



Brederode  
wonen  
Thuis in goed wonen

# VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2020

Brederode Wonen



# INHOUD

Voorwoord .....	4
1. Wat wij doen, voor wie en waarom .....	5
1.1 Onze doelgroep .....	5
2. Ontwikkelingen.....	6
2.1 Externe ontwikkelingen .....	6
2.2 Interne ontwikkelingen .....	7
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling .....	8
3.1 De principes van ons huurbeleid .....	8
3.2 Woningtoewijzingen .....	10
3.3 (Markt)ontwikkelingen.....	13
3.4 Woningbezit en verkoop .....	13
4. Onze woningen.....	14
4.1 De woning naar wens .....	14
4.2 Duurzaamheid.....	15
4.3 Strategie en beleid.....	16
4.4 Uitvoering onderhoud.....	17
4.5 De kosten van onderhoud .....	18
5. Ontwikkeling nieuwbouw en herstructurering .....	19
5.1 Ontwikkelvisie .....	19
5.2 Ontwikkelkansen en –(on)mogelijkheden.....	19
6. Wonen en Zorg.....	20
7. Dienstverlening en communicatie.....	21
7.1 Communicatie en maatwerk .....	21
7.2 Huurders informeren .....	21
7.3 Kwaliteit van dienstverlening.....	22
8. Leefbaarheid en maatschappij .....	23
8.1 Algemeen .....	23
8.2 Teamwerk.....	24
9. Relatie met huurders en bewoners .....	25
9.1 Huurdersvereniging.....	25
9.2 Bewonersparticipatie .....	25
9.3 Klachtenafhandeling .....	25
10. Organisatie, netwerk en samenwerking .....	27
10.1 Een vereniging met leden .....	27
10.2 Bestuur .....	28

10.3	Raad van Commissarissen .....	28
10.4	Werkorganisatie .....	28
10.5	Organigram.....	30
10.6	Belanghebbenden .....	30
10.7	Prestatieafspraken .....	31
10.8	Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen .....	31
11.	Het waarborgen van financiële continuïteit .....	34
11.1	Financiële continuïteit.....	34
11.2	Verlicht regime .....	34
11.3	Waardering vastgoed .....	35
11.4	Resultaat .....	38
11.5	Kasstromen.....	39
11.6	Financieel management.....	40
12.	Governance.....	42
12.1	De 5 principes .....	42
13.	Interne risicobeheersing- en controlesystemen .....	44
13.1	Aandachtsgebieden .....	44
13.2	Identificatie van risico's .....	46
	Verklaring van het bestuur .....	50
	<b>JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>51</b>

## VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2020 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden. 2020 was een spannend jaar. De opkomst van het corona-virus zorgde ervoor dat we onze bedrijfsvoering in stappen moesten aanpassen. Van een werkwijze passend bij de "intelligente lockdown" naar een versoepelde set aan regels en weer terug naar een strenger regime. Bewonersavonden konden we, vanwege de corona-beperkingen, niet organiseren en besprekingen werden op afstand, digitaal gevoerd. Het digitaal vergaderen biedt, gelet op de regels die er zijn om verspreiding van het virus te beperken, goed uitkomst. Voor velen is het echter geen fijne manier om te overleggen.

Voor een corporatie die duurzaam dichtbij haar bewoners wenst te staan, vragen de corona-omstandigheden wel om extra aandacht en creativiteit. Zo belden wij een grote groep senioren huurders om te horen of ze zich binnen de voorschriften wel wisten te redden. Dat bleek gelukkig voor de meeste huurders het geval te zijn. Vaak waren het familie of burens die ondersteuning konden bieden.

Door de beperkingen gedwongen, hebben we verschillende werkprocessen moeten herzien. We hebben onze mutatieprocedure "contactarm" moeten inrichten en ook de procedure met betrekking tot reparatieverzoeken is aangepast. Ondanks al deze wijzigingen is het gelukt om de klanttevredenheid, gemeten door KWH, op niveau te houden. Dankzij de inzet en flexibiliteit van de medewerkers is de beoordeling van de klanttevredenheid nog steeds boven het rapportcijfer 8!

