24	5	9	4	1	0	5
april	21	3	4	7	2	2	3
mei	21	2	6	4	1	3	5
juni	29	10	4	3	1	3	8
juli	26	1	9	5	1	1	9
augustus	31	6	1	9	2	2	11
september	29	4	3	1	2	6	13
oktober	29	2	5	1	0	3	18
november	28	3	3	2	0	0	20
december	30	3	4	3	0	1	19

Het aantal woningen dat langere tijd leegstaat is in 2024 geleidelijk toegenomen. Brederode Wonen streeft er naar zo snel mogelijk door kunnen verhuren, vooral gezien de huidige schaarste op de woningmarkt. De oorzaken van de oplopende mutatieleegstand zijn divers:

- Overgang naar het nieuwe strategisch voorraadbeleid (SVB): Dit heeft deels invloed gehad op de doorlooptijd, maar verklaart niet de volledige stijging.

- Afwachten met mutatieonderhoud: Bij een aantal woningen is gewacht met het uitvoeren van onderhoud vanwege de verwachte hoge kosten en een mogelijke verkoopstatus.
- Bezettingsproblemen: De voornaamste oorzaak van de lange leegstand is een gebrek aan capaciteit binnen de afdeling Vastgoed en bij de aannemers, waardoor mutatiewerkzaamheden niet tijdig werden opgepakt. Dit leidde ertoe dat woningen langer leeg bleven dan gewenst.

Op 31 december is er één woning definitief bestempeld als verkoopwoning, waarmee deze uit de reguliere mutatielijst is gehaald.

Brederode Wonen blijft zich inzetten voor een snellere doorstroming van vrijkomende woningen. In 2024 is er dan ook gestart met het vormgeven van het werkproces bij mutatie en energetische projecten. Ook is de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid afgerond waardoor bij mutatie meteen duidelijk is wat de strategie voor de woning is. Zo kunnen benodigde mutatiewerkzaamheden efficiënter worden uitgevoerd en komen woningen sneller beschikbaar voor nieuwe huurders.

3.5 WONINGBEZIT EN VERKOOP

3.5.1 Algemeen

Het verkopen van individuele woningen heeft tot doel financiële middelen te genereren ten behoeve van de ontwikkeling of aankoop van nieuwe woningen en/of het verduurzamen of verbeteren van het huidige bezit.

In het laatste kwartaal van 2024 heeft Brederode Wonen de portefeuillestrategie geactualiseerd. Hierin zijn, bij de vaststelling van de portefeuillestrategie in 2024, 22 woningen aangewezen met een verkoopstrategie. Deze woningen zijn door middel van de weging van het strategisch voorraadbeleid (grootte, onderhoudskosten, indeling) minder/niet geschikt (meer) als sociale huurwoning.

Eén van deze 22 woningen kwam leeg in 2024 en staat momenteel in de verkoop via de reguliere markt. Voordat de woning werd aangeboden aan de reguliere markt, is de woning eerst – gedurende een periode van vier weken – via ‘Woonservice’ aangeboden aan de DAEB - huurders van de gemeente Bloemendaal. Geen van de DAEB - huurders heeft een bod uitgebracht.

Het uitgangspunt is in 2024 nog steeds onveranderd ondanks het SVB. Het streven is om het aandeel sociale bezit zo groot mogelijk te houden en daarbij, ook in relatie tot de prestatieafspraken, maximaal 5 woningen per jaar (gezamenlijk met de corporatie PréWonen) in Bloemendaal te

verkopten. Brederode Wonen laat zich hierin leiden door het SVB en pas bij mutatie de gelabelde verkoopwoningen aanbieden.

Wanneer een woning door Brederode Wonen te koop wordt aangeboden is duidelijk zichtbaar waarom deze keuze gemaakt wordt. De woning zal veelal een slecht energielabel hebben en de investering zal fors zijn om de woning te verduurzamen. Daarnaast zal de woning veelal een hoge taxatiewaarde hebben. Voor dit bedrag kan Brederode Wonen meerdere woningen terugbouwen die een veel lagere onderhoudsvraag hebben met een beter energielabel.

Brederode Wonen bezit 1 woonwagen. Na uitzetting van de laatste huurder is besloten de (vernield) woonwagen te koop aan te bieden. Hiervoor is een taxatie uitgevoerd. De woonwagen stond op 31 december 2024 nog steeds in de verkoop. (De laatste stand van zaken is dat in mei 2025 overeenstemming met de gemeente Bloemendaal bereikt is over de verkoop van deze woonwagen).

3.5.2 Woningbezit en mutatie

In de begroting 2024 was rekening gehouden met een verkoopresultaat van 1 woning. De verkoop van 1 woning is in de laatste periode van 2024 opgestart, maar de woning is op 31 december 2024 nog niet verkocht. (De laatste stand van zaken is dat de woning aan de Lage Duin en Daalseweg is verkocht voor 850.000,- euro. Deze passeert op 7 augustus 2025).

Woningbezit in 2024

Soort vhe	Bezit Bloemendaal	Bezit Velsen	Totaal
DAEB-woning	984**	560	1544
Niet-DAEB-woning	35	4	39
Totaal woningen	1019	564	1583
Garages/bergingen	20	38	58
Woonwagens	1***	-	1
Standplaatsen	11	-	11
Maatschappelijk Vastgoed*	1	-	1
Totaal vhe	1052	602	1654

* Het maatschappelijk vastgoed bestaat uit een kantoor verhuurd aan Stichting Welzijn Bloemendaal.

** 11 woningen Vogelenzang toegevoegd in 2024, 1 woning in de verkoop gezet in 2024 (Lage Duin en Daalseweg), deze is nog niet uit exploitatie dus wel meegeteld.

*** Woonwagen nog niet uit exploitatie, wel in verkoop gezet in 2024.

4. ONZE WONINGEN

Ons uitgangspunt wat we de afgelopen jaren gehanteerd hebben is als volgt; het in stand houden van een voorraad duurzame woningen tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo groot mogelijke tevredenheid van de huurders. Doordat wij ook in 2024 verder gegaan zijn met het complexmatig verduurzamen van onze woningen, worden de woningen van Brederode Wonen steeds duurzamer. Hierbij worden 2 labelstappen gemaakt zodat na afronding van de werkzaamheden de woonkwaliteit sterk is toegenomen. De woning is zo energiezuinig geworden dat de stookkosten voor de huurder flink omlaaggaan. Het binnenklimaat verbetert door vraag gestuurde mechanische ventilatie en door isolerende maatregelen neemt ook het wooncomfort toe. Een groot deel van onze portefeuille staat ingepland.

Per complex nemen we een besluit of we alleen de slechte labels wegwerken (zogenaamde individuele aanpak) of collectief aan de slag gaan. Bij een collectieve aanpak worden alle woningen verduurzaamd en kan planmatig onderhoud worden meegenomen. Voordeel hiervan is dat in een paar jaar tijd een groot deel van onze portefeuille naar een betere staat van onderhoud wordt gebracht, waarbij de kosten kunnen worden geactiveerd.

Een individuele aanpak is juist de beste keuze wanneer er maar een paar slechte labels in een complex zijn aan te wijzen. Het wordt dan lastig (en kostbaar) om bij alle woningen minimaal 2 labelstappen te maken. Alleen de woningen met de slechte labels worden aangepakt. Bij deze aanpak wordt (uiteraard) ook het gewone onderhoud meegenomen.

4.1 ACTUALISEREN, IJKEN EN HERZIEN

In 2024 werd ons nieuwe meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd waarbij al het onderhoud voor de komende 15 jaar is vastgelegd. Hierbij zijn alle complexen opnieuw geïnspecteerd. Het MJOP is in 2024 vastgesteld en financieel doorgerekend. Hieruit bleek dat niet al het omschreven en geadviseerd onderhoud kan worden uitgevoerd. Er moeten keuzes worden gemaakt. Voor het samenstellen van de begroting 2025 zijn dan ook vrij forse bezuinigingen doorgevoerd. Dit doen wij niet eenmalig, ook het komend jaar zal gekeken worden waar de prioriteiten liggen en waar de onderhoudsbehoefte het grootst is. Het nieuwe MJOP zal jaarlijks worden bijgewerkt aan de hand van het uitgevoerde onderhoud en eventuele inspecties van 1/3 deel van ons bezit.

De energetische projecten zijn ook verwerkt in het nieuwe MJOP. Uitgangspunt hierbij is dat we de kosten voor onderhoud binnen de projecten kunnen activeren.

Tot slotte laten wij jaarlijks 1/3 van ons MJOP (en hiermee ook 1/3 van ons woningbezit) actualiseren.

In 2024 is er bij Brederode Wonen een nieuwe vaste Technisch administratief medewerker gestart. Zij speelt een grote rol bij het actualiseren en nieuw afsluiten van contracten, het vastleggen van

gegevens en het verder inrichten van de woningcartotheek waarin alle technische gegevens van woningen worden vastgelegd. Daarnaast voert zij de energielabels in ons systeem zodat er een overzicht ontstaat van de nieuwe labels, de verlopen labels en het aantal E,F,G labels.

4.2 DE WONING NAAR WENS

Onze huurders kunnen onder voorwaarden hun woning naar eigen smaak en inzicht aanpassen. Dit maakt van het huis echt 'hun thuis' en kan meestal worden beschouwd als een verbetering van de woning. De meeste verzoeken om aanpassingen in de woning worden – mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden – ingewilligd. Verzoeken om uitbreiding van woningen (aan de buitenkant) echter meestal niet. In 2024 zijn er 21 ZAV-aanvragen (zelf aangebrachte voorzieningen) ingediend. Dit waren allemaal aanvragen voor aanpassingen aan de binnenkant van de woning. Van deze aanvragen zijn er 20 definitief goedgekeurd. Bij 6 aanvragen is na verzoek vanuit Brederode Wonen aanvullende informatie verstrekt, slechts 1 aanvraag is definitief afgewezen. In 2024 is ons ZAV-beleid vernieuwd. Hierbij zijn delen van het beleid gebundeld tot 1 document dat inmiddels op onze website is geplaatst. Zaken als screens en airconditioners zijn nu ook opgenomen in het ZAV beleid.

4.3 SERVICEABONNEMENT

Als huurders niet in staat zijn om het “huurderdeel” van het onderhoud zelf te doen of dat liever willen laten doen, kunnen zij tegen een maandelijkse vergoeding gebruik maken van het serviceabonnement van Brederode Wonen. Ultimo 2024 hebben 807 huurders een serviceabonnement, in 2023 waren dat er 804.

4.4 DUURZAAMHEID

De routekaart voor verduurzaming van ons bezit is in 2022 vastgesteld. In 2024 is er voornamelijk gewerkt aan de voorbereiding van energetische projecten, maar zijn er ook nieuwe projecten opgestart. De uitvoering loopt hiervan door in 2025. Vorig jaar is al vermeld dat de voorbereidingstijd van een aantal complexen (o.a. het schrijven van scenario's) tijd in beslag neemt. De grote diversiteit aan verschillende woningen, het type en het bouwjaar maken deze werken complex. Om de positie van de huurders in het proces van de energetische projecten te verstevigen, is het Bewonerskompas ontwikkeld. Daarin staat per fase benoemd wie welke rol heeft in relatie tot de bewoners. Een belangrijk onderdeel van het bewonerskompas is het structureel onderzoeken of er een klankbordgroep kan worden opgezet. In 2024 zijn we begonnen met het meenemen van de wensen van huurders in de planvorming, wat geleid heeft tot het aanpassen van scenario's.

Wat	Waar	Wanneer
Bij mutatie		
Bij mutatie worden de energielabels bekeken en de mutatiewerkzaamheden zodanig uitgevoerd dat een verbetering van het energielabel behaald wordt.	Leeggekomen woningen, verspreid over het bezit.	Uitgevoerd 2024
Projectmatig		
Renovatie van de gevel in combinatie met glas vervangen en planmatig onderhoud aan de daken.	Complex 116: 12 woningen	Uitgevoerd 2024
Energetisch project		
Verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud	Complex 1 en 2: 45 woningen Complex 13: 6 woningen Complex 14: 20 woningen Complex 51: 12 woningen te Bloemendaal	Opgeleverd in 2024
Planmatig onderhoud met een minimum aan energetische maatregelen wegens monumentale status	Complex 151: 20 woningen	Gestart in 2024

Doelstelling van de verduurzaming is in eerste instantie het wegwerken van de EFG labels voor 2028. Hierna zal verder worden gefocust op het gemiddelde label B wat wij bij Brederode Wonen willen behalen. Dit is mede afhankelijk van het aantal nieuwbouwwoningen dat de komende jaren zal worden opgeleverd. Stap 3 is het verder klimaatneutraal maken van de woningen richting 2050. De verwachting is dat er voor die tijd nieuw beleid en regelgeving wordt samengesteld.

Verduurzaming 2024 en verder	
Stap 1: Geen EFG labels meer in 2028	De planning tot en met 2028 is in uitvoering.
Stap 2: focus op een gemiddeld label B	Doorlopend en op schema. Aanvullend beleid hiervoor zal de komende jaren verder worden uitgewerkt
Stap 3: In 2050 een CO2 neutraal bezit	De routekaart en de daarbij horende planning voorziet hierin onder voorbehoud van voortschrijdende wetten en regels.

Verbeterplan energetische projecten

Eind 2024 is besloten een verbeterplan energetische projecten samen te stellen. De reden hiervoor ligt niet zo zeer bij de uitvoeringskant maar bij de kant van begroten, verslaglegging en financiële betrouwbaarheid.

Er is voor ieder project een bedrag begroot per woning. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen, appartementen en specials, zoals bijvoorbeeld een villa.

Het vaste bedrag per woning is voor alle woningen van dat type gelijk, ongeacht of het complex oud is, er sprake is van achterstallig onderhoud en het bestaande energielabel.

Pas wanneer de aannemer een definitieve prijs heeft gemaakt (fase 3) zijn de te verwachten uitgaven inzichtelijk. Dit kan een ander bedrag zijn dan wat in de begroting is opgenomen. In het verbeterplan gaan we op zoek naar oplossingen om deze verschillen te voorkomen.

Daarnaast zijn er externe oorzaken die de planning energetische projecten negatief kunnen beïnvloeden. De flora en fauna wetgeving is er een. In verband met broedseizoenen schuiven projecten op en/of kan er een periode niet gewerkt worden.

Voor het uitvoeren van energetische maatregelen is 70% instemming van de huurders verplicht. Bij kleine projecten van minder dan 10 woningen is dit zelfs 100%. Waar bij het ene project de huurders geen akkoord willen geven omdat ze de werkzaamheden in bewoonde staat te intensief vinden, tekenen huurders in een ander complex niet voor akkoord omdat ze graag meer werkzaamheden uitgevoerd willen hebben. Bij enkele complexen is forse vertraging ontstaan doordat de huurders geen akkoord gaven voor de verduurzamingswerkzaamheden. Door huurders in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken in de vorm van een klankbordgroep verwachten we de doorlooptijd te verkorten. Ook dit zijn zaken die in het verbeterplan belicht gaan worden.

Het verbeterplan energetische projecten zal in Q1 van 2025 worden afgerond.

Zonnepanelen

In 2024 heeft Brederode Wonen 14 zonnepanelen geplaatst op onze huurwoningen. Deze zonnepanelen maken een integraal deel uit van de woning. Een aantal jaren geleden is Brederode

Wonen een overeenkomst aangegaan met een organisatie die zonnepanelen plaatst op huurwoningen. Onze huurders betaalden een maandelijks bedrag voor de zonnepanelen dat verwerkt werd in de huur. Hiervoor hebben zij een contract afgesloten. De huurders betalen € 3,00 per paneel per maand.

Ook in 2024 hebben wij in samenwerking met onze contractpartner diverse complexen aangeschreven met de vraag of huurders zonnepanelen willen laten plaatsen. Hiervoor is een budget gereserveerd. De actuele discussie rond het afbouwen van de salderingsregeling maakt dat de interesse voor het laten plaatsen van zonnepanelen in 2024 is afgenomen.

