

Duurzaam dichtbij

Ondernemingsplan 2019-2023

Betrouwbaar en sociaal



1 Voorwoord

Inhoudsopgave

2 Kern en omgeving

Missie en Visie

De kern van ons bestaan

Wat gebeurt er om ons heen?

Demografische ontwikkelingen

Wet- en regelgeving

De maatschappij

Speerpunten

3 Onze speerpunten

Betaalbaar duurzaam wonen in
Bloemendaal en Velsen

Voor wie zetten we ons in?

Aanvullen sociale voorraad

Middeninkomens

Langer thuis

Eerder thuis

Doorstroming

Duurzaamheid

Het vergezicht: CO2-neutraal in 2050

Het spanningsveld

De betrouwbare, sociale
corporatie die dichtbij staat

Tevreden huurders

Samen wonen in een prettige buurt

Signaleren

Het beheer

De organisatie

Samenwerken met de huurdersvereniging

Samenwerken met de gemeenten

Samenwerken met collega-corporaties

Samenwerken in de regio IJmond en

Zuid-Kennemerland

Structuur

Financiën



Duurzaam dichtbij

Dit ondernemingsplan geeft weer waarop Brederode Wonen zich de komende vier jaar zal richten. We baseren ons bij deze keuze op de input vanuit huurders, externe stakeholders als gemeenten en collega-corporaties, op de ontwikkelingen die we om ons heen zien en op de mogelijkheden die er binnen Brederode Wonen zijn om op deze ontwikkelingen in te spelen. Daarnaast fungeren onze missie en visie als basis voor dit ondernemingsplan. De doelstellingen uit dit ondernemingsplan zullen we vertalen naar de jaarplannen die we jaarlijks opstellen.

Een kei in beheer

Brederode Wonen is een kei in het beheren van de voorraad in brede zin. Het verhuur- en mutatieproces is zo ingericht dat woningzoekenden en huurders tevreden zijn, maar tegelijkertijd worden de achterliggende werkprocessen efficiënt en effectief uitgevoerd. De technische staat van het bezit wordt prima op orde gehouden en er wordt snel en adequaat gereageerd op reparatieverzoeken. Er is een strikt en transparant huurincasso-beleid, gekenmerkt door vroeg signaleren en meedenken. We hebben intensief en constructief contact met de huurdersvereniging en met de buurtcommissies en zijn alert op het ontstaan van overlast. Door dicht bij onze klanten te staan, zijn we in staat om ons dagelijks beheer goed te laten aansluiten bij de behoeften van onze klanten. Dat doen we en zullen we blijven doen.

*Fors tekort aan sociale
huurwoningen in de regio*

Stijging aantal huishoudens

We zien een belangrijke opgave om woningen voor de sociale doelgroep te realiseren. Er is een fors tekort aan sociale huurwoningen in de regio. Door de voortgaande verdunning van de huishoudenssamenstelling, blijft het aantal huishoudens groeien. Ook door extramuralisering wordt een groter beroep gedaan op de voorraad sociale huurwoningen. Die grote groep woningzoekenden willen we betaalbare woningen bieden. Daar voorzien we in door waar mogelijk de doorstroming te bevorderen, maar er zal zeker ook nieuwbouw gerealiseerd moeten worden.

Duurzaamheidsambitie

Realiseren we nieuwe sociale huurwoningen, dan zorgen we ervoor dat deze voldoen aan de eisen op het gebied van duurzaamheid. Daarmee dragen we bij aan het leefbaar houden van de planeet en bieden we de huurders comfortabele woningen met lage energielasten. Onze bestaande voorraad is heel divers samengesteld. Dat maakt het verduurzamen van deze woningen een ingewikkelde opgave. Onze ambitie is om onze voorraad in 2050 CO₂-neutraal te laten zijn.

De organisatie

Vanwege de geringe omvang van Brederode Wonen drukt de opgelopen complexiteit van regelgeving en verantwoording zwaar op de organisatie. Bij onze omvang is het niet mogelijk alle benodigde expertise zelf in huis te hebben. Als gevolg daarvan zijn we soms aangewezen op externe deskundigheid. We zorgen er wel voor dat we zelf inhoudelijk in staat zijn en blijven om duurzaam richting te geven aan de ambities van Brederode Wonen. In dit ondernemingsplan hebben we de richting die ons daarbij voor ogen staat verwoord.