Het woningtekort in ons werkgebied is aanhoudend groot. We willen dit tekort graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied zijn geschikte locaties voor woningbouw echter schaars en is bovendien het politieke draagvlak voor uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Door het afronden van ons sloop-nieuwbouwproject de Witte Hond in Vogelenzang, hebben we ons aanbod voor de doelgroep kunnen vergroten. Op de plaats van 9 kleine eengezinswoningen hebben we 21 duurzame en levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Door deze toevoeging aan de voorraad is ook de doorstroming bevorderd, waardoor meer woningzoekenden plezier hebben gehad van ons sloop-nieuwbouwproject.

Met het Klimaatakkoord is de duurzaamheidsopgave voor corporaties expliciet geworden. Daarmee wordt het toch al aanwezige spanningsveld tussen duurzaamheid en betaalbaarheid nog duidelijker. Verduurzaming vraagt immers investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt.

Bovendien is er nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij willen voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Ook dat vergt investeringsruimte.

Kortom; we moeten prioriteren. Dat betekent afwegingen maken tussen betaalbaar, beschikbaar en duurzaam. Elke euro kan immers maar één keer uitgegeven worden. Ons ondernemingsplan met de titel "Duurzaam dichtbij" vormt hierbij nog steeds de leidraad voor onze keuzes.

Uiteindelijk staat, wat Brederode Wonen betreft, betaalbaarheid voor onze doelgroep voorop.

2020 was een turbulent jaar. Veel aandacht en energie moest worden ingezet om de gevolgen van de pandemie het hoofd te bieden. Onder lastige omstandigheden moesten de reguliere werkzaamheden verricht worden. Dankzij de inzet van alle medewerkers hebben we de ambities uit ons jaarplan toch kunnen oppakken. Dit verslag biedt u inzicht in al die activiteiten die, soms noodgedwongen via een andere werkwijze, toch tot het gewenste resultaat hebben geleid.

Paul Vreke, Directeur-bestuurder

# 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, 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 lagere inkomens (huishoudinkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020)).

### 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 – juist als kleine corporatie – hierdoor goed op de hoogte kunnen 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 bouwtechnisch als op het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is daarbij onontbeerlijk.

### 1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarverslag verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2020 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons Jaarplan 2020. Het Jaarplan is gebaseerd op ons ondernemingsplan 'Duurzaam dichtbij', geldend tot en met 2023.

Gestuurd door zowel (maatschappelijke) ontwikkelingen als de input van stakeholders en passend binnen onze missie en visie, richten wij ons op 5 speerpunten om ons streven van Duurzaam dichtbij waar te kunnen maken.

Het gaat ons erom dat:

1. betaalbaar wonen mogelijk blijft in de gemeenten Bloemendaal en Velsen;
2. we de betrouwbare, sociale corporatie zijn die dicht bij huurders, woningzoekenden en partners staat;
3. het beheer dat wij voeren, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van hoge kwaliteit is;
4. duurzaamheid een realistische plaats inneemt in de ambities;
5. en dat de organisatie blijvend financieel en inhoudelijk in staat is om de ambities te realiseren.

## 2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2020 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

### 2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

#### 2.1.1 Landelijk

##### **Corona**

De externe ontwikkeling met de grootste impact is in 2020 natuurlijk de coronacrisis geweest. Zoals beschreven in het voorwoord heeft de corona-uitbraak gevolgen gehad voor onze werkwijze en de manier waarop wij in contact konden zijn met onze huurders. We hebben ons moeten aanpassen aan de nieuwe omstandigheden en maatregelen. En we hebben rekening moeten houden met mogelijke risico's, zoals huurders die mogelijk financieel in problemen kunnen komen. Ondanks beperkingen en aanpassingen hebben we onze dagelijkse werkzaamheden kunnen voortzetten. Wel hebben we een aantal geplande activiteiten moeten uitstellen en is het nog onzeker wanneer we die weer kunnen oppakken.