Vanaf 2024 hebben wij € 100.000 begroot voor het plaatsen van nieuwe zonnepanelen. Het aantal panelen zal verschillen van 4 stuks tot 10 stuks per dak afhankelijk van de geschiktheid en ruimte van het bestaande dak. In de meeste gevallen leidt het plaatsen van zonnepanelen tot 1 labelstap; de woning gaat bijvoorbeeld van een D naar een C label.

4.5 STRATEGIE EN BELEID

Zoals eerder vermeld is door Brederode Wonen in 2024 een nieuw strategisch voorraadbeleid vastgesteld dat de komende jaren het handboek vormt voor onze besluitvorming op het gebied van verkoop, huurbeleid en onderhoud. Bij mutatie zal in alle gevallen worden gekeken naar het SVB. De nieuwe huurder zal de woning huren volgens een huurcategorie zoals omschreven in het SVB. Deze categorie kan bijvoorbeeld 'betaalbaar laag' zijn of 'middenhuur'.

In 2024 hebben wij voor iedere huurcategorie een maximum mutatiekosten bepaald. Dit garandeert dat Brederode Wonen de investering binnen een looptijd van 50 jaar terugverdient en grip houdt op de mutatiekosten. Het nieuwe SVB voorziet erin dat in iedere woonkern woningen beschikbaar zijn voor iedere huurcategorie.

4.6 UITVOERING VAN ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen	• Vervangen van daken en dakbedekkingen • uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren; • binnenschilderwerk in trappenhuisen, gemeenschappelijke ruimtes en gangen • vervangen van voegwerk; • vervangen van CV-ketels; • schoonmaken goten	
Dagelijks en mutatieonderhoud	• Afhandeling 1347 individuele reparatieverzoeken (waren er 1318 in 2023) • 15 mutatiewoningen konden na klein mutatieonderhoud doorverhuurd worden (waren er 13 in 2023)	Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2024 gemiddeld € 1.645,61 per woning uitgegeven.
Woningverbeteringen	• 44 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht. (waren er 53 woningen in 2023) • Bij 26 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht (waren er 24 in 2023) • 34 cv-ketels vervangen bij onderhoud (waren er 31 cv-ketels in 2023)	De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing.
Contractonderhoud	• jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting	

Tot op heden waren alle cv-installaties van Brederode Wonen ondergebracht bij slechts één partij. In 2024 hebben we de collectieve installaties ondergebracht bij een tweede partij. Op deze manier blijft de continuïteit beter gegarandeerd en maken we tevens een kwaliteitsslag. In 2025 zullen er meerdere werkzaamheden worden uitgevoerd aan vernieuwing en modernisering van de collectieve installaties zoals het vervangen van de regeltechniek.

In 2024 is gestart met het aantrekken van nieuwe partijen die ons beter kunnen bedienen bij het uitvoeren van woningmutaties. Hierbij gaat het om bouwkundig aannemers. Deze partijen zijn groter dan de huidige partijen. Zij kunnen sneller offertes aanleveren en meer werk in een kortere tijd uitvoeren tegen dezelfde of zelfs minder kosten. In 2025 zal dit inkooptraject vervolg krijgen.

4.7 KOSTEN VAN ONDERHOUD

De jaarbegroting wordt in de loop van het voorgaand boekjaar vastgesteld. Uiteraard is het de bedoeling de begroting gedurende het jaar na te leven en te bewaken. Alle betrokkenen (werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen) zijn gedurende het jaar doorlopend geïnformeerd over de realisatie van de onderhoudsbegroting. Dit wordt onder andere gedaan via de kwartaalrapportages.

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie en laat zien wat geactiveerd wordt en wat in het resultaat over 2024 terechtkomt.

Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting	Realisatie	Verschil	Uitputting %
Niet planmatig onderhoud	600.000	808.960	208.960	135%
Planmatig onderhoud	2.325.000	2.786.072	461.072	120%
Onderhoud vanuit investeringsprojecten	1.445.000	68.550	-1.376.450	5%
Toegerekende organisatiekosten	-	1.192.000	1.192.000	100%
Onderhoud ten laste van het resultaat	4.370.000	4.855.582	485.582	111%
Woningverbeteringen	255.000	556.535	301.535	218%
Investeringsprojecten	11.197.000	8.239.958	-2.957.042	74%
- waarvan afgesloten		7.622.398		
- waarvan openstaand		617.560		
Investerings vastgoed in exploitatie	11.452.000	8.796.493	-2.655.507	77%

De post 'Niet planmatig onderhoud' heeft dezelfde bestemming als de post 'Dagelijkse reparatieverzoeken' in 2023. Deze post is overschreden. Dit komt niet alleen omdat er meer reparatieverzoeken zijn uitgevoerd, maar ook omdat de kosten per reparatieverzoek zijn gestegen. Inflatie door gestegen uurlonen en materiaalkosten is hiervan de voornaamste oorzaak.

Er is meer geld uitgegeven aan planmatig onderhoud dan in 2023, er is dan ook veel meer onderhoud uitgevoerd. Zo zijn er een aantal werken uitgevoerd die niet waren voorzien, maar wel moesten worden uitgevoerd. Ook was er een forse overlooppst (openstaande opdrachten) vanuit 2023 die op de kosten van 2024 terecht is gekomen.

De post 'Toegerekende organisatiekosten'. De toegerekende organisatiekosten (conform de functionele indeling) betreffen voornamelijk personeelskosten (lonen en salarissen) die specifiek betrekking hebben op de verrichte activiteiten voor Leefbaarheid.

De **projectmatige verbeteringen** kennen bij begroting een insteek waarbij kosten deels geactiveerd en kosten deels ten laste van het resultaat gebracht kunnen worden. Uiteraard worden zoveel mogelijk kosten geactiveerd wanneer dit mogelijk is. Het totale budget van € 11.452.000 is

onderschreden. Dit komt voornamelijk door het uitblijven van een akkoord van de bewoners van complex 122 en een vertraagde start van complex 51. Doordat de gevel van complex 116 (villa Buitentwist) te vochtig bleek om te voorzien van een nieuwe verflaag, is besloten deze werkzaamheden uit te stellen naar Q2 van 2025.

De **woningverbeteringen** kennen een overschrijding, dit betreft het mutatieonderhoud van de leeggekomen woningen. Hiervoor is veelal een lange contractduur aan vooraf gegaan van soms meer dan 40 jaar. Deze woningen vragen om een bovenmatige aanpak om hen weer in gereedheid te brengen voor nieuwe verhuring. Het betreft hier in de regel uitgaven van méér dan €50.000 per woning. Zoals eerder genoemd is er in 2024 een staffel vastgesteld van maximale mutatiekosten per huurcategorie. Samen met ons nieuwe SVB en een herschikking van ons bestand aan aannemers zetten we in op het verlagen van de uitgaven. In 2025 zal dit traject leidend zijn.

Helemaal onder aan de streep heeft Brederode Wonen minder uitgegeven aan energetische projecten dan begroot, maar meer uitgegeven aan planmatig-, en niet planmatig onderhoud.

Overlooppost

Een aantal werkzaamheden die zijn opgestart in 2024 lopen door naar 2025. Dit betreft een zogenaamde overlooppost, het budget van 2024 wordt hierbij niet overgeheveld naar 2025.

Kosten planmatig onderhoud

In 2024 is duidelijk geworden dat het geplande en geadviseerde (planmatig)onderhoud conform MJOP aan ons woningbezit niet volledig kan worden uitgevoerd. Niet alleen de stijgende onderhoudskosten zijn hiervan de oorzaak, ook de beperkte financiële ruimte die Brederode Wonen heeft met het oog op de ICR. Dit betekent dat steeds meer planmatige onderhoudswerkzaamheden zullen moeten worden bekostigd vanuit de verkoop van woningen. Ook zal er kritisch moeten worden gekeken naar de kosten van het reguliere onderhoud en de bestaande onderhoudscontracten.

5. ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

5.1 ONTWIKKELVISIE

Ook in 2024 heeft Brederode Wonen veel tijd gestoken in mogelijke nieuwbouwprojecten in de gemeenten Bloemendaal en Velsen. [Wij deden dit met ondersteuning van Res&Smit die voorstellen samenstelt en aan de betrokken gemeenten voorlegt.](#) Met Res&Smit houden we dan ook een voortgangsoverleg over het ontwikkel- en acquisitietraject op maandelijkse basis.

Brederode Wonen investeert veel tijd in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Er zijn contacten met de gemeenten over mogelijke locaties en indien er een initiatief wordt gestart vanuit een ontwikkelaar, wordt er veelal direct contact gelegd. Het aantal initiatieven blijft relatief laag in de regio.

Samenwerking

Er is een samenwerkingsverband met collega-corporatie Pré Wonen, met wie wij uitgangspunten hebben bepaald om samen te werken in de gemeente Bloemendaal. Dit geldt ook voor (potentiële) ontwikkellocaties.

Ook met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen hebben we regelmatig contact over bouw mogelijkheden in de gemeente Velsen. Aanbiedingen van ontwikkelaars worden regelmatig gedeeld.

Brederode Wonen blijft in beide gemeenten zoeken naar locaties voor nieuwbouw of herstructurering en staat ook open voor toevoeging van woningen middels transformatie. Het is en blijft voorlopig een langdurig traject om te komen tot een nieuwbouwproject.

5.2 ONTWIKKELEN MET KANSEN EN MOGELIJKHEDEN

Brederode Wonen zou graag haar voorraad woningen willen vernieuwen en aanvullen. Hierbij moet worden beseft dat het op korte termijn niet mogelijk is om voldoende nieuwbouw te ontwikkelen om aan de grote vraag te voldoen.

Nieuwbouw en het maken van keuzes

Nieuwbouw is voor Brederode Wonen een must in vele opzichten. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Nieuwbouw vernieuwt ons bezit en resulteert dat ons gemiddelde energielabel stijgt;
- Nieuwbouw heeft een lagere onderhoudsvraag dan ons huidige bezit.

- Nieuwbouw helpt woningzoekenden aan een thuis;
- Nieuwbouw zorgt voor doorstroming, senioren kunnen bijvoorbeeld doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement.

In 2024 hebben we een aantal keuzes gemaakt. Niet ieder nieuwbouwproject in de omgeving is passend voor Brederode Wonen. We hebben daarom besloten te stoppen met het project Blekersveld. Het project is door de gemeente aangewezen als locatie om te groeien naar 120 woningen (dit waren er in het begin maximaal 80). Daarnaast hebben omwonenden (verenigd in een actiegroep) aangegeven zich maximaal te blijven verzetten tegen ontwikkeling van de locatie. Deze twee punten maken het project minder geschikt voor Brederode Wonen.

Daarnaast zijn wij benaderd voor het project Dennenheuvel wat kleinschaliger is, kansrijker om op korte termijn te worden gerealiseerd en het lijkt het erop dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling. Dit maakte de keuze eenvoudig om het Blekersveld over te dragen aan Pré Wonen en in te zetten op 23 woningen Dennenheuvel.

Projecten die het meest kans maken om tot uitvoering te komen zijn ca. 4 woningen aan de Tetterodeweg te Overveen (eigen grondpositie), 10 woningen Klein Overveen te Overveen, 23 woningen Dennenheuvel te Bloemendaal.

Missiehuis en Graaf Florislaan

Eind 2021 is er een Letter of Intent getekend om binnen het project Missiehuis 23 sociale huurwoningen te ontwikkelen. Brederode Wonen heeft een turn-key overeenkomst afgesloten met Slokkerbouw uit Almere die de werkzaamheden uitvoert. In 2023 is er gestart met het project, in het tweede kwartaal van 2025 zullen de woningen worden opgeleverd.

Woonzorg Nederland heeft in 2024 een aantal complexen afgestoten, omdat deze niet meer bij de huidige strategie van de organisatie passen. In december 2024 heeft Brederode Wonen 11 woningen gelegen aan de Graaf Florislaan te Vogelenzang overgenomen. De woningen zijn gebouwd in 1980 en hebben een energielabel B of C.

6. WONEN EN ZORG

Hoewel Brederode Wonen zelf geen woon-zorgcomplexen bezit, werken we samen met zorgorganisaties en gemeenten om passende huisvesting te bieden aan ouderen en mensen met een zorgbehoefte. We onderhouden contacten met lokale woon- en zorginstellingen, zodat we vraag en aanbod waar nodig op elkaar kunnen afstemmen.

Nultredenwoningen, aangepaste woningen en toegankelijkheid

Brederode Wonen heeft in totaal 387 zogenoemde nultredenwoningen, wat overeenkomt met 24,46% van ons totale bezit. Brederode Wonen bezit 1582 woningen. Dit zijn woningen die grotendeels of volledig geschikt zijn voor senioren. Daarnaast hebben we woningen met een specifiek seniorenlabel. Dit betekent dat deze woningen primair bestemd zijn voor ouderen.

Gemeente	Aantal nultredenwoningen	Aantal seniorenwoningen
Velsen	151	67
Bloemendaal	236	113

Brederode Wonen beschikt daarnaast over 4 volledig rolstoelgeschikte woningen, die met voorrang via een WMO-indicatie worden toegewezen aan mindervaliden, en 37 woningen die door hun aanpassingen geschikt zijn (geworden) voor bewoners met een fysieke beperking.

Aanpak bij mutaties en WMO-maatwerk

Met de gemeente Velsen is in 2023 een start gemaakt met een vernieuwd WMO-convenant. Dit convenant is in 2024 door de corporaties ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden en vergoedingen tussen de gemeente, woningcorporaties en huurders.

6.1.1 Senioren en zelfstandig Wonen

Wonen Plus in Bloemendaal en Velsen

Brederode Wonen biedt huurders van 65 jaar en ouder in Bloemendaal en Velsen een gratis Wonen Plus-abonnement. Dit project, een samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties, ondersteunt ouderen bij het langer zelfstandig wonen. Alle diensten binnen dit abonnement richten zich op schoon, heel en veilig wonen.

Ouder Worden, Prettig Wonen (OWPW) – Verhuisregeling 65+

Om ouderen een comfortabele en passende woning te bieden, is in samenwerking met regionale corporaties de OWPW-verhuisregeling opgesteld. Deze regeling is bedoeld voor huurders van 65 jaar en ouder die:

- In een woning met een trap wonen, óf een woning die alleen bereikbaar is via een trap;
- Een inkomen hebben dat binnen de toewijzingsregels valt.

Deze huurders krijgen voorrang op geselecteerde seniorenwoningen in de regio. Deze woningen worden via Woonservice aangeboden met het OWPW-label.

Seniorencheck: persoonlijke aandacht voor onze oudere huurders

Steeds meer senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook als hun woonsituatie daar eigenlijk niet meer optimaal op aansluit. Brederode Wonen wil ouderen hier actief in ondersteunen. Daarom gaan we bij huurders van 85 jaar en ouder op huisbezoek om hun woonsituatie te bespreken en eventuele wensen of knelpunten in kaart te brengen.

- In 2023 zijn 4 huisbezoeken afgelegd.
- In 2024 zijn er 13 huisbezoeken uitgevoerd

Huurders die in het betreffende jaar 85 jaar worden, ontvangen een brief met een aanbod voor een huisbezoek. Tijdens dit gesprek bespreken we de staat van de woning, toegankelijkheidsopties en mogelijke doorstroomkansen binnen de OWPW-regeling.

Brederode Wonen zet zich actief in voor een woonomgeving waarin senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, met de juiste ondersteuning en aanpassingen. Dankzij onze samenwerking met gemeenten en zorgpartners blijven we inspelen op de groeiende vraag naar geschikte seniorenwoningen en maatwerkoplossingen voor huurders met een zorgbehoefte.

In 2025 blijven we ons richten op:

- Uitbreiding van de OWPW-regeling, zodat meer senioren gebruik kunnen maken van passende woonruimte.
- Verdere implementatie van het vernieuwde WMO-convenant in Velsen.
- Versterking van ons beleid rondom woningaanpassingen en seniorencheck-huisbezoeken.