Paul Vreke
Directeur-bestuurder

1

2

3



Kern en omgeving

1

2

3

*“Zonder in te boeten
aan klantvriendelijkheid en
menselijke maat, vraagt
deze tijd om een efficiënte
bedrijfsvoering en oog voor
de omgeving.”*



Kern en omgeving

Missie en visie

De missie en visie van Brederode Wonen liggen ten grondslag aan dit ondernemingsplan. Onze missie luidt: Brederode Wonen is een maatschappelijk betrokken organisatie die in de gemeenten Bloemendaal en Velsen huisvesting wil bieden aan huishoudens met een smalle beurs. Wij werken daarbij graag samen met onze huurders en maatschappelijke organisaties aan een prettig woon- en leefklimaat.

Onze visie geeft onze belangrijkste ambities weer: Brederode Wonen wil het tekort aan sociale huurwoningen in haar werkgebied terugdringen en met oog voor haar bewoners en woningzoekenden invulling geven aan het dagelijks beheer. We willen de belasting voor het milieu beperken en werken daarom toe naar een CO₂-neutrale voorraad. Hierdoor beperken we tegelijkertijd de woonlasten voor onze huurders.

De kern van ons bestaan

De kernwaarden van Brederode Wonen zijn onveranderd; we blijven de betrouwbare, sociale corporatie die dicht bij de huurders staat en kiest voor duurzame oplossingen. De nadruk op deze waarden verschuift wel. Vooral op het gebied van duurzame oplossingen hebben we grote stappen te zetten. Duurzame

*We blijven een betrouwbare,
sociale corporatie*

oplossingen zijn niet alleen terug te brengen tot de term duurzaamheid in milieutechnische zin. Ook het toekomstbestendig maken van de voorraad maakt hier in toenemende mate deel van uit. En zonder in te boeten aan klantvriendelijkheid en menselijke maat, vraagt deze tijd om een efficiënte bedrijfsvoering en oog voor de omgeving. Daarin is ruimte om per geval te bekijken wat nodig is en leveren we maatwerk als dat kan.

Wat gebeurt er om ons heen?

Demografische ontwikkelingen

We zijn getuige van een landelijke woningmarkt waarin sinds 2010 weinig nieuw is gebouwd, waarin de corporatievoorraad de afgelopen jaren steeds iets kleiner wordt, maar waar het aantal huurwoningen wel stijgt door toevoegingen in de particuliere voorraad. Ook in de koopsector is het aantal woningen licht toegenomen. In tegenstelling tot wat het lage aantal nieuwbouwwoningen zou doen vermoeden, laat de demografie regionaal sterke stijgingen zien van het aantal huishoudens. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing zet door. Deze ontwikkelingen laten zich ook dichterbij huis zien. In Bloemendaal heeft meer dan 38% van de huishoudens een AOW-gerechtigde leeftijd. In Velsen is die leeftijdscategorie in Santpoort-Zuid 37%. Alleen in Velsbroek is dit aandeel lager (23%). Bijna driekwart van de huishoudens die bij Brederode Wonen huurt, is ouder dan 50 jaar. Nu senioren langer thuis (blijven) wonen, heeft dat gevolgen voor de vraag naar geschikte woningen.

Wet- en regelgeving

Niet alleen demografisch zijn sterke ontwikkelingen zichtbaar. Ook op het gebied van wetgeving is er veel veranderd. In 2017 is met de invoering van de Veegwet de Woningwet van 2015 aangevuld. Dit heeft voor de corporaties - in het bijzonder corporaties met de verenigingsstructuur zoals Brederode Wonen - aanzienlijke gevolgen. Zo zijn voor ons de besluitvormingsprocessen verlengd. Daarnaast hebben corporaties een striktere scheiding tussen hun diensten

1

2

3



van algemeen economisch belang (afgekort tot daeb, betreft woningen in het sociale segment) en niet-daeb aan moeten brengen. Woningcorporaties met een geringe niet-daeb voorraad, zoals Brederode Wonen, vallen onder een verlicht regime. Een financiële scheiding of een tweede boekhouding is daarbij niet nodig als het aandeel niet-daeb beperkt blijft. De zwaardere administratieve lasten die gepaard zouden gaan met het verlaten van het verlichte regime, zijn ongewenst.