#### 2.1.2 Branchebreed

##### **Opgaven en middelen**

Naar aanleiding van de motie-Ronnes c.s. hebben 3 ministeries (het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en Klimaat) en Aedes opdracht gegeven tot het onderzoek Opgaven en Middelen. Aan het begin van de zomer van 2020 is het rapport met de conclusies uit dit onderzoek gepubliceerd. Het rapport laat zien dat corporaties op termijn niet meer in staat zullen zijn om de maatschappelijke opgaven in voldoende mate op te pakken.

Door snellere stijging van kosten dan van de huurinkomsten is er in de toekomst minder ruimte om te investeren. Tegelijkertijd wordt van corporaties gevraagd meer te gaan investeren in het terugdringen van het woningtekort en verduurzaming van bestaande woningen, dan de afgelopen jaren is gedaan.

Vanaf 2024 ontstaan regionaal de eerste financiële knelpunten. De tekorten verschillen per regio maar duidelijk is dat dit een probleem is voor de gehele corporatiesector. Ook Brederode Wonen heeft een investeringsopgave die wordt begrensd door de middelen en de voorgeschreven financiële randvoorwaarden.

Het rapport geeft 3 oplossingen: het verlichten van lasten voor corporaties, het verhogen van huuropbrengsten of het aanpassen van de maatschappelijke opgaven; of een combinatie hiervan. Het volgende kabinet zal hierover moeten gaan beslissen.

#### 2.1.3 Lokaal

##### **Velsen**

De gemeente Velsen heeft haar woonvisie in 2020 geactualiseerd, met als resultaat de "Woonvisie 2040, fijn wonen voor iedereen". De woonvisie beschrijft hoe Velsen er in 2040 uit moet zien en hoe de gemeente deze visie wil realiseren. Brederode Wonen is hier in het voortraject als belanghebbende bij betrokken geweest.

## **Bloemendaal**

In 2020 moesten in de gemeente Bloemendaal 68 statushouders gehuisvest worden. Van eind 2019 tot medio 2020 is hierover gediscussieerd in de gemeenteraad en de commissies van de gemeente Bloemendaal. Eén van de discussiepunten betrof de mogelijke locaties waar een oplossing gerealiseerd zou kunnen worden. Gezien de duur van het proces leek aan het eind van het tweede kwartaal alleen tijdelijke huisvesting nog binnen afzienbare tijd een oplossing te bieden. Brederode Wonen heeft actief meegewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden. Ondanks onze inspanningen heeft de gemeente Bloemendaal echter besloten niet met ons verder te gaan. Wij hebben schriftelijk onze teleurstelling over deze beslissing en de handelwijze bij de gemeente bekend gemaakt.

De politieke onrust binnen de gemeente en de weerstand van de inwoners tegen sociale nieuwbouw maakt dat uitbreiding van ons bezit en uitbreiding van het woningaanbod in het algemeen binnen de gemeente een moeizaam proces is. Toch blijven wij actief onderzoeken wat er wél mogelijk is.

## **2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN**

### **Nieuwbouw**

In 2020 is nieuwbouwproject de Witte Hond afgerond en opgeleverd. Na de sloop van 9 oudere, kleinere eengezinswoningen aan de Leidsevaart, eind 2019, is er gestart met de bouw van 21 levensloopbestendige appartementen. Ondanks de coronacrisis is het gebouw in september door de aannemer aan ons opgeleverd. Vanaf eind september 2020 zijn de woningen betrokken door de nieuwe bewoners. Het gehele proces van sloop/nieuwbouw is goed verlopen en is na oplevering intern geëvalueerd.

De woningen zijn verhuurd aan terugkerende huurders en aan woningzoekenden.

Vijf appartementen zijn aangeboden aan huurders van Brederode Wonen die in een eengezinswoning woonden. Hiermee komt er doorstroming in het dorp op gang en kunnen nieuwe gezinnen gehuisvest worden. De resterende woningen werden met "voorrang voor mensen met een binding aan Bloemendaal" aangeboden. Er is ook een woning aangeboden aan een WMO-kandidaat, die een gelijkvloerse en rolstoeltoegankelijke woning nodig had. En één appartement is aangeboden aan statushouders. De nieuwe bewoners zijn erg blij met de kwaliteit en indeling van het gebouw.