Met deze maatregelen zorgen we ervoor dat ouderen in Bloemendaal en Velsen prettig en veilig kunnen blijven wonen.

7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

Goede communicatie met onze huurders is essentieel voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Wij willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. Ook het krijgen van feedback en het in gesprek gaan met onze huurders is van groot belang.

7.1 COMMUNICATIE

Communicatie met leden van de Vereniging Brederode vindt o.a. plaats via de Algemene Leden Vergaderingen (ALV). Op 21 november 2024 vond de ALV plaats met een relatief lage opkomst van onze leden.

De ALV vond plaats in het Dorpshuis te Vogelenzang. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de ALV aan de orde:

- terugblik op het jaar 2024;
- vaststellen van het verslag van de vorige ALV;
- toelichting en uitleg op de nieuwe meerjarenbegroting;
- het stellen van vragen.

Na afloop was er gelegenheid tot een informeel samenzijn en konden de huurders hun vragen, opmerkingen en suggesties delen met de aanwezige medewerkers van Brederode Wonen en leden van de RvC.

7.2 HUURDERS INFORMEREN

Veel communicatie met onze huurders gebeurt digitaal; website, e-mail en digitale nieuwsbrieven worden ingezet om met onze huurders te communiceren.

Brederode Wonen geeft een aantal keren per jaar het bewonersblad Breeduit uit, waarin actuele en achtergrondinformatie wordt verschaft met betrekking tot het huren in het algemeen en huren bij Brederode Wonen in het bijzonder. Daarnaast is in 2024 de digitale nieuwsbrief ieder kwartaal uitgegeven.

Via platforms als LinkedIn en YouTube zijn in 2024 interessante (nieuws) items gedeeld en wordt de website van Brederode Wonen, als belangrijke info-tool voor onze huurders, up-to-date gehouden. In 2024 is de homepage aangepast en zijn nieuwe, handige buttons toegevoegd aan de site.

Via meerdere informatieavonden zijn onze huurders regelmatig op de hoogte gebracht van de energetische, complexgewijze aanpassingen van woningen. Deze informatieavonden werden in 2024

goed bezocht en ze gaven Brederode Wonen de gelegenheid om tekst en uitleg te geven over de noodzakelijke aanpassingen van de woningen.

7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2024, net als in 2023 en voorgaande jaren, gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit betreft *de voorlopige cijfers over 2024* met als uitdraai-datum 20 februari 2025. Naar verwachting zijn de KWH-cijfers over 2024 pas definitief ná het 2^e kwartaal van 2025.

Er zijn in 2024 in totaal - met uitdraai-datum 20 februari 2025 - 1.790 vragenlijsten uitgezet. De respons was (gemiddeld genomen over de vijf onderdelen) 30,2 %. Daar waar er negatieve reacties van respondenten binnenkwamen, werd op signaal van het KWH meteen actie ondernomen door desgewenst terug te koppelen naar de betreffende huurder. Wij zijn op alle gemeten onderdelen goed beoordeeld door de huurders.

Niet alleen het cijfermatige oordeel van de huurders bepaalt of het keurmerk KWH-Huurlabel wordt behouden of behaald. Ook het percentage tevreden huurders telt mee. Voor toekenning of verlenging van het keurmerk KWH-Huurlabel geldt:

- minimaal een cijfer 7,0 voor de onderdelen Nieuwe huurders, Vertrokken huurders, Reparaties en Onderhoud.
- minimaal 85% tevreden huurders per genoemd onderdeel. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.
- minimaal 1 keer de vragenlijst Algemene waardering aan huurders voorleggen.

Op 14 maart 2024 heeft het CKV, certificeerder van het KWH-huurlabel, vastgesteld dat Brederode Wonen voldoet aan bovengenoemde criteria. Daarmee is voor Brederode Wonen de geldigheidsduur van het keurmerk KWH-huurlabel met twee jaar verlengd tot 14 maart 2026.

De volgende voorlopige (waarderings) resultaten gelden voor 2024, afgezet tegen de landelijke cijfers:

Onderdeel	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling		Landelijk gemiddelde	
	2023	2024	2023	2024
Algemene dienstverlening	7,7	7,8	7,1	7,1
Nieuwe huurders	8,3	8,3	7,7	7,8
Vertrokken huurders	8,3	8,4	7,8	7,9
Reparaties	8,5	8,3	7,9	8,2
Onderhoud	7,3	7,5	7,5	7,4

KWH en de Aedes-benchmark

Resultaten van de KWH onderzoeken zijn onderdeel van de Aedes benchmark. Alleen de door de huurders gegeven rapportcijfers worden hiervoor gebruikt. De cijfers van de KWH-beoordeling per onderdeel zijn samengesteld uit meerdere componenten.

Vandaar dat de cijfers van de benchmark (zie onderstaande tabel) verschillen van die van het KWH-label.

Onderdeel	Brederode Wonen		Landelijk gemiddelde	
	2023	2024	2023	2024
Nieuwe huurder	8,4	8,3	7,7	7,8
Reparatieverzoek	8,3	8,5	7,6	7,9
Vertrokken huurder	8,0	8,5	7,4	7,4
Onderhoud/ Ervaren kwaliteit woning	7,5	7,1	7,4	6,6

Doelstelling	Stand van zaken 2024
Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0	Ultimo 2024 is de gemiddelde score een 8 (8,0 in 2023)

Leefbaarheidsonderzoek in 2024

Om het jaar laat Brederode Wonen een onafhankelijk leefbaarheidsonderzoek uitvoeren door de Feedback Company. Dit onderzoek, in 2024 weer uitgevoerd, wordt breed uitgezet onder de huurders van Brederode Wonen. De resultaten van het onderzoek worden intern besproken en maken het mogelijk om de vinger aan de pols te houden als het gaat om leefbaarheid in kernen/complexen. De kwaliteit van onze woningen werd beoordeeld met een mooie 7,3 en een 8,1 voor de kwaliteit van de woonomgeving.

8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen, maar zeker niet de enige. De kwaliteit van de woonomgeving, sociale contacten en voorzieningen speelt een minstens zo grote rol. Brederode Wonen hecht veel waarde aan het bevorderen van sociale cohesie en leefbaarheid. Wij leveren hieraan een actieve bijdrage, samen met huurders, de Huurdersvereniging Brederode (HVB), gemeenten en maatschappelijke organisaties.

8.1.1 Algemeen

Brederode Wonen stimuleert bewoners om zelf sociale en leefbaarheidsactiviteiten te organiseren en ondersteunt deze initiatieven financieel en praktisch. Zo is de Prethoek achter de Van Dalenlaan opnieuw ingericht; onderhoudsvriendelijk en op basis van de input van bewoners en omwonenden.

Daarnaast is de Buurtbonus geïntroduceerd. Hiermee kunnen straten, wijken of buurten een bijdrage vragen voor een activiteit of aanschaf wat de leefbaarheid en/of onderlinge verbinding stimuleert. Deze bonus bedraagt € 20 per deelnemend huishouden en is in 2024 4 keer aangevraagd, met name voor kerstborrels.

8.1.2 Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

De toewijzing van woningen gebeurt steeds vaker in het kader van maatschappelijke opgaven. Naast reguliere woningzoekenden worden woningen passend toegewezen aan doelgroepen als statushouders via het COA, cliënten uit het Pact van Uitstroom (zoals dak- en thuislozen en mensen die uit begeleid wonen doorstromen) en andere groepen die specifieke ondersteuning nodig hebben. Ook wordt rekening gehouden met voorrangsgroepen zoals jongeren onder 27 jaar, mensen uit Bloemendaal zelf en kandidaten uit de OWPW-regeling.

Bij iedere woning die vrijkomt wordt zorgvuldig beoordeeld welke doelgroep het meest passend is, met als doel de balans en leefbaarheid in straten en buurten te behouden. Maatwerk is hierbij essentieel: we wegen de samenstelling van de buurt mee om concentratie van kwetsbare huurders te voorkomen. Hierbij houden we ook de maatschappelijke opgaven in de gaten.

8.1.3 Samenwerking in sociale teams

In beide gemeenten is de samenwerking in sociale teams sterk verbeterd. In casuïstiek overleggen wordt structureel samengewerkt met welzijnsorganisaties, politie, gemeente en collega-corporaties.

Hierdoor ontstaat een efficiënte aanpak en wordt voorkomen dat partijen langs elkaar heen werken. Deze samenwerking draagt direct bij aan het verbeteren van leefbaarheid en het sneller oplossen van complexe situaties.

8.1.4 Overlast en juridische inzet

Toenemende zorgvragen en overlast: een integrale aanpak

We worden in toenemende mate geconfronteerd met bewoners met verward gedrag en huishoudens met meervoudige problematiek. Hoewel dit niet tot onze kerntaken behoort als verhuurder van sociale huurwoningen, vraagt deze problematiek een aanzienlijk deel van onze capaciteit. Een klein deel van de bewoners vergt een groot deel van onze aandacht.

Om hier beter op in te kunnen spelen, heeft Brederode Wonen in 2024 geïnvesteerd in kennis, samenwerking en daadkracht. Zo is een ervaren woonconsulent aangetrokken en zijn tijdelijke krachten ingezet om het kennisniveau in de organisatie te versterken. Daarnaast is de weegschaal last/overlast geïntroduceerd, die medewerkers helpt om situaties beter in te schatten en gericht te bepalen wanneer en hoe moet worden ingegrepen.

Er is een duidelijke stap gezet in het actief en consequent oppakken van complexe en slepende dossiers. Waar nodig wordt juridische inzet gepleegd, met als doel situaties helder af te ronden en zo bij te dragen aan een voorspelbare en veilige woonomgeving. In dat kader is in 2024 de samenwerking gestart met Matchability (juridisch corporatieplatform, JCP), waardoor de drempel voor juridische ondersteuning is verlaagd. Korte vragen kunnen onbeperkt worden gesteld, terwijl uitgebreidere dossiers één keer per maand op locatie worden behandeld. Matchability biedt daarnaast toegang tot een kennisbank met standaarddocumenten en procedures, zodat niet altijd direct relatief dure advocaatkosten hoeven te worden gemaakt.

Om de leefbaarheid te bevorderen, zetten wij sterk in op preventie. Huurders worden goed geïnformeerd bij het tekenen van de huurovereenkomst over wat van hen wordt verwacht en hoe zij overlast kunnen voorkomen. Ook is er gestart met de ontwikkeling van een huishoudelijk reglement om huurders in de toekomst helderheid te verschaffen over de woon- en leefregels in een complex. Bij overlast wordt zoveel mogelijk ingezet op informele oplossingen, zoals gesprekken, waarschuwingen of buurtbemiddeling. Wanneer dit onvoldoende effect heeft, schuwen we juridische stappen niet. Zo blijkt het sturen van een brief via een advocaat een effectief middel om gedragsverandering te bewerkstelligen. Ook maken we gebruik van de vrijwillige gedragsaanwijzing.

In 2024 is het aantal complexe overlastzaken verder toegenomen. Dit hangt samen met een toename van huurders met een begeleidingsvraag én een veranderde, lagere tolerantiegrens bij buurtbewoners, mede door de vaak gehorige woningvoorraad. Om beter overzicht te houden, is een nieuw systeem voor overlastregistratie ingevoerd. Hiermee kunnen openstaande zaken, het type

overlast en patronen en trends nauwkeurig worden gevolgd, wat gericht sturen op preventie, tijdige interventie en opvolging mogelijk maakt.

De schaal van onze organisatie blijkt hierbij een voordeel: we vinden elkaar snel en kunnen laagdrempelig schakelen met ketenpartners. De samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en collega-corporaties in Bloemendaal en Velsen is in 2024 aantoonbaar versterkt, met structurele overleggen op zowel casuïstiek- als procesniveau.

Het woonbelevingsonderzoek uit 2022 fungeert als nulmeting. In 2024 is dit onderzoek herhaald, waarbij op meerdere thema's een lichte verbetering zichtbaar is, zoals een hogere waardering van de woonomgeving en een stijging van de Net Promoter Score. Tegelijkertijd blijven geluidsoverlast, onderhoud en isolatie terugkerende aandachtspunten. De resultaten worden gebruikt om gerichte verbeteracties in gang te zetten in wijken en complexen.

Resultaten 2024

Vanwege de overstap naar het nieuwe registratiesysteem, is dit jaar niet goed een vergelijking met vorig jaar te maken. Dit zijn de cijfers voor 2024.

Type overlast	Aantal 2024	Inactief	Afgesloten	Advocaat	Geschillencommissie	Gedrags-aanwijzing
Gedrag	21	11	1	2	-	-
Geluidsoverlast	21	10	5	-	1	1
Multiproblematiek	4	1	-	-	-	-
Tuin	8	3	2	-	-	-
Vervuiling	7	-	3	2		
Prostitutie	1	-	1	1	-	-
Woonfraude (meldingen)	10					
Totaal	62+10					

Aanleiding overlast	Aantal 2024
Cultuurverschillen	8
Psychiatrisch	7
Strafrechtelijk	1
Verslavingsproblematiek	2
Zorg en kwetsbaarheid	12
Niet aanwezig	32
Totaal	62

8.2 WOONBELEVINGSONDERZOEK

Om de leefbaarheid te toetsen, wordt er tweejaarlijks het woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Ook in 2024 is dit onderzoek weer afgenomen.

In 2022 is de nulmeting voor het woonbelevingsonderzoek uitgevoerd onder al onze huurders in beide gemeenten. Deze uitkomsten zijn destijds besproken met de Huurdersvereniging Brederode (HVB). In 2023 is de voorbereiding gestart voor het tweede woonbelevingsonderzoek, met als doel de verschillen ten opzichte van 2022 te meten. Ook in deze fase is de HVB actief meegenomen. Er is bewust gekozen om de vragenlijst zoveel mogelijk gelijk te houden, zodat de resultaten van 2024 goed te vergelijken zijn met de nulmeting.

Het enige verschil ten opzichte van het onderzoek uit 2022 is de toevoeging van enkele vragen over doorstroming en verhuizing. Hiermee verwachten we meer inzicht te krijgen in de verhuisbehoefte van zittende huurders.

Hieronder zijn de belangrijkste resultaten van het woonbelevingsonderzoek 2024 samengevat:

Samenvatting resultaten 2024

- **Algemene tevredenheid:** Huurders waarderen hun woning gemiddeld met een 7,4. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de nulmeting in 2022 (7,2).
- **Buurttevredenheid:** De gemiddelde waardering voor de buurt is een 7,6. Opvallend is dat huurders in kleinere wooncomplexen iets hoger scoren dan huurders in grotere complexen.
- **Veiligheidsgevoel:** 88% van de huurders geeft aan zich veilig te voelen in en rondom de woning. In 2022 lag dit percentage op 85%.
- **Overlastbeleving:** De meeste huurders ervaren weinig tot geen overlast. Geluidsoverlast blijft wel de meest genoemde vorm van overlast, maar het aantal meldingen is iets afgenomen ten opzichte van 2022.
- **Onderhoud en leefomgeving:** 80% van de huurders is tevreden over het onderhoud van de woning en woonomgeving. Vooral de verbeterde aanpak van groenzaken wordt gewaardeerd.
- **Communicatie en dienstverlening:** De tevredenheid over de communicatie met Brederode Wonen is gestegen van een 6,8 naar een 7,1. Vooral de bereikbaarheid en snelheid van reageren worden positiever beoordeeld.
- **Doorstroming/verhuizing:** Nieuw in 2024 zijn de vragen over verhuishwensen. Hieruit blijkt dat ongeveer 22% van de zittende huurders verwacht binnen vijf jaar te willen verhuizen,

vooral naar een woning die beter aansluit bij veranderende woonwensen zoals gelijkvloers wonen.