Het behoud van de voordelen van het verlichte regime zijn daarom een randvoorwaarde voor de opbouw van de woningvoorraad. Verder is in de Woningwet opgenomen dat corporaties passend moeten toewijzen. Dat heeft tot gevolg dat aan ten minste 95% van de huishoudens met een huurtoeslaggerechtigd inkomen een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen moet worden toegewezen.

De maatschappij

Maatschappelijk gezien verandert er ook veel. Van woningcorporaties wordt verwacht dat ze betaalbare woningen bieden aan mensen met een laag inkomen, terwijl zij tegelijkertijd hun bijdrage leveren aan een CO₂-neutrale gebouwde omgeving. Betaalbaarheid en duurzaamheid vechten dan ook om voorrang. In de systematiek van woningwaardering rechtvaardigt een kwalitatief betere woning, een hogere huurprijs. Verduurzaming van bezit in combinatie met hoge WOZ-waarden van dat bezit, leiden tot die hoge huurprijs. Dit past echter niet bij onze betaalbaarheidsdoelstelling. Het omgaan met dit spanningsveld en het zoeken naar de juiste balans, is de belangrijkste opgave voor Brederode Wonen in de komende jaren.

Speerpunten

Voor dit ondernemingsplan hebben we een ronde gemaakt langs de huurders, onze huurdersvereniging (HVB), collega-corporaties in de omgeving, welzijnsorganisaties in Bloemendaal en Velsen, de gemeenten Velsen en Bloemendaal en de medewerkers van Brederode Wonen, om te horen hoe zij tegen onze opgaven aankijken. Het samenbrengen van deze inbreng met onze eigen kijk op waar Brederode Wonen voor staat, heeft geresulteerd in vijf speerpunten.



HET GAAT ONS EROM DAT:

betaalbaar wonen in de gemeenten Bloemendaal en Velsen mogelijk blijft

we de betrouwbare, sociale corporatie zijn die dicht bij huurders, woningzoekenden en partners staat

het beheer dat wij voeren, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van hoge kwaliteit is

duurzaamheid een realistische plaats inneemt in de ambities en dat

de organisatie blijvend financieel en inhoudelijk in staat is om de ambities te realiseren.

1

2

3





Onze speerpunten

1

2

3

*“De juiste doelgroep in
de juiste woning.*

*Dat zou het streven naar
betaalbaar wonen een stuk
sneller haalbaar maken.”*



Onze speerpunten

Betaalbaar duurzaam wonen in de gemeenten Bloemendaal en Velsen

Voor wie zetten we ons in?

Onze kernopgave bestaat uit het bieden van goede en betaalbare woningen voor huishoudens met een beperkt gevulde portemonnee. Huishoudens die een beetje extra steun kunnen gebruiken en niet vanzelfsprekend een passende, betaalbare woning kunnen bemachtigen. Wij rekenen de mensen die huurtoeslag ontvangen en lagere middeninkomens die behoren tot de sociale doelgroep (prijspeil 2018, € 36.798) tot de groep waar wij ons voor inzetten. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar statushouders en mensen die met sociale, psychische of medische problematiek te maken hebben. In ons werkgebied zien we dat ook de lagere middeninkomens niet vanzelfsprekend aan een woning komen. De wetgeving beperkt de mogelijkheden voor corporaties om woningen in het middeldure huursegment aan te bieden, maar waar mogelijk pakken wij de hand-schoen op.