Binnen het SVB (het strategisch voorraadbeleid) blijven we alert op de mogelijkheden van sloop/nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Project de Witte Hond heeft bewezen dat we mogelijkheden kunnen ontwikkelen om de bestaande sociale woningvoorraad aan te vullen.

### **Personeel**

In 2020 heeft een aantal personeelswijzigingen plaats gevonden. Meer hierover in hoofdstuk 10.4.

### **Relevante gebeurtenis na balansdatum**

De heer Vreke, directeur-bestuurder van Brederode Wonen, heeft in goed overleg met de RvC, besloten zijn functie met ingang van 1 juli 2021 neer te leggen. De RvC is in januari 2021 direct gestart met de werving en selectie van een geschikte opvolger. Het is de verwachting dat de geselecteerde kandidaat tijdig de procedure bij de Aw zal hebben doorlopen om per 1 juli het stokje van de heer Vreke over te kunnen nemen. Er vindt zorgvuldige overdracht plaats, waarbij de continuïteit van bestuur gewaarborgd wordt.



## 3. VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

De hoofdtaak van de corporatie is het creëren en handhaven van goede en betaalbare woningen voor mensen met een huishoudinkomen lager dan € 39.055. Daarnaast komen wij met (beperkte) verhuur in de vrije sector tegemoet aan de behoeften van de (lage) middeninkomens.

### 3.1 DE PRINCIPES VAN ONS HUURBELEID

#### 3.1.1 Uitgangspunten en huurverhoging

Ieder jaar stelt Brederode Wonen een nieuw huurbeleid vast. Wij hanteren bij het bepalen van het huurbeleid de volgende uitgangspunten:

- de huurprijs moet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning;
- er blijven voldoende woningen binnen het bereik van de primaire doelgroep;
- de financiële situatie van de corporatie blijft gezond.

Van 2013 t/m 2016 heeft Brederode Wonen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de € 35.739 (peildatum 2016).

In 2017, 2018, 2019 en 2020 heeft Brederode Wonen ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer te vragen. Daar hadden we verschillende redenen voor:

1. In 2016 waren er volgens de wet drie inkomensgroepen, maar vanaf 2017 werden er nog maar 2 inkomensgroepen benoemd: boven en onder de € 39.874 (€ 43.574 prijspeil 2020). Een deel van de mensen zou dan een fors hogere huurverhoging krijgen, terwijl hun inkomen net boven de € 43.000,- zit.
2. Gepensioneerden en gezinnen vanaf 4 personen worden buitengesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Naar schatting kan slechts 10% van onze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Omdat de verhoging van de totale huursom gemaximeerd is, heeft het toepassen van een inkomensafhankelijke verhoging alleen een marginale verschuiving tot gevolg, terwijl het wel veel extra werk met zich mee zou brengen.
3. Bij inkomensafhankelijke huurverhoging zouden we de prijs/kwaliteitsverhouding loslaten.

Door het Rijk is in 2017 de huursom geïntroduceerd: de huursom is het bedrag van alle huurverhogingen in het jaar bij elkaar van de sociale huurwoningen van een corporatie. De datum van de jaarlijkse huurverhoging is op 1 juli gebleven, maar de huursombenadering gaat in per 1 januari van het jaar. Ook in 2020 hadden we te maken met de huursom.

Samen met de Huurdersvereniging hebben we scenario's besproken en gekozen voor deze percentages:

Woningen met een Streefhuur tot 55%	<b>3,2%</b>	(inclusief inflatie)
Woningen met een streefhuur van 55%-75%	<b>2,6%</b>	(inflatie)
Woningen met een streefhuur boven 75%	<b>2,2%</b>	(onder inflatie)

Dit leverde een gemiddelde huurverhoging op van 2,56%

## **Bezwaar**

In 2020 hebben 2 huurders bij de Huurcommissie bezwaar gemaakt tegen de aangezegde huurverhoging. De bezwaren zijn niet ontvankelijk verklaard.