9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is er opnieuw intensief en regelmatig samengewerkt met de Huurdersvereniging Brederode (HVB). De HVB is actief betrokken geweest bij het jaarverslag, het jaarplan inclusief de meerjarenbegroting en heeft meegedacht over de prestatieafspraken met de gemeenten Bloemendaal en Velsen. Ook is de HVB meegenomen in de ontwikkeling van het strategische voorraadbeleid en het jaarlijkse huurprijsbeleid. Daarnaast faciliteert Brederode Wonen de HVB bij het communiceren met haar achterban en biedt externe ondersteuning.

In 2024 is er een nieuwe stap gezet in de samenwerking met de HVB, waarbij dialoog en gezamenlijke waarden centraal staan. In januari vond een gezamenlijke kick-off plaats waarin Brederode Wonen en de HVB met elkaar in gesprek gingen over wat zij als de belangrijkste huurderswaarden beschouwen. De uitkomst van deze sessie vormt de basis voor de verdere samenwerking: beleidsvorming en adviestrajecten worden voortaan mede getoetst aan deze gezamenlijk gekozen waarden.

De vier kernwaarden die het sterkst naar voren kwamen, zijn:

- **Passend:** woningen moeten betaalbaar zijn;
- **Gezond:** een woning moet bijdragen aan een gezond leven;
- **Thuiszijn:** bewoners moeten zich veilig en prettig voelen in hun woning en buurt;
- **Zeggenschap:** huurders willen invloed hebben op besluiten die hen raken.

De gesprekken die tot deze keuze hebben geleid, worden door beide partijen als waardevol en verbindend ervaren.

De HVB heeft daarnaast uitgesproken zich actief te willen inzetten voor wat huurders belangrijk vinden én wat belangrijk gaat worden, mede op basis van maatschappelijke trends. De samenwerking is erop gericht om deze thema's zo hoog mogelijk op de participatieladder te plaatsen.

Om de samenwerking verder te versterken, is afgesproken:

- heldere procesafspraken te maken;
- de HVB vooraf te betrekken bij plannen;
- input zichtbaar te verwerken in adviesaanvragen;
- de huurderswaarden als gezamenlijk toetsingskader te hanteren;
- structureel te evalueren en samen te leren.

Nieuw in deze werkwijze is het werken met préadviezen, waarmee de HVB en Brederode Wonen tijdig helderheid krijgen over verwachtingen en zo een soepel en transparant adviestraject kunnen doorlopen.

9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

In 2024 is binnen de afdeling Wonen veel veranderd. Zowel de formatie als de werkwijze en het takenpakket zijn flink aangepast. Een groot deel van de inzet is gegaan naar bewonersbegeleiding bij energetische projecten — een onderdeel dat in eerdere jaren onvoldoende was ingevuld. Deze extra aandacht bleek noodzakelijk om maatwerk te kunnen leveren en om huurders beter mee te nemen in de plannen. In het verleden leidde het ontbreken van deze begeleiding tot onvrede en vertraging in de processen.

Onderdeel van deze versterkte rol is de implementatie van het Bewonerskompas: een gestructureerde aanpak waarin bewonersparticipatie vanaf het begin wordt meegenomen bij energetische projecten. Zo is het opzetten van een klankbordgroep van bewoners nu een vast onderdeel van het proces geworden. Hiermee krijgt een meer actuele, thematische vorm van participatie de aandacht die het verdient — ook al stond de relatie met bestaande buurtcommissies dit jaar minder centraal.

Met de komst van ervaren (tijdelijke) collega's en specifieke expertise heeft Brederode Wonen een aantal complexe en juridische dossiers kunnen oppakken. Deze zijn in 2024 voortvarend en proactief opgepakt, wat ertoe heeft geleid dat veel langlopende dossiers succesvol zijn afgerond. Deze extra inzet heeft echter ook gevolgen gehad voor andere aandachtsgebieden: het onderhouden en versterken van de relatie met de bewonerscommissies heeft daardoor tijdelijk minder prioriteit gehad.

Tegen het einde van het jaar is de verbinding weer gezocht. Zo is er een gezamenlijke lunch georganiseerd voor de actieve bewonerscommissieleden, gecombineerd met een werkbezoek aan het Missiehuis. In totaal zijn er 23 actieve buurtcommissieleden. Hun betrokkenheid varieert: van het

welkom heten van nieuwe huurders met een bloemenbon, tot het uitvoeren van kleine klusjes, of simpelweg het aanhaken vanwege het jaarlijkse samenzijn.

9.3 KLACHTENAFHANDELING

In 2024 nam het aantal klachten toe, mede door de uitvoering van energetische projecten. Omdat het proces nog werd ingericht tijdens de uitvoering, ontvingen bewoners niet altijd vanaf het begin de juiste begeleiding. Inmiddels is binnen Brederode Wonen een structureel proces ontwikkeld wat we het Bewonerskompas noemen. Wisselingen in de personele bezetting hebben daarnaast incidenteel geleid tot vertraging in beantwoording.

Opvallend was de klachtenstroom van één huurder, die in 2024 vijf klachten bij de Huurcommissie indiende en bekendstaat om een jarenlange stroom van correspondentie. De Geschillencommissie heeft besloten de klachten van deze huurder niet langer te behandelen.

In de basis streven wij ernaar klachten informeel op te lossen, vaak met een goed gesprek. Als dit niet lukt, start de interne klachtenprocedure, waarbij:

- klachten worden geregistreerd en binnen vastgestelde termijnen beantwoord;
- klachten over medewerkers kunnen worden besproken in het managementoverleg.

Huurders behouden de mogelijkheid klachten in te dienen bij de onafhankelijke Geschillencommissie of Huurcommissie. De klachtenafhandeling is in 2024 verder geprofessionaliseerd: minder vanuit coultance, meer op basis van beleid en richtlijnen, waarbij uiteraard ruimte blijft voor maatwerk.

Klaagverbod

In september 2024 is Brederode Wonen door een huurder gedagvaard met de eis tot herziening van erfgrenzen. Brederode Wonen heeft in reconventie een klaagverbod gevorderd, omdat de voortdurende stroom van klachten, procedures en correspondentie de organisatie onevenredig belast. De behandeling van deze zaak is gepland in maart 2025. Deze huurder heeft ook een klacht ingediend bij de Autoriteit Persoonsgegevens omdat de huurder van mening was niet het volledige dossier te hebben kunnen zien inzien.

Soort klacht	Aantal 2024	Aantal 2023	Aantal 2022
Officiële klacht via website*	15	12	17
Regionale geschillencommissie	2	2	0
Huurcommissie	8 (4 unieke)	2	1
Rechtbank	1	0	2

Autoriteit Persoonsgegevens	1	0	0
Totaal	27	16	20

*Officiële klacht via website	Aantal 2024
Onderhoud	4
Schade door derden	2
Schimmel	1
Geen reactie derden	1
Gedrag medewerkers	4
Geluidsoverlast	1
Verzoek energielabel	1
Vergoeding energetisch project	1
Totaal	15

Huurcommissiezaken	Aantal 2024
Bezwaar huurverhoging	1
Klacht gedraging verhuurder	2
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	4
Verzet uitspraak	1
Totaal	8

10. ORGANISATIE, NETWERK EN SAMENWERKING

Om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken zijn een goede organisatie, een effectief netwerk en goede samenwerkingspartners noodzakelijk.

10.1 EEN VERENIGING MET LEDEN

Brederode Wonen heeft de vereniging als rechtsvorm. De aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2022 heeft gevolgen gehad voor de wijze waarop de besluitvorming binnen de verenigingsstructuur tot stand komt. Zo geeft een ALV geen goedkeuring meer aan de begroting of jaarplan en hoeft de benoeming van een directeur-bestuurder ook niet meer langs de ALV.

Overzicht leden Brederode Wonen 2024

	Aantallen
Per 1 januari 2024 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 1 januari 2024 lid van de vereniging	642
Het totaal aantal leden bedroeg per 1 januari 2023	648
Per 31 december 2024 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 31 december 2024 lid van de vereniging	616
Het totaal aantal leden bedroeg per 31 december 2024	622

10.2 BESTUUR

Brederode Wonen wordt sinds 1 juli 2021 bestuurd door directeur-bestuurder drs. Jan Wim Franken met een eerste benoemingstermijn van 4 jaar.

Bestuur en Raad van Commissarissen hebben de bevoegdheden en verantwoordelijkheden vastgelegd in een bestuursreglement, een procuratiereglement en een Reglement voor de Raad van Commissarissen.

Permanente educatie (PE)

Volgens de Governancecode dient een bestuurder zijn kennis te blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waarbij aandacht wordt besteed aan gewenst gedrag. In een driejaars

periode dient een bestuurder 108 zogenoemde PE-punten te halen.
De heer Franken heeft vanaf zijn benoeming per 1 juli 2021 (t/m februari 2025) 170 punten behaald.

Bestuursvergoedingen 2024

De door het bestuur in 2024 ontvangen vergoedingen zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder hoofdstuk XI.

Verzekering

Voor het bestuur en RvC is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 5 miljoen als maximum per schade en per verzekeringsjaar.

10.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Het toezichthoudend orgaan van Brederode Wonen is de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen verantwoordt zich in een eigen jaarverslag. Lees hiervoor elders in het volkshuisvestingsverslag 2024.

10.4 WERKORGANISATIE

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris, ultimo 2024 uit 20 personen, die samen 16,54 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen (dit is exclusief de stagiaire). Over het hele jaar was het gemiddelde 15,26 FTE. Het betreft 14 vrouwen en 6 mannen. Met een leeftijdsopbouw die loopt van 30 tot 63 jaar combineren we jeugdige energie met deskundige senioriteit binnen ons team.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt in totaal 7,47%. Dat lijkt in eerste instantie hoger dan het vorig verslagjaar. Wanneer we het langdurig ziekteverzuim afzonderen (5,5 %) dan blijkt het reguliere ziekteverzuim 1,97 % te zijn. Het langdurig verzuim komt enerzijds door een medewerker die langdurig ziek is; anderzijds door een medewerker met zwangerschapsverlof.

Generatiepact en pensionering

Er zijn ultimo 2024 twee medewerkers die gebruik maken van het generatiepact (Cao-bepaling). Deze regeling houdt in dat zij 80% van hun oorspronkelijke arbeidsuren werken, 90% van het oorspronkelijke brutosalair ontvangen en 100% pensioen blijven opbouwen.

Personeelsbeleid

Jaarlijks vindt sinds 2024 met alle medewerkers een start/voortgangs-/en beoordelingsgesprek plaats als onderdeel van de prestatiedialoog. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.2. 'nieuwe ontwikkelingen'.

Er is aandacht voor ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er ook budget en ruimte voor training en opleiding, gerelateerd aan de totale loonsom. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

In 2024 heeft zich binnen onze organisatie een aantal personele wisselingen voorgedaan, waarbij zowel nieuwe collega's zijn verwelkomd als afscheid is genomen van enkele medewerkers.

Nieuwe medewerkers:

- Mevrouw H. de Bruijn Gommans is gestart als Financieel Medewerker bij de afdeling Financiën.
- De heer mr. A. Frerichs is begonnen als Manager Financiën en Bedrijfsvoering, werkzaam binnen de afdelingen Financiën en Bedrijfsvoering.
- Mevrouw M. Divendal is aangesteld als Technisch Administratief Medewerker bij de afdeling Vastgoed.
- Mevrouw Singh is gestart als Opzichter binnen de afdeling Vastgoed.
- Mevrouw H. Boots is begonnen als Trainee bij de afdeling Staf, met een traineeship van 1,5 jaar.

Vertrokken medewerkers:

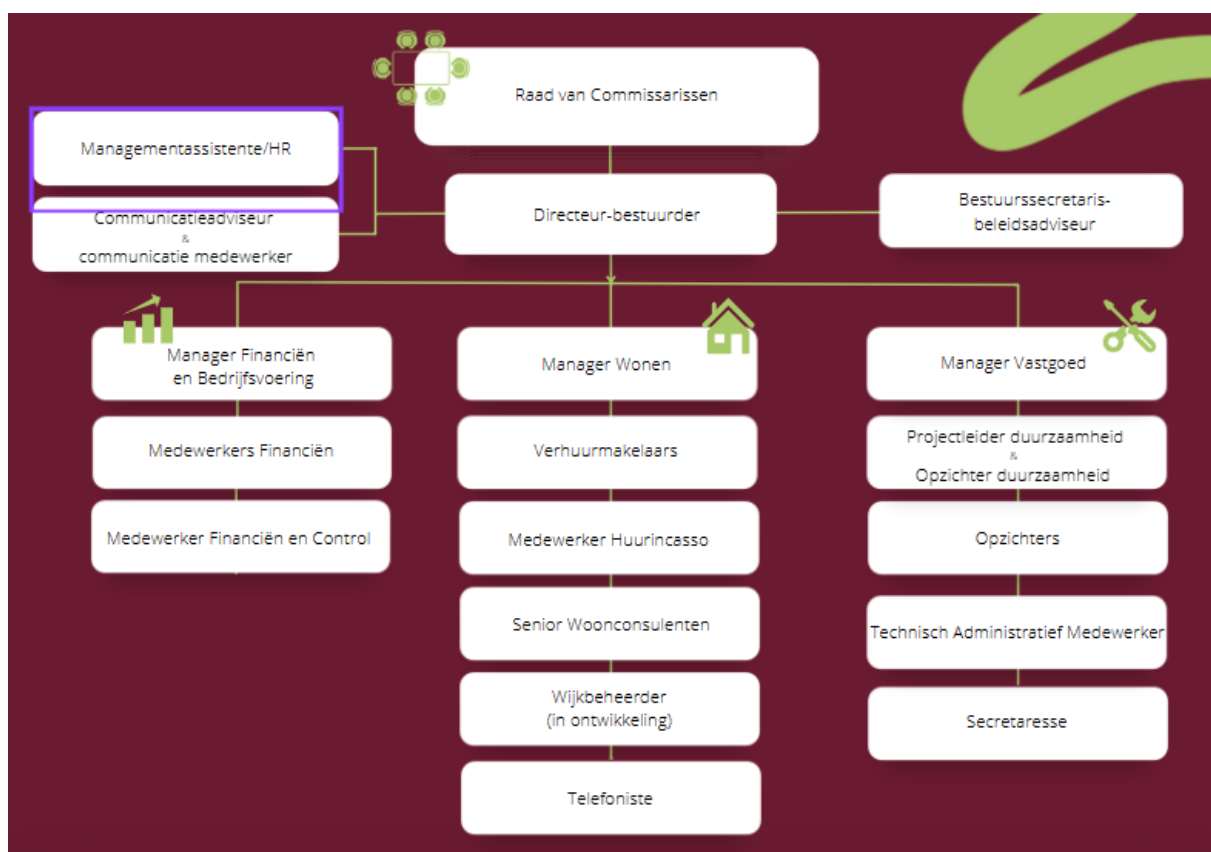
- De heer A. Alberts heeft zijn functie als Opzichter bij de afdeling Vastgoed beëindigd.
- De heer M. Bakker is eveneens uit dienst gegaan als Opzichter bij de afdeling Vastgoed.
- Mevrouw H. Vellema heeft haar stage afgerond bij de afdeling Vastgoed.
- Mevrouw K. Verlaat is vertrokken als Technisch Administratief Medewerker bij de afdeling Vastgoed.
- De heer mr. A. de Vries is met pensioen gegaan. Hij was werkzaam als Manager Financiën en Bedrijfsvoering.

Daarnaast is in 2024 op diverse afdelingen gebruikgemaakt van tijdelijke inhuurkrachten ter ondersteuning van de reguliere werkzaamheden.

Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

Maandelijks worden de medewerkers door de directeur-bestuurder tijdens een werklunch geïnformeerd over alle relevante ontwikkelingen. In 2024 heeft ook een kerstborrel plaatsgevonden en een bedrijfsuitje met verschillende activiteiten dat werd afgesloten met een gezamenlijk etentje. Daarnaast zijn er een aantal medewerkers op verschillende momenten beloond voor hun extra inzet of een bijzondere geleverde prestatie.