Aanvullen sociale voorraad

Wij komen graag - voor zover dit past binnen onze ideële en financiële kaders - tegemoet aan de bestaande behoefte aan een grotere sociale woningvoorraad. Dat doen we door zo mogelijk nieuwe woningen op bouwlocaties te realiseren, maar ook vanuit sloop-nieuwbouw. Daarmee slaan we een viervoudige slag. Ten eerste vervensen we zo de voorraad met woningen die direct aan de hedendaagse bouwkundige eisen en maatschappelijke wensen voldoen. Ten tweede zorgen we voor een transformatie van onze woningvoorraad, die nu nog voor ongeveer de helft uit eengezinswoningen en voor de andere helft uit meergezinswoningen bestaat, tot een voorraad die voor een groter deel bestaat uit toegankelijke woningen die ook geschikt zijn voor senioren. Zij maken immers een belangrijk deel uit van de doelgroep die wij bedienen. Ten derde levert het een bezit op dat betere energetische waarden kent, waarmee de doelstelling van een landsbrede CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050, dichterbij komt. Nieuwe woningen worden



1

2

3

ONZE AMBITIES

Een gezonde nieuwbouwopgave realiseren.
Onze doelstelling is 50 woningen toe te voegen gedurende de periode van dit ondernemingsplan.

De woningen die nieuw toegevoegd worden, zijn vrijwel altijd appartementen. Hiermee vindt verdichting plaats in de beperkte ruimtelijke mogelijkheden die er zijn en het sluit beter aan bij de vraag naar geschikte woningen van kleinere, vooral oudere huishoudens die al in groten getale aanwezig zijn en naar verwachting in aantal zullen toenemen.



dan ook aardgasvrij opgeleverd. Ten vierde biedt deze vernieuwing mogelijkheden om de omvang van de sociale voorraad op peil te houden. Door nieuwe betaalbare woningen toe te voegen, ontstaat bovendien ruimte om ervoor te kiezen om andere woningen bij mutatie aan te bieden in het geliberaliseerde, middeldure huursegment. Belangrijke voorwaarde blijft dat de omvang van de sociale voorraad op termijn ten minste gelijk moet zijn en het verlicht regime van toepassing blijft.

Nieuwbouw is in de gemeente Bloemendaal al decennialang een beladen onderwerp vanwege ruimtelijk beperkte mogelijkheden en vanwege de politieke lading. In de woonvisie van Bloemendaal staat dat 1/3e in het sociale segment dient te worden gerealiseerd. In de gemeente Velsen is in de meerjarige prestatieafspraken opgenomen dat de sociale voorraad in balans moet zijn, met voldoende mogelijkheden voor toewijzingen aan de sociale doelgroep.

Middeninkomens

Hoewel we er in eerste instantie voor mensen met lagere inkomens en kwetsbaren zijn, zien we ook dat de groep met een inkomen net boven de € 36.798 (sociale doelgroep) tussen wal en schip belandt. Deze groep heeft financieel niet voldoende middelen - en soms ook niet de wens - om een woning te kopen. In de sociale voorraad geven we voorrang aan huishoudens uit de sociale doelgroep. We hebben daarnaast een beperkt aanbod in het geliberaliseerde segment. Dit deel van de voorraad is toegankelijk voor de middeninkomens. Aanbod in dit segment kan meehelpen om de doorstroming op gang te brengen.

*Beperkt aanbod in het
geliberaliseerde segment*



Langer thuis

Brederode Wonen is en blijft een corporatie die zich inzet voor woningzoekenden van alle leeftijden. Toch kunnen en willen we niet voorbij gaan aan het feit dat een groot deel van onze huurders een AOW-gerechtigde leeftijd heeft. Dit is nu al aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde laat zien en de verwachting is dat de trend van vergrijzing zich ook in onze regio zal voortzetten. De toegang tot zorginstellingen voor senioren is niet vanzelfsprekend, waardoor meer senioren langer zelfstandig blijven wonen. Meestal naar volle tevredenheid. De realiteit is dat onze voorraad niet volledig is toegerust op senioren en is dat in veel gevallen ook niet zomaar te maken. Daarom bereiken we uitbreiding van het aantal geschikte woningen voornamelijk met nieuwbouw van geschikte woningen en passen we maatwerk toe om senioren te ondersteunen als zij naar een beter passende woning willen of moeten verhuizen.

1

2

3



Dat de voorwaarden om toegang tot zorginstellingen te krijgen verzwaard zijn, betekent niet dat er minder behoefte onder senioren is om te midden van andere senioren te wonen. Brederode Wonen verkent de mogelijkheden voor een kleinschalige woonvoorziening waar senioren weliswaar zelfstandig wonen op een kleiner oppervlak, maar waar zij ook een gemeenschappelijke ruimte delen. In die ruimte is, naar behoefte, plaats voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten.