### **3.1.2 Huurmatiging**

#### **Maatwerk voor senioren**

Brederode Wonen biedt – onder voorwaarden - huurmatiging aan senioren die bereid zijn te verhuizen van een voor een gezin geschikte woning naar een meer passende woning maar dan te maken zouden krijgen met een grote huursprong. Met deze maatregel hopen we de doorstroming te bevorderen. In 2020 heeft zich deze situatie niet voorgedaan.

### **3.1.3 Huurachterstanden**

Het voorkomen van huurachterstanden is al jaren een specifiek aandachtspunt. Er is, ook in 2020, dan ook voortdurend gemonitord en we hanteren een strikt preventief en actief incassobeleid, waarbij de huurders met een achterstand snel worden benaderd - eventueel door middel van huisbezoeken - en zo nodig begeleid richting maatschappelijk werk en/of schuldhulpverlening. De kans dat huurachterstanden te groot worden om nog terug te kunnen betalen, wordt daarmee verkleind. Vanuit sociaal oogpunt verlenen wij – als dat in het individuele geval echt de beste oplossing is - onze medewerking aan Schuldsanering.

2020 stond in het teken van het coronavirus. We hebben aan onze huurders, die in de problemen kwamen met het betalen van de huur door verlies van werk, maatwerk aangeboden om bijvoorbeeld de periode tot een uitkering te overbruggen. Ook hebben we betalingsregelingen getroffen met meer termijnen dan gebruikelijk. Ultimo december 2020 zijn er nog 6 huurders die een dergelijke maatwerk regeling hebben lopen.

Het geplande onderzoek naar woonlastenbeperking is nog niet uitgevoerd, maar in de praktijk wordt er al wel aan woonlastenbeperking gewerkt. Zo beperken wij zoveel mogelijk de huurverhoging, informeren wij huurders over wat zij zelf kunnen doen om energiekosten te besparen, kunnen huurders gebruik maken van de adviezen van een energiecoach, is er sinds dit jaar de mogelijkheid voor huurders om zonnepanelen te huren en voeren we overleg met de gemeente over mogelijke beperking van gemeentelijke heffingen.

In de gemeente Velsen bestaat het project “Preventie Schuldhulpverlening”. Het doel hiervan is om mensen die in een schulden螺旋 dreigen te raken in een zo vroeg mogelijk stadium steun te bieden. Er wordt samengewerkt met de afdeling Sociale Zaken, Welzijn en Sport van de gemeente. In 2020 heeft Brederode hier tweemaal gebruik van gemaakt.

In de gemeente Bloemendaal bestaat het project “Preventie Huisuitzettingen”. Brederode Wonen is nauw betrokken geweest bij de opzet hiervan. Het is een samenwerking van Ouderenadviseurs, Kontext (Maatschappelijk Werk), gemeente en corporaties om mensen met financiële problemen te begeleiden naar de juiste instanties. In 2020 zijn 2 huurders hiernaar doorverwezen.

### **Hoogte achterstanden en oninbaarheid**

Ultimo 2020 bedraagt de totale huurachterstand € 30.046 Dit is 0,27% van de bruto jaarhuur over 2020.

De over 2020 afgeboekte huurachterstanden van huurders die een beroep hebben gedaan op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen bedragen afgerond € 9.426. Ultimo december 2020 bedraagt de vermoedelijke oninbaarheid door langsepende achterstanden € 8.337. De kans op invordering van deze bedragen is praktisch nihil. Deze huurachterstanden zijn in een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen.

### **Huisuitzetting**

Wij doen al het mogelijke om huisuitzetting te voorkomen. In januari 2020 is een vonnis uit 2019 uitgevoerd op basis van overlast. Vóór de ontruiming heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd. Een tweede ontruiming heeft plaats gevonden op basis van een hennepplantage. Ook hier heeft de huurder zelf de sleutels ingeleverd. Verder is een vonnis voor huurachterstand uit 2019 geëffectueerd in 2020, hier is ook door de huurder de sleutel ingeleverd. Door Corona zijn een aantal rechtszaken vertraagd. Vanaf het najaar 2020 hebben we ons aan de oproep van Aedes gehouden om geen huurders uit te zetten tijdens de lockdown.