10.5 ORGANOGRAM IN 2024



10.5.1 Belanghebbenden

Brederode Wonen heeft in formele zin haar (omgeving/kring van) belanghebbenden vastgesteld.

10.5.2 Huurdersvereniging Brederode (HVB)

De Huurdersvereniging, en dan met name de vertegenwoordiging in de vorm van het bestuur van de HVB, is onze belangrijkste belanghebbende. Het bestuur van de huurdersvereniging zet zich actief in voor de belangen van haar achterban. De HVB heeft betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan serieus.

De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over:

- het jaarplan
- de meerjarenbegroting
- het huurbeleid
- jaarrekening en verslag
- portefeuille strategie (strategisch voorraad beleid)

De onderwerpen waar advies over is uitgebracht zijn nader omschreven in de samenwerkingsovereenkomst (geactualiseerd in 2022) tussen Brederode Wonen en HVB die weer is gebaseerd op de Overlegwet.

In de overleggen met HVB is het in 2024 ook gegaan over onderwerpen als huurderswaarden en woonbeleving, de voortgang rond de prestatieafspraken, woon-en leefklimaat, buurtcommissies, voortgang rond acquisities en projecten etc.

Doelstelling	Status 2024
• Versterking HVB en intensivering samenwerking	• Gerealiseerd Er wordt op reguliere basis, volgens vergaderschema, vergaderd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

Andere belanghebbenden en samenwerkingspartners zijn gedurende het jaar geïnformeerd over de actuele stand van zaken en waar mogelijk en nodig zijn gesprekken aangegaan en/of adviezen ingewonnen.

10.6 PRESTATIEAFSPRAKEN

In 2024 zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Velsen, collega woningcorporaties en de huurdersorganisaties voor het werkgebied 'Velsen'.

Voor Bloemendaal verliepen de gesprekken voor een nieuwe set prestatieafspraken voorspoedig. Verwachting is dat in 2025 deze ondertekend kunnen worden.

10.7 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

Brederode Wonen maakt zowel lokaal, regionaal als landelijk deel uit van een netwerk van (o.a.) collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Ook deelname aan diverse congressen en corporatienetwerken leveren goede contacten en informatie op.

10.7.1 Aedes, vereniging van woningcorporaties

Brederode Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties. Door ons lidmaatschap van de landelijke branchevereniging Aedes worden wij landelijk vertegenwoordigd en worden wij doorlopend van actuele informatie voorzien. Brederode Wonen conformeert zich aan de Governance code van Aedes. De wijze waarop Brederode Wonen invulling en uitvoering geeft aan deze code is verderop in dit verslag te lezen.

10.7.2 Platform middelgrote en kleine woningcorporaties (MKW)

Het MKW heeft binnen Aedes de ambitie om een goede en effectieve belangenbehartiging van middelgrote en kleine woningcorporaties te waarborgen. Brederode Wonen maakt deel uit van dit platform.

10.7.3 Platform Nederlandse vereniging van bestuurders (NVBW)

De directeur-bestuurder van Brederode Wonen is op persoonlijke titel lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporatie (NVBW). Daarnaast is hij bestuurslid van de NVBW.

10.7.4 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de metingen in 2024 leest u in hoofdstuk 7 van dit verslag.

10.7.5 Gemeente Bloemendaal en gemeente Velsen

Met beide gemeenten is regulier overleg op bestuurlijk niveau (de directeur bestuurder met de verantwoordelijke wethouders Wonen van respectievelijk de gemeente Bloemendaal en Velsen). Op ambtelijk niveau zijn er gestructureerde overleggen geweest in 2024. Zoals het Ambtelijk Overleg Wonen (AOW) in Velsen tussen ambtenaren van deze gemeente met de drie corporaties waaronder Brederode Wonen. In Bloemendaal vindt een dergelijk structureel overleg niet plaats.

10.7.6 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens Brederode Wonen deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de overleggen die in 2024 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, de Regionale Geschillencommissie etc.

Uit hoofde van zijn functie maakt de bestuurder van Brederode Wonen, net als de andere deelnemers aan het ROSV, deel uit van het bestuur van Woonservice als ook lid van het dagelijks bestuur als vicevoorzitter. Woonservice kan daarom worden beschouwd als verbonden onderneming.

10.7.7 Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond werken samen met de provincie Noord-Holland aan een gezamenlijke missie voor de woonregio. De algehele gezamenlijke missie is om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, toekomstbestendig en met plek voor alle inwoners. Die missie is vastgelegd in een regionaal Woonakkoord. Het Woonakkoord is vastgesteld voor de periode 2021-2025.

10.7.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2024 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat met Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken en de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden.

10.7.9 Metropool Regio Amsterdam (MRA)

MRA is een samenwerkingsverband van de provincie Noord-Holland, Flevoland, 31 gemeenten en de vervoersregio Amsterdam. Twee keer per jaar sluiten directeur-bestuurders van woningcorporaties aan bij het bestuurdersoverleg van de MRA.

Doelstelling	Status 2024
• Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.	• Gerealiseerd Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Brederode Wonen voert een degelijk financieel beheer waarmee de continuïteit op de korte en de lange termijn gewaarborgd is. De beoordeling van onze mogelijkheden tot de aanpak van deze labels alsmede de mogelijkheden tot nieuwbouw zijn getoetst aan de hand van de financiële kengetallen van het WSW. De actuele ontwikkeling in deze kengetallen monitoren wij in onze kwartaalrapportages. De maandrapportages en resultaten per afdeling zullen continue worden getoetst aan de doelstellingen. Naar de toekomst toe blijven wij scenario's ontwikkelen, mede op basis van onze financiële mogelijkheden en de afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging. Deze scenario's worden beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen die WSW en AW ons opleggen.

Onderstaande tabel toont de waarde van de continuïteitsratio's over 2024 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,40	2,88	2,30	1,88	1,82	1,70	1,66
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	64%	58%	55%	52%	50%	51%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	34%	38%	40%	46%	46%	45%

- *ICR (Interest Coverage Ratio) geeft aan in hoeverre Brederode Wonen in staat is de rente verplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kastromen.*
- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) meet de omvang van eigen vermogen van Brederode Wonen in relatie tot het totale vermogen.*
- *Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde) geeft de verhouding weer tussen de lening portefeuille en de waarde van het bezit.*

Naast bovengenoemde continuïteitsratio's zijn er de hierna volgende discontinuïteitsratio's, namelijk de dekkingsratio en het onderpandratio:

Tabel risicoscore	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dekkingsratio	< 70%	15%	18%	19%	22%	22%	21%
Onderpandratio	< 70%	15%	18%	19%	22%	22%	21%

- *De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaaarde van de leningen en de marktwaaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.*
- *De onderpand ratio meet de verhouding tussen de marktwaaarde van alleen de leningen waar het WSW borg voor staat en de marktwaaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.*

11.2 VERLICHT REGIME

De Autoriteit Wonen heeft in 2017 goedkeuring verleend aan Brederode Wonen om het zogenoemde verlichte regime toe te passen. Dit betekent dat er geen scheiding tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten hoeft te worden toegepast in de jaarstukken. In de winst- en verliesrekening en in de kasstromen wordt wel onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB. Dit verlichte regime is nog steeds van toepassing.

Om in aanmerking te komen voor het verlichte regime geldt als restrictie dat de omzet niet-DAEB activiteiten onder de 5% van de totale omzet blijft. Hierna is de verhouding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten weergegeven:

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAEB	11.346	12.078	12.706	13.150	13.659	14.183
niet-DAEB	554	578	601	619	631	645
Totaal	11.900	12.656	13.307	13.769	14.290	14.828
<i>percentage niet-DAEB:</i>	<i>4,7%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,4%</i>	<i>4,3%</i>

11.3 WAARDERING VASTGOED

Conform de Woningwet waarderen we met ingang van het verslagjaar 2016 onze onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat (verder: marktwaarde). De praktische uitwerking hiervan vindt plaats aan de hand van het Handboek Waardering vastgoed dat onderdeel is van de Woningwet en jaarlijks wordt herzien. Kort gezegd, is de marktwaarde het bedrag dat we kunnen verdienen als we ons vastgoed zouden exploiteren als een commerciële belegger. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar het maken van maximale winst en dat een woning verkocht wordt indien dat meer oplevert dan de verhuur daarvan. Brederode Wonen is echter geen commerciële belegger maar een maatschappelijke onderneming. Onze doelstelling is niet het maken van winst, maar het bieden van betaalbare huisvesting aan lage inkomens en in tweede instantie aan lage middeninkomens. Wij maken andere beleidskeuzes waardoor wij de marktwaarde niet kunnen realiseren. De belangrijkste beleidskeuzes in dit verband zijn:

- Beschikbaarheid: we kiezen ervoor woongelegenheden bij mutatie door te exploiteren om zo voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze doelgroep, ook als dit financieel gezien minder gunstig is dan verkopen;
- Betaalbaarheid: we hanteren bij mutatie een streefhuur gebaseerd op de maximale huur op basis van WWS-stelsel en niet de markthuur om zo onze woningen betaalbaarder te houden voor de doelgroep. Vervolgens worden de huren afgetopt conform het vernieuwde strategisch voorraadbeleid.

- Kwaliteit: we kiezen een onderhoudsniveau voor onze woningen dat hoger ligt dan een marktpartij zou hanteren.

De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege een waarde toename van € 30,9 miljoen, van € 342,2 miljoen gestegen naar een waarde van € 373,1 miljoen. In procenten is de waarde toename van 9 %. De grootste effecten van waardeinstijgingen zijn:

- Voorraadmutaties: overname 11 woningen van Woonzorg (effect stijging met € 2,0 miljoen);
- Vastgoedgegevens: de stijging van de beleidshuur wegens nieuw Strategisch Voorraad Beleid heeft het meest effect (effect stijging met € 6,3 miljoen);
- Validatie: daling wegens aanpassing disconteringsvoet in het Handboek (effect daling met € 10,8 miljoen);
- Marktonwikkelingen: stijging van de historische leegwaarde (effect stijging met € 44,6 miljoen); daartegenover staat een effect van de daling door een stijging van 0,25% van de disconteringsvoet (effect daling van € 10,2 miljoen).

Deze opsomming betreft niet alle marktwaarde wijzigingen, de wijzigingen met een kleinere impact zijn niet weergegeven.

Beleidswaarde

In het kader van het integraal toezicht vermelden corporaties de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het volkshuisvestingsverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van woningen van woningcorporaties niet meer gebaseerd op de marktwaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, met gebruik van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Brederode Wonen. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

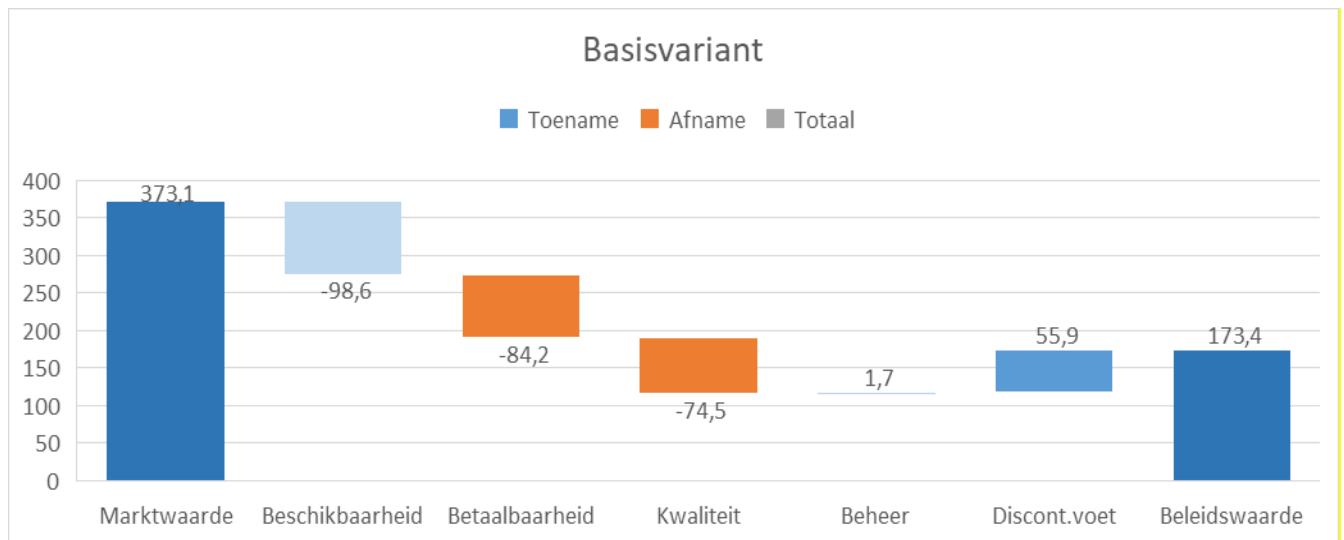
Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Brederode Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Grafische weergave beleidswaarde

Het bestuur van Brederode Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie ad € 173,4 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 373,1 miljoen en bedraagt circa € 199,7,8 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

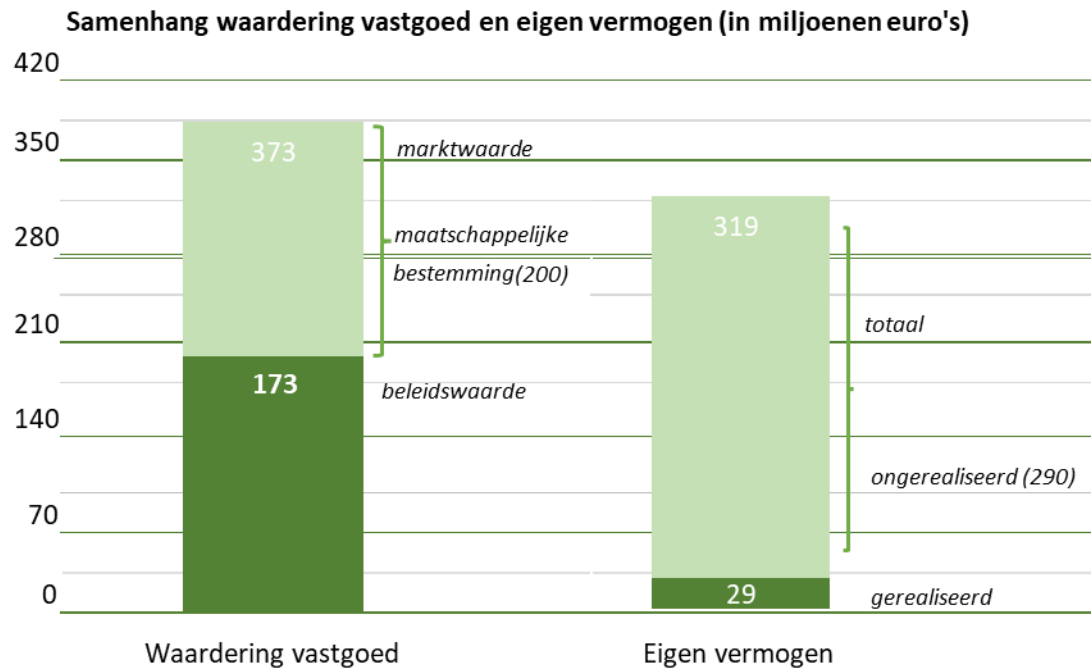


Per 31 december 2024 bedraagt het eigen vermogen € 319 miljoen. Hiervan is € 290 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 29 miljoen gerealiseerd, onder de overige reserve weergegeven. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Circa 91% van het totale eigen vermogen is niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2024 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2023 is toegenomen met € 33,6 miljoen (van € 7,9 miljoen verlies naar een winst van € 25,7 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de positieve mutatie van de waardeverandering van nieuwbouw van € 0,3 miljoen en niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 22,5 miljoen. Zonder deze waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 2,9 miljoen.