Eerder thuis

De hervormingen in de langdurige zorg hebben geleid tot een groter aantal mensen dat uit een zorginstelling stroomt. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met een psychische of medische aandoening, die gebaat zijn bij een vertrouwde omgeving in de buurt van hun sociale netwerk. Zij ontvangen thuis de zorg van zorgaanbieders, in hun eigen woning. Die woning biedt Brederode Wonen. Wanneer er aanleiding toe is, vervullen wij een signalerende rol naar onze maatschappelijke partners.

Doorstroming

De juiste doelgroep in de juiste woning. Dat zou het streven naar 'betaalbaar wonen voor iedereen' een stuk sneller haalbaar maken. Doorstroming is noodzakelijk om woningen beschikbaar te krijgen voor de doelgroep. Daarom moeten we zorgen voor passende doorstroommogelijkheden, om te beginnen voor senioren. Het moet voor hen aantrekkelijk zijn om een stap te maken naar een woonvorm die rekening houdt met een beperkte mobiliteit. Dit betekent dat er passende woningen moeten zijn én dat wij onze oudere huurders tijdig informeren over de mogelijkheden om te verhuizen en over het belang dat zij hebben bij preventieve inschrijving als woningzoekende. We leveren maatwerk om een eventuele verhuizing te vergemakkelijken, bijvoorbeeld door te bekijken op welke manier de financiële drempel te verlagen is. Het vergroten van de voorraad toegankelijke appartementen kan bovendien een verhuisketen op gang brengen, die voor een ieder een duurzame oplossing is die past bij de huidige of toekomstige woon-situatie. Want het vrijkomen van woningen, vergroot de beschikbaarheid voor jongere woningzoekenden.



1

2

3

ONZE AMBITIES

Langer Thuis: verkennen van de mogelijkheden voor een kleinschalige woonvoorziening voor senioren.

Doorstroming: we helpen senioren bij het vinden van een geschikte, toegankelijke woning



Duurzaamheid

Het vergezicht: CO₂-neutraal in 2050

De omgeving waarin wij wonen vraagt om gebruik van hernieuwbare energie, duurzame materialen en bewust omgaan met ons energieverbruik. Het belang wordt inmiddels algemeen onderkend. Brederode Wonen heeft relatief veel oude woningen. Enerzijds betekent dit dat wij veel mooie, karakteristieke woningen hebben, maar daar staat tegenover dat deze woningen niet eenvoudig naar een hoger energielabel (streven gemiddeld label B) te brengen zijn. Wij hebben hiermee nog een grote stap te maken wat energetische maatregelen betreft. We richten onze blik dan ook niet op de korte termijn. We kijken vooruit naar 2050. Dan willen we stapsgewijs de doelstelling van een CO₂-neutrale voorraad hebben bereikt.

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

Brederode Wonen onderzoekt de mogelijkheden (en de daaraan te koppelen voorwaarden) om naast het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van collectieve voorzieningen ook zonnepanelen te plaatsen bij individuele huishoudens. Ontwikkelingen op het gebied van lokale energieopwekking, nul-op-de-meterwoningen en aardgasloze oplossingen blijven we volgen. Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op aardgas. In ons strategisch voorraadbeleid geven we richting aan de gewenste ontwikkeling van onze voorraad. Welke woningen kunnen we (complexmatig) aanpakken en verduurzamen? Voor het vormgeven van de ambities richten we onze organisatie in om een versnelling van de uitvoering mogelijk te maken. We maken hierbij zo nodig gebruik van de expertise van derden.



1

2

3

ONZE AMBITIES

Aanpak van 415 woningen voor de looptijd
van dit document

CO₂-neutraal in 2050



Het spanningsveld

Eén van de belangrijkste spanningsvelden de komende jaren is de realisatie van verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid. Een hoger energielabel heeft een opstuwend effect op de huurprijs, wat er toe kan leiden dat er een financieel eenzijdig woningaanbod resteert. De meeste woningen zitten op den duur dan aan de bovengrens van wat een sociale huurprijs mag heten, terwijl de kwaliteit van de woningen verschilt. Dit willen wij voorkomen, want voor Brederode Wonen staat voorop dat we voldoende betaalbare woningen blijven bieden met een evenwichtige prijs-kwaliteit verhouding. Wij spannen ons daarbij in om ook de diversiteit in woningaanbod en huurprijzen te behouden. Duurzame woningen willen wij dus ook betaalbaar en bereikbaar houden voor onze doelgroep. Bij investeringen die de woning duurzamer maken, neemt Brederode Wonen de helft van de investering voor de verbetering voor haar rekening. Dat de huurverhoging de andere helft van de investering dekt, wordt voor de huurder grotendeels gecompenseerd door het voordeel dat de huurder heeft van de lagere energielasten die het resultaat zijn van de maatregelen.

De betrouwbare, sociale corporatie die dichtbij staat

Al jaren voldoet de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders aan de uitgangspunten van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Aan deze standaarden willen wij ook de komende jaren blijven voldoen. En we gaan verder. Onze online dienstverlening breiden we uit, tegelijkertijd behouden we het persoonlijk contact wanneer die behoefte er is. Zeker in de kleine

*Diversiteit in woningaanbod
en huurprijzen*



1

2

3

organisatie die Brederode Wonen is, moeten we zuinig omgaan met de tijd die we tot onze beschikking hebben. Slim en flexibel omgaan met de uitdagingen die op ons afkomen, is dan ook de opgave waar we de komende jaren mee aan de slag zullen blijven gaan.

Tevreden huurders

Wij streven naar laagdrempeligheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid in brede zin. Wij willen dat onze huurders weten dat zij bij ons terecht kunnen met vragen en dat zij de door hen gewenste informatie gemakkelijk kunnen verkrijgen. Goede communicatie is dus belangrijk. Onderzoek heeft bevestigd dat de huurders onze wijze van communiceren positief waarderen, maar er is altijd ruimte voor verbetering. We gaan dan ook verkennen hoe we de communicatie kunnen optimaliseren. Mensen die niet digitaal ontsloten zijn, bieden we maatwerk door communicatie via andere kanalen.