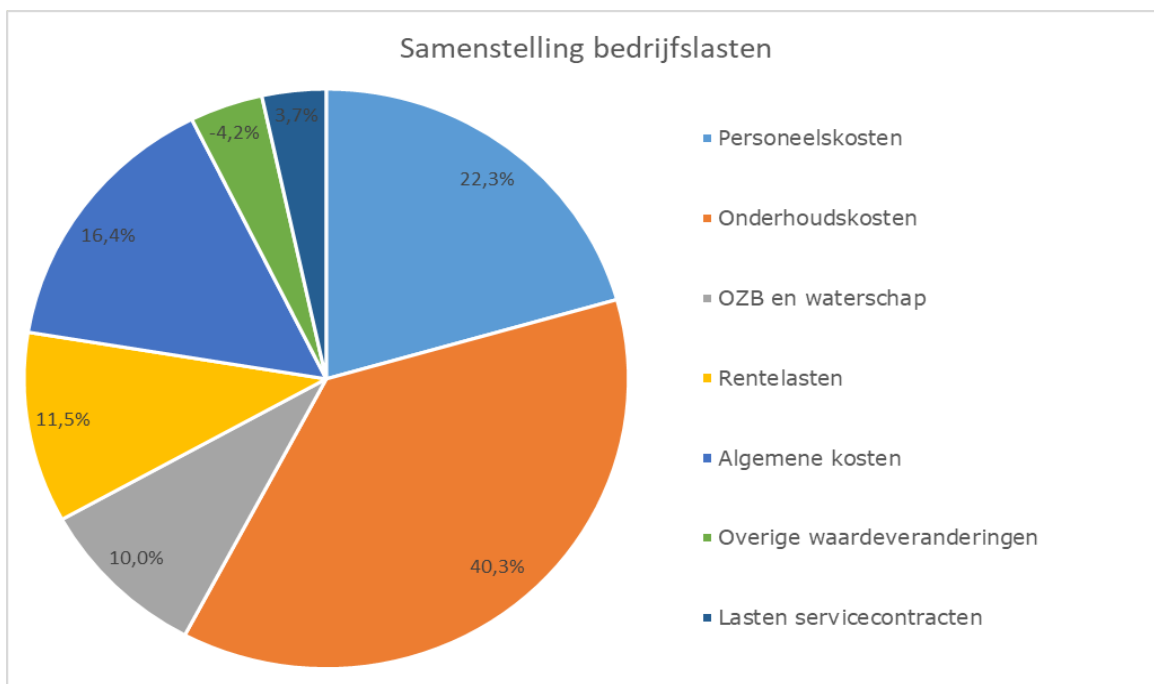
Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2024 zijn gewijzigd vergeleken met 2023.

	effect resultaat voor belasting
Toename huuropbrengst	€ 250.000
Afname serviceopbrengsten	-€ 50.000
Toename afschrijvingskosten mva t.d.v.	-€ 40.000
Afname overige waardeveranderingen mva	€ 2.835.000
Toename lonen-salarissen/soc.lasten en pensioenen	-€ 385.000
Afname onderhoudslasten	€ 910.000
Afname servicekosten	€ 50.000
Toename overige bedrijfslasten	-€ 125.000
Toename rentelasten	-€ 285.000
Toename waardevermeerdering vastgoed	<u>€ 30.440.000</u>
Toename positief resultaat voor belasting 2024 tov 2023	€ 33.600.000

De totale lasten (zonder de invloed van de waardeveranderingen van het vastgoed) zijn in 2024 nagenoeg gelijk gebleven aan die van 2023.

De overige baten- en lastencomponenten over 2024 in de opstelling 'resultaat voor belasting' zijn verder niet toegelicht.

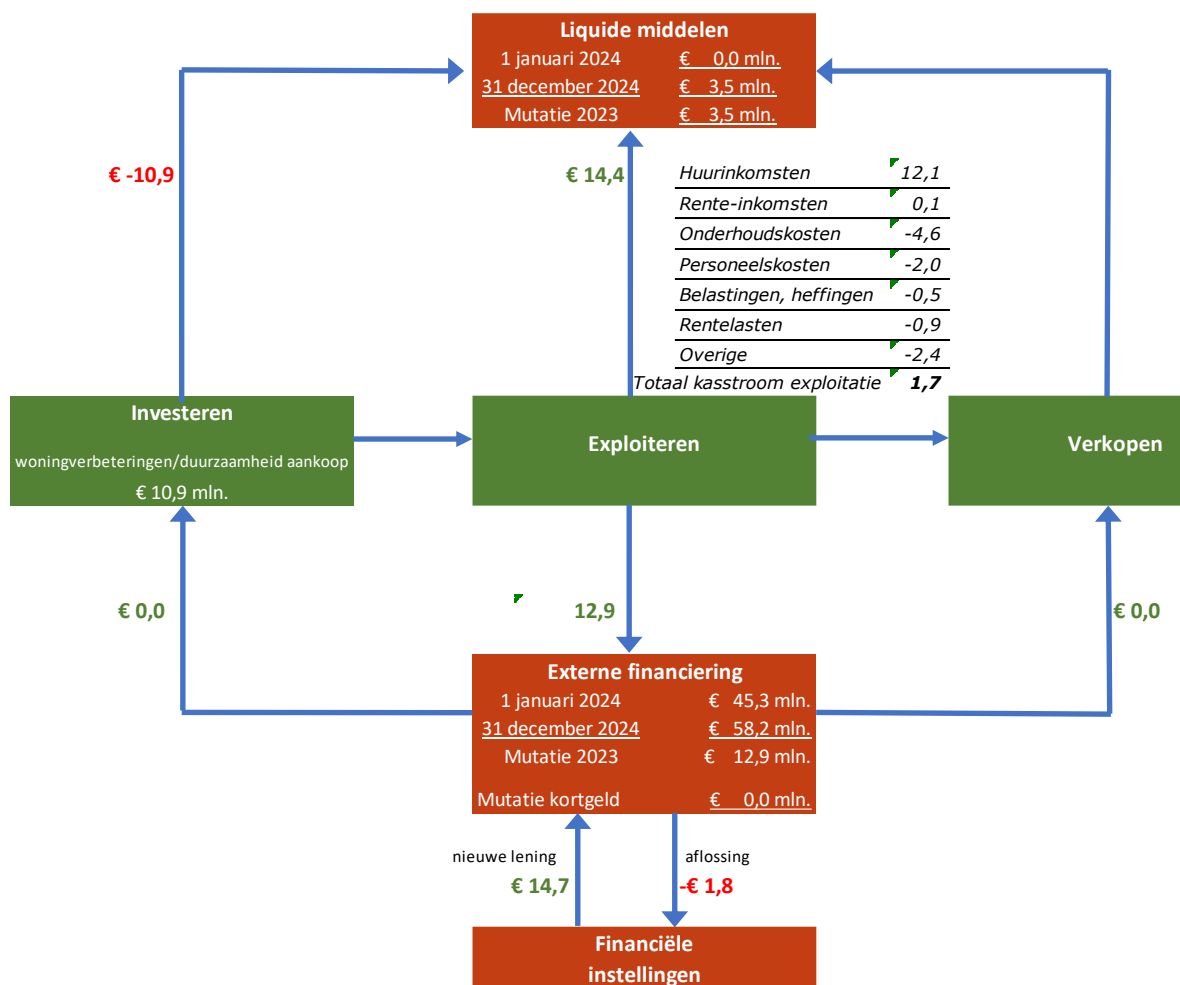
Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 1,7 miljoen) en met het verkrijgen van nieuwe leningen (€ 14,7 miljoen) in 2024 in totaal € 16,4 miljoen hebben ontvangen.

Hiervan is € 10,9 miljoen benut voor investeringen en € 1,8 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Uiteindelijk nam het saldo liquide middelen in 2024 met € 3,5 miljoen toe, namelijk van een tegoed van € 0 miljoen eind 2023 naar € 3,5 miljoen positief eind 2024.



De operationele kasstroom is over 2024 ten opzichte van 2023 met circa € 0,5 miljoen afgenomen. De huurinkomsten en vergoedingen namen toe met € 0,2 miljoen en de uitgaven zijn toegenomen met in totaal € 0,7 miljoen.

De uitgaande kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2024 ten opzichte van 2023 met € 4,3 miljoen toegenomen.

Voor aankoop is € 2,4 miljoen en voor nieuwbouw is € 2,5 miljoen uitgegeven. Voor energetische projecten, woningverbeteringen en overige investeringen is per saldo € 5,8 miljoen uitgegeven. Per saldo betekent dit een toename van de uitgaven van € 4,3 miljoen ten opzichte van 2023.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2024 ten opzichte van 2023, grotendeels door het aantrekken van nieuwe financieringen, per saldo met € 9,8 miljoen toegenomen.

11.6 FINANCIEEL MANAGEMENT

Bedragen in miljoenen euro's

Meerjarenoverzicht kasstromen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Operationele kasstromen	1,7	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6
(des)Investeringskasstroom	-10,9	-17,1	-6,3	-13,3	-5,8	-0,3
Financieringskasstroom	12,9	15,6	4,8	11,8	4,2	-1,3
Toename/ afname geldmiddelen	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Algemeen

In het treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) staat het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van dat beleid vastgelegd. Voor de uiteenzetting omtrent de leningenportefeuille wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3 in de toelichting op de balans van de jaarrekening. Brederode Wonen heeft ultimo 2024 geen financiële derivatenportefeuille.

Financieringsmanagement

Externe financiering wordt zoveel mogelijk beperkt door primair beschikbare interne financiering toe te passen. Indien externe financiering noodzakelijk is, wordt er gelet op bundeling bij kleinschalige financieringsbehoeften en een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille, gericht op vervalttermijnen van aflossingen en renteconversies alsmede op looptijden. Bij het aantrekken van financiering wordt getracht dit onder garantstelling (WSW) te bewerkstelligen, zodat lagere rentekosten worden gerealiseerd. In principe zijn alle leningsvormen toegestaan zoals annuïtair, lineair en fixe, voor zover ze voldoen aan de beleidsregels van het WSW.

Beleggingsmanagement

Brederode Wonen streeft een beleggingsbeleid na, waarbij de nadruk ligt op het voorkomen van risico's. De volgende beleggingscategorieën komen in aanmerking:

- Voor de korte termijn (beleggingshorizon tot 1 jaar): rekening-courant en/of deposito's;
- Voor de lange termijn (beleggingshorizon vanaf 1 jaar, met een maximale periode van 5 jaar): deposito's.

De bankinstellingen waarbij wordt belegd dienen een hoofdvesting te hebben in Nederland en voldoende rating te hebben, namelijk minimaal A (Standard & Poors) en A2 (Moody's).

Cashmanagement

Het uitgangspunt is dat de liquiditeitspositie voldoende moet zijn om verplichtingen tijdig te kunnen nakomen. Eventuele tekorten kunnen worden opgevangen met een kasgeldfaciliteit of een rekening-courantkrediet. Eventuele overschotten worden vastgelegd in geldmarktproducten (deposito's of rekening-courant tegen een marktconforme creditrente).

Renterisicobeleid

Brederode Wonen streeft naar een gelijkmatige spreiding van renterisico's. Voor de meting van het renterisicovolume worden per jaar de ingeschatte kasstroommutaties en renteconversies opgeteld en vervolgens gerelateerd aan de omvang van het rentedragend vreemd vermogen. Het renterisicovolume is gemaximeerd tot 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen ultimo jaar voorafgaand aan het jaar waarin het renterisico wordt gemeten.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Op basis van artikel 55a van de Woningwet is een Toegelaten Instelling gehouden een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) op te stellen. Het reglement moet ertoe bijdragen dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Artikel 55a van de Woningwet is nader uitgewerkt in het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) en de Ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (MR). Het meest recente RFBB is door de AW goedgekeurd.

Treasury statuut en investeringsstatuut

Het treasury statuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. Het Investeringsstatuut is in 2023 geactualiseerd en dit geldt eveneens voor de rekenregels van het investeringsstatuut (dit gebeurt jaarlijks) en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasury statuut wordt tenminste eens in de drie jaar geactualiseerd, dit is voor het laatst in 2023 gedaan. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties nodig.

12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties. De leden van Aedes en VTW hebben zich eind 2024 akkoord verklaard met een herziene versie van de Governancecode. De wijzigingen worden nog verwerkt; de geactualiseerde Governancecode wordt door Aedes/VTW gepubliceerd in het 1^e kwartaal van 2025.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijze waarop Brederode Wonen in het verslagjaar is omgegaan met governance.

12.1 DE VIJF PRINCIPES

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

- De corporatie beschikt over en werkt volgens actuele interne reglementen, waaronder een bestuursreglement en een reglement van de Raad van Commissarissen. Wijzigingen in deze reglementen en de statuten van de corporatie worden doorgevoerd indien de situatie daar aanleiding toe geeft.
- De RvC heeft een visie op toezicht en besturen geformuleerd, waarin expliciet aandacht is besteed aan de taken en verantwoordelijkheden die bestuur en RvC hebben met betrekking tot het maatschappelijk belang dat de corporatie dient.
- De RvC heeft een remuneratiecommissie en een gecombineerde audit- en treasurycommissie.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

- Het bestuur en de werkorganisatie werken volgens het ondernemingsplan. Per jaar wordt op basis van dit ondernemingsplan een jaarplan voor het komende jaar gemaakt en worden vervolgens de resultaten verantwoord in een jaarverslag. Er wordt gewerkt volgens het ondernemingsplan (2023-2026) *‘Thuis geven’*.
Alle stukken zijn, inclusief begrotingen en jaarrekeningen, vrij beschikbaar via de website van de vereniging;
- Tussentijds legt het bestuur verantwoording af aan de RvC onder meer door kwartaalrapportages;
- Brederode Wonen legt ieder jaar volledig en transparant verantwoording af aan de Autoriteit woningcorporaties en levert daartoe alle benodigde informatie.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en zijn daarop aanspreekbaar

- Het functioneren van het bestuur is periodiek – in ieder geval jaarlijks - aan de orde bij de RvC. De remuneratiecommissie van de RvC spreekt met zowel de bestuurder als de MT-leden om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. In 2024 heeft er zelfevaluatie onder externe begeleiding plaatsgevonden;
- De corporatie beschikt over en hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website gepubliceerd zijn.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

- Het bestuur voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging, met de (lokale) collega-corporaties en de gemeenten en doet hiervan verslag aan de RvC;
- De RvC voert overleg met de huurdersvertegenwoordiging en oriënteert zich regelmatig op wat er onder andere belanghebbende partijen leeft.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Over de interne risicobeheersing- en controlesystemen leest u in Hoofdstuk 13.

13. INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN

Brederode Wonen neemt deel aan het maatschappelijk rechtsverkeer. Dit brengt diverse risico's met zich mee. Het beleid richt zich op het managen van deze risico's door vooraf in te schatten door welke risico's onze beleidsdoelen mogelijk in gevaar komen. Het bestuur van Brederode Wonen heeft een hoog risicobewustzijn en beseft dat kennis en integriteit van bestuur en medewerkers de belangrijkste schakel vormen in het tijdig identificeren en beheersen van risico's. Hierdoor wordt een balans gevonden tussen de gewenste risicobeperking enerzijds en het behoud van de slagkracht van de medewerkers anderzijds. Mogelijke risico's worden onderkend, waarna wordt overwogen wat de impact van het risico op de organisatie zou zijn, wat de kans is dat het risico zich voordoet en wat de bereidheid tot het lopen van deze risico's is. Die risicobereidheid is bij Brederode Wonen over het algemeen laag. Dat betekent dat wij geen onnodige risico's nemen en dat onze bereidheid daartoe direct gerelateerd is aan de potentiële bedreiging van het voortbestaan van de corporatie.

De strategie van Brederode Wonen is de leidraad bij het bepalen en analyseren van relevante risico's. Bestuurder en Raad van Commissarissen moeten voortdurend inzicht hebben in de risico's en onzekerheden, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Onder (eind) verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder zijn op praktische wijze bewakings- en controlemechanismen ingericht die, op een manier die past bij Brederode Wonen, een adequate beheersing van risico's borgen. Daarnaast vinden wij een heldere interne en externe communicatie over risico's belangrijk. In de meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening wordt zowel over strategische als operationele risico's gerapporteerd als deze zich voordoen of dreigen voor te doen. In de dagelijkse praktijk vindt door het bestuur en het Management Team bewaking van de belangrijkste risico's plaats aan de hand van het planningsoverzicht waarin de voor het betreffende jaar geplande activiteiten, doelen en werkzaamheden zijn opgenomen.

De in het procuratiereglement opgenomen bevoegdheden (: vrijheidsgraden van medewerkers/MT - leden en directeur-bestuurder) zijn verankerd in het ERP-pakket. Het ERP-pakket is een software oplossing die verschillende bedrijfsmodulen samenbrengt in één geïntegreerd systeem (zoals bijv. de boekhouding). Autorisatie van medewerkers is op deze wijze geborgd.

13.1 AANDACHTSGEBIEDEN

Belangrijke aandachtsgebieden waaraan doorlopend aandacht wordt besteed zijn:

- Leegstand en huurachterstand (het voorkomen van)
- Consequenties vanuit (EU-)regelgeving, regionale afspraken en afspraken met stakeholders
- De relatie met de huurdersorganisatie
- Ontwikkeling van onderhoudskosten en kosten van de werkorganisatie
- Financiële en fiscale ontwikkelingen
- Duurzaamheidsaspecten
- Prijs- en renteontwikkelingen
- Ontwikkel- en investeringsrisico's van nieuwbouw- en verbeterprojecten
- Beheersingsmaatregelen
- Prestatie afspraken
- Strategische Personeelsplanning
- Cyber Security

Beheersingsmaatregelen

Wij hebben een intern risicobeheersing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen. De werking ervan is vooral gebaseerd op het vastleggen van te waarborgen interne processen en waar nodig formele procedures en natuurlijk gezond verstand. Belangrijke onderdelen hiervan zijn onder andere:

- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur en medewerkers
- Het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne controle voor de belangrijke en risicovolle processen
- Een volgens de geldende normen vormgegeven privacybeleid met een daarbij behorend ingericht verwerkingsregister
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens
- Periodieke inspectie en beoordeling van delen van ons bezit op basis van conditiescore per bouwelement volgens de NEN 2767 methodiek
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties

- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportages zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële) projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportages worden behandeld in de vergaderingen van het MT en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces en fasedocumenten voor vastgoedinvesteringen door het MT, het bestuur en de RvC
- Investeringsstatuut dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- Treasurystatuut, waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen en externe begeleiding. Voor de hypothetische aanschaf van financiële derivaten zijn strikte voorwaarden vastgelegd.
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- Een scherpe interne controle van de inkomenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing beperkt is.
- Hanteren van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen die zijn afgestemd met de gemeente, waardoor we sneller kunnen acteren, het risico op huurachterstand is verkleind en we sneller preventietrajecten kunnen starten.
- In 2022 is Brederode Wonen overgestapt van werken in een private cloud naar werken in public cloud via Microsoft 365. Met hulp, en onder begeleiding van, adviesbureau Andersom en onze toenmalige automatiseringsdienstverlener The Sourcing Company, zijn medewerkers van Brederode Wonen bekend gemaakt met de andere wijze van werken.
- Reguliere bespreking van de strategische personeelsplanning op MT niveau
- Onafhankelijke ICT adviseur het Zero Trust-beveiligingsmodel laten toetsen en potentiële kwetsbaarheden laten inventariseren en identificeren.

Wij realiseren ons dat adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen geen absolute garantie bieden voor het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. Het volledig uitsluiten en uitbannen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kunnen wij dan ook niet. Fundament voor de werking van onze control en interne beheersing is de houding en het gedrag van onze medewerkers. Deze staan voor ons voorop en zijn van doorslaggevend belang.

Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, hebben wij een aantal documenten vastgesteld, waaronder de Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2024 - in het kader van de interne beheersing - deel uit van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust zijn en letten op kostenbeheersing.

Gezien de resultaten van de corporatie, onze lage risicobereidheid, de al genomen beheersmaatregelen en de geringe schaal van de organisatie zien wij geen aanleiding tot aanpassing

van ons risicobeheersingssysteem.

13.2 IDENTIFICATIE VAN RISICO'S

Voor de hele corporatiesector zijn veel risico's te identificeren. Voor onze corporatie hebben we vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest zijn, waarvan de kans van intreden het grootst is en waarop we maatregelen hebben genomen. De betreffende risico's komen in de volgende paragrafen aan de orde.

Het management voert jaarlijks een gedetailleerde fraude risico analyse uit. Helaas is dit niet gebeurd in 2024 maar dit wordt zeker in 2025 weer opgepakt. Het identificeren en mitigeren van deze fraude risico's is een prioriteit van het management. De volgende richtlijnen en interne beheersing zijn aanwezig binnen Brederode om deze risico's te mitigeren.

13.2.1 Organisatorische risico's

Door de omvang van de organisatie is Brederode Wonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten.

- ✓ Daar hebben we oog voor en daar richten we processen op in. Voor de meest cruciale werkzaamheden proberen we een back-up te borgen.

Ook wanneer er extra capaciteit wordt gevraagd, legt dat druk op de organisatie. Vooral bij het implementeren van nieuwe wet- en regelgeving of bij een samenloop van verschillende projecten wordt dit zicht- en voelbaar.

- ✓ Daar spelen we op in met (inhuur van expertise waar op dat moment behoefte aan is) extra fte. We passen daar het regie-model toe.

Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden en externe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de cyberaanval in 2022, anderzijds door ontwikkelingen bij leveranciers.

- ✓ In 2024 is gebruik gemaakt van de expertise van medewerkers van VVA automatisering. Hierdoor kon worden gesteund op kennis die voor projectbegeleiding bij de implementatie van nieuwe software noodzakelijk was.

De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers kende in verhouding veel 50- en 60-plussers. Bij de opvolging van vertrokken medewerkers in 2024 zijn jongere medewerkers ter vervanging aangetrokken.

- ✓ De strategische personeelsplanning is in 2024 uitgewerkt.

Eind 2023 heeft visitatie plaatsgevonden over de periode 2019 - 2022. De commissie wijst Brederode Wonen op het gebrek aan een onvoldoende uitgewerkte portefeuillestrategie vanuit een vastgestelde wensportefeuille.

- ✓ In 2024 is het nieuwe Strategisch Voorraad Beleid goedgekeurd door de RvC.

In algemene zin komt het erop neer dat Brederode Wonen de risico's onderkent en beheerst. Mede gelet op de schaal zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk, noch gewenst.

13.2.2 Financiën

De risico's met betrekking tot de financiën zijn divers: te lage inkomsten, te grote uitgaven en te hoge heffingen of in het ergste geval een combinatie daarvan. De inkomsten kunnen tegenvallen door huurachterstanden en mutaties gerelateerde huurderiving. Dit risico wordt ondervangen door een strikt en effectief achterstandenbeleid, gekenmerkt door maatwerk. Ook zorgt het maandelijkse rapportagesysteem – en dat geldt ook voor de mutaties gerelateerde huurderiving – voor de voortdurende monitoring die het mogelijk maakt om tijdig in te grijpen, maatregelen te treffen of anderszins passend in te spelen op de situatie.

De toegenomen energieprijzen verhogen de kans op het toenemen van huurachterstanden. Op de energieprijzen heeft Brederode Wonen geen invloed. Om de stijging van de energielasten voor onze bewoners zo veel mogelijk te beperken informeren we bewoners over energiezuinige maatregelen, subsidies of tegemoetkomingen die bewoners zelf kunnen aanvragen en wordt deelgenomen aan een collectief om zo laag mogelijke tarieven te kunnen afsluiten.

Hetzelfde geldt voor het risico van de uitgaven. Op het risico van de heffingen hebben wij minder invloed in die zin dat wij, behoudens het steunen van de branchelobby, niet kunnen voorkomen dat heffingen worden opgelegd. Wel kunnen wij ervoor zorgen dat deze heffingen de financiële gezondheid van de organisatie niet in gevaar brengen zonder de doelstellingen en kwaliteitsnormen van Brederode Wonen uit het oog te verliezen. Het financiële management en beleid, inclusief reglementen, van de corporatie zijn daarop ingericht. Het risico is, zoals voor praktisch iedere organisatie, weliswaar reëel, maar voor Brederode Wonen is de kans klein dat het zich zal voordoen. Immers, wij zorgen ervoor dat wij voortdurend voldoen aan de door de sector instituten geformuleerde normen en parameters.

Uitgaven stijgen ook door stijging van de rente. Op het risico van rentestijgingen hebben we geen invloed, wel op de looptijden van de leningen. Als de rente stijgt heeft dat impact op de financiële mogelijkheden om onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Door hogere rente neemt de leningscapaciteit af en kan er minder geïnvesteerd worden. Het gehanteerde Renterisicobeleid is beschreven in paragraaf 11.6.

13.2.3 Politiek

Lokaal

Met de gemeente Velsen zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt voor 2025/2026.

V.w.b. het werkgebied/gemeente Bloemendaal hebben diverse gesprekken en overleggen plaatsgevonden in 2024 om te komen tot prestatieafspraken voor de jaren 2025/2026. In 2025 worden deze overleggen voortgezet.

Brederode Wonen heeft in 2024 regelmatig contact gehad met de ambtelijke organisaties van Velsen én Bloemendaal en de betreffende ambtenaren.

Op bestuurlijk niveau heeft de directeur-bestuurder van Brederode Wonen in 2024 op gezette tijden (in)formeel contact gehad met de wethouders van de gemeenten Bloemendaal en Velsen.

Landelijk

In 2024 is het huidige kabinet, een coalitie van PVV, VVD, NSC en BBB, van start gegaan. Het volkshuisvestingsbeleid is voor het grootste gedeelte, onder leiding van de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keizer, gecontinueerd. De Nationale Prestatie Afspraken vormden daarbij een verder uit te werken leidraad. In aanloop naar de Nationale Woontop kwam daarbij een eerste kink in de kabel, door de intrekking van de handtekening door de Woonbond. Het motief daarvoor lag vooral op betaalbaarheid van de voorraad en spitste zich in de discussie vooral op het huurbeleid.

Ondanks de in het voorwoord aangehaalde actuele ontwikkelingen houden wij ons aan de Nationale Prestatieafspraken, alhoewel de concrete vertaling richting de lokale prestatieafspraken geen makkelijke opgave was.

Brederode Wonen volgt in eerste instantie alle ontwikkelingen om tijdig in te kunnen inspelen op wijzigingen. Tegelijkertijd hebben wij als corporatie een heldere lijn wat betreft onze kernwaarden en –taken, die wij blijven volgen.

Hiermee beperken wij het risico dat landelijke maatregelen ons overkomen zonder dat wij daarop zijn voorbereid.

13.2.4 Techniek/onderhoud

Door de lange woonduur van onze huurders maken we forse mutatiekosten wanneer we de woning opknappen nadat deze is leeggekomen. Deze woningen kennen veel schrootjes, zachtboardplafonds, stukwerk op riet en gedateerde installaties. Daarnaast willen we tijdens de mutatiewerkzaamheden een aantal verduurzamingsmaatregelen doorvoeren omdat een beter energielabel meer

wooncomfort oplevert. Daarom wordt er veelal nieuw glas geplaatst, worden ongeïsoleerde panelen vervangen en worden energiezuinige installaties aangebracht.

Omdat niet vaststaat hoeveel oude woningen er leegkomen blijft de begroting een schatting. In 2024 hebben we vertragingen opgelopen rondom de mutatiwerkzaamheden. Zo is er gewerkt aan mutaties door 3 opzichters die deze functie eind 2024 niet meer vervulden. Twee nieuwe opzichters zijn inmiddels aangetrokken en ingewerkt. Daarnaast hebben we een aanbestedingsreglement dat 3 offertes voorschrijft voor grote mutaties. Het verzamelen van offertes per woning kost steeds meer tijd. Het samenstellen van kpi's kan een oplossing zijn die in 2025 zal worden gestart.

Vanwege de schaarste op de woningmarkt is de doelstelling zo veel mogelijk nieuwe woningen te ontwikkelen. Er is echter alleen sprake van groei van het bezit als er daarnaast zo min mogelijk woningen worden verkocht. Verkoop van bestaand bezit is nodig om per saldo meer en nieuwe woningen toe te voegen aan het bezit. In ons nieuwe strategisch voorraadbeleid zijn de keuzes vastgelegd rondom verkoop waarbij kosten en baten tegen elkaar zijn afgezet.

13.2.5 Duurzaamheid

De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een convenant gesloten op het gebied van duurzaamheid. Hierin staat omschreven dat alle woningen met een energielabel E, F en G uiterlijk in 2028 verduurzaamd zijn. Dit is onder voorbehoud van technische- en financiële haalbaarheid en het akkoord van de huurders. Complexen met een monumentale status zijn uitgesloten van de verduurzamingsopgave. Brederode Wonen heeft altijd op schema gelopen met deze verduurzaming en ook in 2024 is dit voortgezet. Toch zijn er ook tegenvallers te noemen, het blijkt dat bij verschillende complexen huurders 'tegen' verduurzaming kunnen zijn om verschillende redenen. Om dit risico te verkleinen wordt in een vroeg stadium van projecten veel aandacht besteed aan het informeren van en communiceren met onze huurders. Brederode Wonen doet dit in nauwe samenwerking met de betrokken aannemers.

In 2024 zijn wij gestart met het plaatsen van hybride cv-installaties omdat de wetgever aangaf dat er vanaf 2026 geen conventionele cv-ketels meer geplaatst kunnen worden. In de praktijk bleek dat onze huurders niet stonden te springen om een hybride installatie en wij deze alleen bij mutaties konden plaatsen. We hebben er twee geplaatst. Richting het einde van 2024 is de wet komen te vervallen, waarna wij geen hybride installaties meer hebben geplaatst.

13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is beperkt mogelijk voor Brederode Wonen. Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden en als er locaties zijn, levert dat de nodige maatschappelijke discussie op. Toch is het

voor Brederode Wonen belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Zowel in de gemeente Bloemendaal als Velsen is er onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt toe. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een grote groep statushouders. Het halen van deze taakstelling is voor nu opgelost door tijdelijke huisvesting in het voormalige zorgcentrum Oldenhove binnen de gemeente Bloemendaal.

Ook differentiatie van ons aanbod is gewenst. Relatief veel ouderen blijven samen of alleenstaand een voor hen (te) grote eengezinswoning bewonen. Mogelijkheden om door te stromen naar een passend en betaalbaar appartement zijn er echter (nog) niet – of in ieder geval onvoldoende - in Bloemendaal. Wij benutten elke gelegenheid om de lokale politiek te informeren over de wenselijkheid om sociale huurwoningen toe te voegen.

Tegelijkertijd verandert ook de vraag van verschillende doelgroepen. Op dit moment zijn wij nog niet voldoende in staat om aan de vraag te voldoen die als gevolg van huishoudensverdunding opkomt. Ook hierover zijn en blijven we met gemeente en andere partijen in gesprek. Bovendien maken genoemde onderwerpen en aandachtspunten steeds onderdeel uit van de besprekingen in het kader van ons strategisch voorraadbeleid en onze portefeuillestrategie. Op die manier maken wij gefundeerde afwegingen en keuzes en blijft het risico van ‘stilstand’ zo klein mogelijk.

13.2.7 Leefbaarheid

Brederode Wonen signaleert een toenemende druk op leefbaarheid, mede door bewoners met verward gedrag of meervoudige problematiek. Hoewel dit formeel geen kerntaak is, hebben dergelijke situaties grote impact op de woonomgeving én op onze inzet. Een klein aantal huishoudens vraagt daarbij onevenredig veel aandacht, wat reguliere dienstverlening onder druk kan zetten.