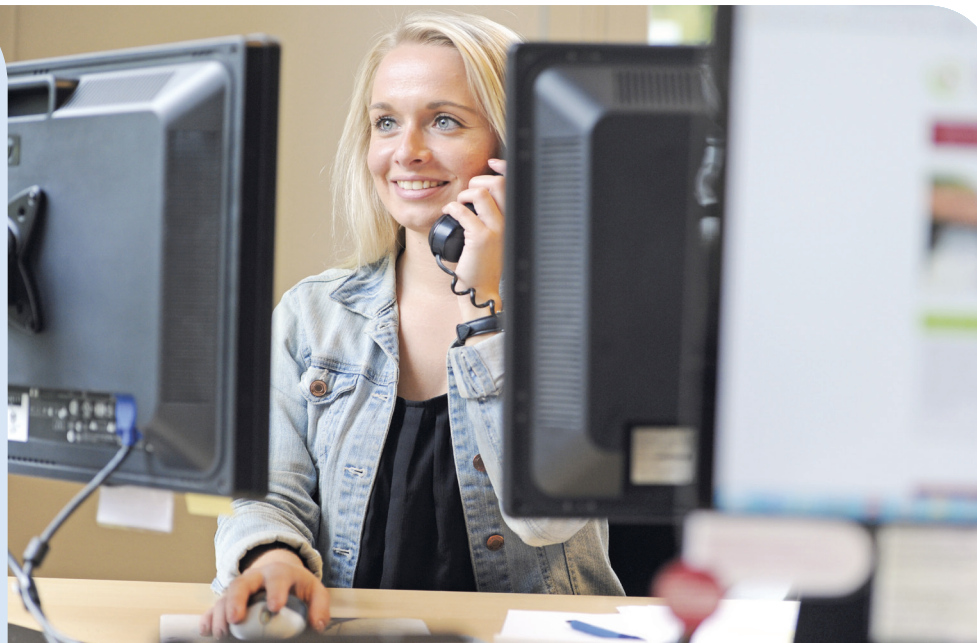


Samen wonen in een prettige buurt

Iedereen wil graag prettig wonen in een fijne buurt. Een veilige omgeving met zelfredzame en participerende buurtbewoners die samen activiteiten ondernemen wanneer zij daar zin in hebben, rekening houden met elkaar, een klein beetje letten op elkaars welzijn en eventuele moeilijkheden met elkaar oplossen. Dat is zo ongeveer het ideaal. De meeste mensen zijn gelukkig prima in staat om hun eigen moeilijkheden zelfstandig op te lossen. Een kleiner aantal doet dat met hulp van hun sociale omgeving. Dan resteert nog een kleine groep mensen die niet alles zelf kan. Dit gaat bijvoorbeeld om senioren die zelf de tuin niet meer kunnen onderhouden en daarvoor ook niet bij hun burens terecht kunnen. Wij kunnen in dergelijke situaties soms de verbinding leggen naar een maatschappelijke organisatie die kan helpen. Maatwerk is dan vaak de oplossing. Ook in overlast gevende situaties lukt het mensen niet altijd om zelf tot een oplossing te komen. We zien dat het sociaal beheer in toenemende mate aandacht vraagt. Dit is een maatschappelijke ontwikkeling die niet aan ons werkgebied voorbij gaat. Onze medewerkers zorgen ervoor dat zij goed op de hoogte blijven van hoe zij moeten handelen in situaties van last en overlast.

Signaleren

Door het dichtbij karakter van onze organisatie en onze medewerkers is het eenvoudiger om te weten wat er speelt in buurten en bij onze huurders. Zo kunnen wij tijdig in gesprek gaan wanneer de leefbaarheid of de veiligheid onder druk dreigt te komen staan. Bij het constateren van last of overlast weten onze medewerkers welke acties zij kunnen nemen en welke partijen zij kunnen inschakelen. Omdat het een maatschappelijke opgave is, staan we daar als Brederode Wonen niet alleen voor. Het is een opgave die we mét de maatschappelijke organisaties in de omgeving oppakken. Dat vraagt om een duidelijke afbakening van verantwoordelijkheden en taken. Afstemming - ook preventief - met welzijns- en zorgpartijen zorgt ervoor dat de partijen elkaar weten te vinden op het moment dat er bij huurders problemen zijn of dreigen.



1

2

3

ONZE AMBITIES

Blijven voorzien in passende communicatiemogelijkheden voor iedere huurder

Verdere verbetering klantbenadering

Op sociale en effectieve wijze optreden, ingrijpen, overleggen en samenwerken met de juiste (maatschappelijke) partners in geval van last en overlast, waarbij de organisatie is toegerust op het toenemend aantal meldingen



Het beheer

De organisatie richt zich in hoofdzaak op het dagelijks beheer van de woningvoorraad. Elk van de drie afdelingen, Onderhoud, Verhuur en Financiën, vervult een eigen rol in het beheer. Door het optimaliseren van de samenwerking binnen en tussen de afdelingen, zorgen we voor efficiënt beheer.

We hebben de beheerprocessen in werkbeschrijvingen vastgelegd, waarbij we de belangrijkste risico's hebben benoemd. Met onze beheerinspanning realiseren we een hoge klanttevredenheid. Doordat we dicht bij de klant staan, zijn we in staat om, wanneer dat nodig is, maatwerk te bieden. Bij het uitoefenen van deze kerntaak wil Brederode Wonen blijven excelleren.

De organisatie

Brederode Wonen heeft een kleine werkorganisatie. Dat heeft een aantal belangrijke voordelen. Zo zijn wij flexibel, kennen wij ons werkgebied en onze klant en onze klant kent ons. Op grond daarvan zijn wij goed in staat om maatwerk te bieden. Ook werken we via korte lijnen efficiënt aan de opgaven die we op ons af zien komen. Daar staat tegenover dat de beperkte schaal ook een zekere kwetsbaarheid met zich meebrengt. De organisatie is zich daarvan bewust. Wij anticiperen hierop door waar nodig ontbrekende kennis en menskracht extern te betrekken en samen te werken met lokale collega-corporaties.