Door het ontbreken van voldoende zorgvoorzieningen en heldere verantwoordelijkheden binnen de keten bestaat het risico dat overlastsituaties te lang voortduren. Dit kan leiden tot spanningen in buurten en onvrede onder huurders. Om deze risico's te beheersen, is in 2024 geïnvesteerd in deskundigheid, tijdelijke ondersteuning en een gestructureerde aanpak via de ‘weegschaal last/overlast’. Ook is de samenwerking met gemeenten en zorgpartners versterkt.

De kleinschaligheid van onze organisatie werkt daarbij in ons voordeel: schakelen met partners gaat snel en effectief. Tegelijkertijd blijven signalen uit het woonbelevingsonderzoek – zoals geluidsoverlast, onderhoud en isolatie – aandacht vragen.

13.2.8 Tekort vakkrachten

Ook in 2024 was er sprake van een groot personeelstekort in de bouw. Deze schaarste leidt tot hogere kosten bij onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Brederode Wonen werkt al jaren met vaste lokale partners en kan hierdoor onderhoud, reparaties en storingen nog steeds laten uitvoeren. Wel zien we een langere doorlooptijd bij de verstrekte opdrachten en mutatiewerkzaamheden als gevolg van de marktontwikkelingen. Ook maken onderhoudsbedrijven keuzes en zijn zij minder bereidwillig om offertes samen te stellen waarvan niet zeker is dat het werk ook gegund wordt.

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Tevens verklaart het bestuur dat de interne beheersingssystemen adequaat zijn opgezet en effectief hebben gewerkt gedurende het verslagjaar.

Daarmee hebben we een redelijke mate van zekerheid dat:

1. De financiële verslaglegging betrouwbaar is.
2. De organisatie heeft gehandeld in overeenstemming met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
3. De organisatie voldoende inzicht heeft in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen zijn gerealiseerd.
4. De organisatie geen risico's heeft gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Drs. Jan Wim Franken

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 16 juni 2025

JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 toezicht gehouden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft het bestuur ter zijde gestaan. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. Daarbij heeft de RvC zich gehouden aan de van kracht zijnde richtlijnen, in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. In het jaarverslag van de corporatie wordt een apart hoofdstuk aan de Governancecode gewijd. De RvC conformeert zich aan de tekst over de Governance.

TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van Brederode Wonen en nader uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht en besturen geformuleerd, gepubliceerd op de website van Brederode Wonen. Daarin zijn ook uitgangspunten en gedragsnormen opgenomen.

De RvC vervult de rol van werkgever van het bestuur. De RvC houdt o.a. toezicht op het algemene beleid van het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Wanneer er een vacature ontstaat, gaat de RvC uit van gelijke kansen voor mannen en vrouwen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen voert de RvC, naast het reguliere overleg, over belangrijke aangelegenheden incidenteel overleg met de directeur-bestuurder.

TOEZICHTKADER

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer het Jaarplan en de Meerjarenbegroting met betrekking tot het lopende jaar. De RvC is in het afgelopen jaar op de hoogte gebleven van ontwikkelingen van woningbouwcorporaties door:

- voor de uitoefening van zijn taak relevante informatie van het bestuur van de corporatie,
- informatie uit vakbladen (Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), websites van o.a. het ministerie van VROM en de pers),
- deelname aan trainingen, cursussen en seminars in het kader van permanente educatie,
- gesprekken met stakeholders van de corporatie, waaronder huurders(vereniging),
- overleg met de accountant.

SAMENSTELLING RVC

De statuten van de vereniging bepalen dat de Raad van Commissarissen uit minimaal 3 en maximaal 5 personen bestaat. In het verslagjaar bestond de RvC uit 3 personen: de heer Mulder (voorzitter), mevrouw van Rijn-van Zanten (lid) en de heer Pannebakker (lid).

De RvC bestaat daarmee uit 2 mannen (66%) en 1 vrouw (33%). Wanneer een vacature ontstaat, wordt bij het vervullen ervan rekening gehouden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van de RvC. Voor de vervulling van vacatures hanteert de RvC een profielschets en een werving- en selectieprocedure. De RvC is van oordeel dat, mede met gebruikmaking van deze stukken, de onafhankelijkheid van de RvC voldoende is gewaarborgd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Ultimo 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

Dhr. Drs. F.W. Mulder	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Financieel Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Kennemer Golf & Country Club, Lid Advisory Board Pontex Investment Partners
Dhr. drs. Ing. E.E. Pannebakker	Lid (1959)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Eigenaar Tullier Advies
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC 3B Wonen
Mevr. Mr. M. van Rijn-van Zanten	Lid (1975) op voordracht van huurders
Deskundigheid:	Juridisch, organisatie en lokale gemeenschap
Beroep:	Schrijffjurist Rechtbank Noord-Holland, sector civiel
Nevenfuncties:	n.v.t.

Profielschets

De RvC werkt met een algemene profielschets voor de RvC als collectief, waaruit de profielschetsen voor vacatures worden afgeleid. De profielschets dient steeds herijkt te worden om aan te sluiten bij de specifieke kenmerken van de organisatie op een bepaald moment en bij de toekomstplannen. Deze profielschets wordt gepubliceerd op de website.

Intreed- en aftreedrooster

<u>Leden</u>	<u>Datum intreding</u>	<u>Aftredend</u>	<u>Termijn</u>
Drs. F.W. Mulder	2018	2026	2 ^e
Drs. Ing. E.E. Pannebakker*	2024	2028	1 ^e
Mr. M. van Rijn-van Zanten**	2021	2028	2 ^e

- De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.
- De leden treden af volgens bovenstaand rooster.
- De RvC streeft ernaar het aftreden van leden met gelijktijdig aflopende zittingstermijnen te spreiden ten behoeve van de continuïteit van het toezicht.
- Aftredende leden zijn terstond en in beginsel maximaal eenmaal herbenoembaar.

**Mevr. Kwaak is per 1 maart 2024 afgetreden en haar rol is per 9 april 2024 overgenomen door de heer Pannebakker. Op 6 maart 2024 heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven op de voorgenomen benoeming van de heer Pannebakker als lid van de RvC.*

*** Mevr. van Rijn-van Zanten heeft in 2024 aangegeven om voor een tweede termijn in aanmerking te willen komen als lid van de RvC. Op 26 november '24 heeft de RvC een voorgenomen besluit tot herbenoeming van mevr. van Rijn-van Zanten genomen.*

In januari 2025 zijn de formele procedures die betrekking hebben op (her)benoeming richting Aw opgestart. Aw heeft op 17 maart 2025 een positieve zienswijze gegeven op de voorgenomen herbenoeming van mevr. van Rijn-van Zanten per 1 juli 2025.

Commissies

Vanwege de geringe omvang van de RvC met 3 personen, is de pragmatische keuze gemaakt de auditcommissie en treasurycommissie samen te voegen (hierna te noemen 'auditcommissie'). Het kan ook voorkomen dat bepaalde audit- of treasuryonderwerpen direct in de RvC-vergadering besproken worden. Bij deze agendapunten zijn de directeur-bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen aanwezig, alsmede een eventueel uit te nodigen extern deskundige.

De Auditcommissie van de RvC bestaat uit de heer Pannebakker (voorzitter) en de heer Mulder (lid). Met het aantreden van de heer Pannebakker tot lid van de RvC is besloten dat de heer Pannebakker voorzitter wordt van de Auditcommissie en de heer Mulder lid van de Auditcommissie. Een overweging om de heer Pannebakker tot voorzitter te benoemen is mede ingegeven door een bepaling uit de Governance Code die stelt dat de voorzitter van de RvC niet tevens voorzitter van de Auditcommissie kan zijn.

De Auditcommissie heeft als taak de RvC te adviseren over (voornamelijk) financiële en bedrijfseconomische aspecten. Dit zorgt voor een optimalisering van de besluitvorming. De directeur-bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen woonden het overleg bij.

De auditcommissie heeft vergaderd met en in tegenwoordigheid van de externe accountant. Het volgende onderwerp kwam aan de orde tijdens de auditcommissie-vergadering: de managementletter 2024.

De Remuneratiecommissie van de RvC bestaat uit mevrouw van Rijn-van Zanten (voorzitter) en de heer Mulder (lid). In 2024 heeft de commissie twee maal vergaderd en door het jaar heen gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder in het kader van het functioneren en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie zich laten informeren door de managers en bestuurssecretaris.

Diverse taken

Ten behoeve van de uitvoering van diverse taken heeft de RvC in haar vergaderingen frequent aandacht besteed aan verscheidene audit-onderwerpen en daaraan gerelateerde dossiers. Naast de bespreking van de jaarrekening; de (interne management) kwartaalrapportages is ook stilgestaan bij de interim-controle rapportage van de accountant; de opzet en nadere uitwerking van de werkprocessen van Brederode Wonen (zoals ook verwoord in het Jaarplan 2025); het mutatie- en basiskwaliteitsproces van de woningen en de wijze waarop de rekenregels – als bijlage van het investeringsstatuut – anders kunnen worden ingekaderd.

FUNCTIONEREN

Integriteit en zelfreflectie

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningbouwvereniging en de leden van de RvC wordt, conform de geldende Integriteitcode van Brederode Wonen, vermeden. De RvC is ook het afgelopen jaar alert geweest en heeft situaties voorkomen waarbij sprake had kunnen zijn van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij zijn leden betrokken zouden kunnen zijn. In 2024 is één melding gedaan van mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling. Een van de commissarissen heeft de voorzitter en de bestuurder geïnformeerd over mogelijke (schijn van) tegenstrijdig belang bij een niet actueel project op de acquisitielijst. De RvC heeft in de notulen vastgelegd dat als deze acquisitie actueel wordt - wat op afzienbare termijn niet de verwachting is - de commissaris zich zal onthouden van deelname aan overleg en besluitvorming over dat onderwerp. Ook zal de commissaris geen informatie hierover ontvangen.

Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2024 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden mét externe begeleiding.

Permanente educatie

Leden van de Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Volgens het PE-systeem dat de VTW hanteert voor toezichthouders, dient een toezichthouder per kalenderjaar 5 PE-punten te behalen. Alle toezichthouders voldeden in het verslagjaar deze norm. Hieronder volgt het overzicht van de in 2024 behaalde PE-punten:

	Behaald in 2024
F.W. Mulder, <i>voorzitter</i>	5
E.E. Pannebakker, <i>lid</i>	14
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	7

BEZOLDIGING

De vergoeding van de leden en de voorzitter van de RvC sluit aan bij de norm van de VTW.

Bezoldiging (in euro's – exclusief BTW)

	2024 €	2023 €
F.W. Mulder, voorzitter	17.520	16.800
E.E. Pannebakker, lid (per 09/04/2024)	8.521	n.v.t.
M. van Rijn-van Zanten, lid	11.680	11.200
M.A.C. Kwaak, lid (tot 01/03/2024)	1.946	11.200

De bezoldiging van de RvC valt binnen de geldende marges die de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft aangegeven; voor de voorzitter geldt als maximum 15% van de maximale bezoldiging van de bestuurder en voor een lid is dit 10%.

INHOUDELIJK TOEZICHT RvC

Overige onderwerpen:

Huurbeleid

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2024. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

Managementrapportages

De (reguliere) kwartaalmanagementrapportages zijn met de RvC besproken.

Financiële toezichthouders

De RvC is op de hoogte gesteld van de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onderschrijft de conclusies van deze toezichthouders.

Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden

De RvC is betrokken geweest bij algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden: dit ('projecten en acquisities') is een vast agendapunt bij de RvC-vergaderingen.

De RvC heeft goedkeuring gegeven aan de overname/aankoop van 11 woningen aan de Graaf Florislaan te Vogelenzang.

Audit en Treasury

De RvC heeft gesproken over en goedkeuring gegeven op grond van de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de meerjarenbegroting 2025-2034.

De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage van het Investeringsstatuut.

Investeringsstatuut (INVS); Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB); Treasurystatuut (TS)

Het INVS, RFBB en TS zijn voor het laatst geactualiseerd en besproken in 2023.

Kwaliteitsmeting Brederode Wonen

De RvC wordt op de hoogte gehouden van de stand van zaken rond het KWH-label en Aedes Benchmark.

De organisatie

De RvC wordt door de bestuurder op de hoogte gehouden van het reilen en zeilen binnen de organisatie, van de mutaties in de werkorganisatie en van het functioneren en presteren van de organisatie.

Daarnaast houdt de RvC, onder meer middels gesprekken van de remuneratiecommissie met de managers en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

Strategisch voorraadbeleid (SVB) en portefeuillestrategie

De RvC is geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft. De RvC heeft het nieuwe SVB goedgekeurd in 2024.

Jaarstukken 2023

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2023 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

Prestatieafspraken

De RvC is door de bestuurder op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de totstandkoming van de prestatieafspraken in de gemeenten Velsen en Bloemendaal.

Meerjarenbegroting 2025-2034 en Jaarplan 2025

De meerjarenbegroting en jaarplan zijn besproken en goedgekeurd.

Opdrachtverstrekking accountant 2024 aan Verstegen accountants

De nieuwe accountant van Brederode Wonen, Verstegen Accountants, is in 2024 - na een grondig selectie- en beoordelingstraject door de RvC - (per verslagjaar 2024) benoemd. Aanleiding is dat vervanging van de accountant moest plaatsvinden vanwege de aflopende termijn van EY-accountants.

Om tot een zorgvuldige keuze te komen voor een nieuwe accountant is de RvC vroegtijdig een (offerte) traject gestart waarbij aan de hand van objectieve criteria vier accountantskantoren is

gevraagd een offerte uit te brengen. Twee accountantskantoren hebben na indiening van hun offerte de gelegenheid gekregen om ten overstaan van de RvC een presentatie te geven en de ingediende offerte nader toe te lichten. De keuze is gevallen op accountant Verstegen. De overwegingen hierbij:

- een verzorgde presentatie door Verstegen en een goede prijs/kwaliteitsverhouding;
- de professionaliteit van Verstegen;
- bekendheid van Verstegen met de corporatiesector en het gegeven dat zij veel werkzaamheden verrichten voor met name kleine woningcorporaties.

Managementletter 2024 van Verstegen accountants

De managementletter 2024 is besproken.

Governance

De RvC is op de hoogte van de geactualiseerde Governancecode. Publicatie van de nieuwe, doorlopende tekst vindt plaats in 2025.

Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd en heeft gesproken over actuele landelijke en lokale ontwikkelingen die van invloed zijn op de sector in het algemeen en/of Brederode Wonen in het bijzonder. Voorbeelden: de invloed van de Nationale Prestatieafspraken voor (de bedrijfsvoering van) Brederode Wonen; wijzigingen m.b.t. wetgeving; informatie via Aedes/VTW en Aw, WSW.

Functioneren bestuurder

Zie onder kopje remuneratiecommissie.

Beloning directeur-bestuurder

De RvC heeft eind 2024 de beloning voor de directeur-bestuurder voor 2025 overeenkomstig het geldende beoordelings- en beloningsbeleid besproken en vastgesteld.

Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag, op 12 juni 2024, bijeengekomen. Op deze heidag zijn de uitgangspunten voor een nieuwe portefeuille strategie besproken alsmede de cijfers en ontwikkelingen via de Trendmonitor Woonruimteverdeling (regio Zuid-Kennemerland/IJmond).

Huurdersvereniging

In 2024 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de huurderscommissaris zich door het bestuur van de HVB laten informeren tijdens enkele informele bijeenkomsten gedurende het jaar.

Algemene Ledenvergadering

Een lid van de RvC heeft bij afwezigheid van de voorzitter de algemene ledenvergadering van Brederode Wonen voorgezeten. In het verslagjaar heeft er op 21 november 2024 een ALV plaatsgevonden.

Bloemendaal, 16 juni 2025

drs. F.W. Mulder, voorzitter

drs. ing. E.E. Pannebakker, lid

mr. M. van Rijn-van Zanten, lid