*We maken bewust en actief deel
uit van de regionale woningmarkt*



1

2

3

Samenwerken met de huurdersvereniging

Huurdersvereniging Brederode (HVB) is onze belangrijkste partner. HVB vertaalt en vertegenwoordigt de stem van de huurders en vult de signalen aan die wij zelf vanuit de huurders opvangen. Met HVB bespreken wij onze beleidsvooremens. Het bestuur van HVB adviseert de organisatie op een aantal belangrijke onderwerpen, waaronder het huurbeleid, en behartigt daarbij de belangen van haar achterban; onze (toekomstige) huurders. Bovendien neemt HVB haar plaats in aan de onderhandelingstafel met de gemeenten en corporaties tijdens het proces van de prestatieafspraken. Een niet gering takenpakket voor de vrijwillige bestuursleden van HVB. Vanuit Brederode Wonen ondersteunen wij hen graag om hun rol te versterken. Het versterken van onze relatie met HVB en het faciliteren en ondersteunen van HVB zijn belangrijke aandachtspunten.

Samenwerken met de gemeenten

De gemeente Bloemendaal en de gemeente Velsen hebben in hun woonvisie vastgelegd welke ontwikkelingen zij op de woningmarkt graag zien.



In de prestatieafspraken stemmen we af welke mogelijkheden Brederode Wonen heeft om een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Met de gemeente, lokale collega-corporaties en huurdersorganisaties onderzoeken we voor welke opgaven partijen gezamenlijk op moeten treden om het beoogde resultaat te bereiken. De lokale volkshuisvesting is een gedeelde verantwoordelijkheid. Die verantwoordelijkheid voor het voorzien in de woonbehoefte van bewoners en woningzoekenden stopt overigens niet bij de gemeentegrenzen; we maken bewust en actief deel uit van de regionale woningmarkt.

Samenwerken met collega-corporaties

Wij hechten aan een goede samenwerking met onze collega-corporaties. In de gemeente Bloemendaal trekken wij op met Pré Wonen. De samenwerking met Pré Wonen beschouwen wij als een constructieve en praktische alliantie, waarin uitwisseling op verschillende manieren plaatsvindt. In de gemeente Velsen werken wij samen met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen. Wij profiteren van wederzijdse kennis en informatieoverdracht en zorgen voor afstemming van plannen. Ook uit de samenwerking zich door de mogelijkheid van inhuur van medewerkers op posities die wij - als kleine organisatie - al dan niet tijdelijk onvoldoende kunnen bemannen.

Samenwerken in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland

De afstand tussen ons bezit in Bloemendaal en dat in Velsen is beperkt. Voor woningzoekenden was deze afstand tot voor kort gevoelsmatig veel groter, omdat er gewerkt wordt met twee woonruimteverdeeldregio's. Nu deze samengevoegd worden, zodat Velsen en Bloemendaal tot hetzelfde gebied behoren waarin woningzoekenden een woning toegewezen kunnen krijgen, sluit dit aan bij onze wens om in de regionale woningbehoefte een bijdrage te kunnen leveren. De transparantie en de keuzevrijheid voor woningzoekenden neemt hierdoor sterk toe. Wij dragen met ons aanbod bij aan een gedifferentieerde voorraad in de kernen.



1

2

3

Structuur

Brederode Wonen is een vereniging met leden. Sinds de invoering van de Veegwet per 1 juli 2017 is het aantal nadelen dat voor de organisatie aan de verenigingsstructuur kleefte, toegenomen. Besluitvormingsprocessen worden ernstig vertraagd en deze organisatievorm leidt tot hogere kosten. Wij hebben de wens om de organisatie om te vormen tot een stichting, zodat deze nadelen niet meer optreden. Net als nu zal, ook wanneer we een stichting zijn, huurdersorganisatie HVB voor ons een belangrijke gesprekspartner zijn en blijven. Voor de omvorming is goedkeuring van de Algemene Ledenvergadering (ALV) benodigd.

Financiën

Brederode Wonen werkt kostenbewust aan het realiseren van haar doelstellingen. Voor de langdurige financiële continuïteit houden we de financiële parameters vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW scherp in het oog. Dat betekent dat de interest coverage ratio (ICR), de debt service coverage ratio (DSCR), de loan-to-value en solvabiliteit niet in gevaar komen. Daarmee zorgen we ervoor dat we een financieel gezonde corporatie blijven.