### **3.1.4 Woonfraude**

Om een zo eerlijk mogelijke verdeling van de toch al zo schaarse sociale woningvoorraad te garanderen, zet Brederode Wonen zich actief in om woonfraude te bestrijden. Dit doen wij onder andere door huurders – via website en bewonersblad - op te roepen om vermoedens van woonfraude – persoonlijk of anoniem - te melden. In het verslagjaar zijn er 14 meldingen binnengekomen, waarvan wij bij 4 woningen geen woonfraude hebben kunnen constateren. Bij één woning heeft de huurder zelf de huur opgezegd. Bij de overige woningen loopt het onderzoek ultimo december nog.

Bij het bestrijden van Woonfraude is het nodig om op huisbezoek te gaan. Vanwege de lockdown tijdens de coronacrisis is dit niet gedaan. Op 1 december 2020 is de capaciteit voor het sociaal beheer uitgebreid met de aanstelling van een nieuwe medewerkster voor 2 dagen in de week. De twee medewerksters sociaal beheer zullen in 2021 extra inzetten op het onderzoeken van deze adressen.

## **3.2 WONINGTOEWIJZINGEN**

### **3.2.1 Algemeen**

Over het verslagjaar kan aannemelijk worden gemaakt dat het beleid van toewijzen en verhuren van het woningbezit van de vereniging voldoet aan de betreffende onderdelen van de Woningwet. Ook kan worden gesteld dat het toewijzingsbeleid van de vereniging in overeenstemming met de doelstelling is gerealiseerd.

Voor de gemeente Velsen vormden in het verslagjaar de Huisvestingsverordening 2015 en de aanpassingen in 2017 de basis voor de woonruimteverdeling. Bloemendaal werkt per 1 januari 2016 met de nieuwe Huisvestingsverordening.

De bedragen die zijn gehanteerd bij de definities van inkomens- en huurgrenzen voor passend toewijzen zoals opgenomen in de Wet op de Huurtoeslag voor het verslagjaar 2020:

Doelgroep grenzen:	Jan-dec 2020	Huurprijsgrenzen 2020:	In €
• eenpersoons jonger dan 65 jaar	€ 23.225	1. Kwaliteitskortingsgrens	432,51
• meerpersoons jonger dan 65 jaar	€ 31.550	2. Laagste aftoppingsgrens	619,01
• eenpersoons 65 jaar of ouder	€ 23.175	3. Hoogste aftoppingsgrens	663,40
• meerpersoons 65 jaar of ouder	€ 31.475	4. Maximale huurprijsgrens	737,14

Gedurende het jaar 2020 werden bij de toewijzing de volgende inkomenseisen gehanteerd:

- Woningzoekenden met een gezamenlijk bruto jaarinkomen tot de aftoppingsgrenzen mogen een nieuwe woning accepteren met een maximale huur van € 619,01/€ 663,40, woningzoekenden met een inkomen tussen de aftoppingsgrenzen en € 39.055 komen in aanmerking voor alle sociale huurwoningen met een huur tot € 737,14 per maand. Goedkope woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden met een laag inkomen.
- De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzing van woningen met een huur tot € 737,14 per maand houden in dat minimaal 80% van de gehuisveste huishoudens een huishoudinkomen heeft dat lager is dan € 39.055 bruto per jaar. Daarom komt men als woningzoekend huishouden met een gezamenlijk jaarinkomen dat hoger is dan € 39.055 bruto, in principe niet in aanmerking voor woningen met een huur lager dan € 737,14 per maand.

Het percentage woningtoewijzingen in de sociale huur aan huishoudens met een jaarinkomen onder de € 39.055 bedroeg in 2020 99%.

### Binding

Binding aan een regio is tegenwoordig niet van belang bij huisvesting. De gemeente Bloemendaal heeft er wel voor gekozen om maximaal 25% van de geadverteerde woningen met voorrang aan Bloemendalers aan te bieden. In het verslagjaar zijn er 13 woningen (inclusief nieuwbouw) geadverteerd met "voorrang voor Bloemendalers". Dit is 25,5% van het totale aantal geadverteerde woningen in Bloemendaal.

### 3.2.2 Verhuringen

Het aanbieden van de woningen gebeurt zowel in Velsen als in Bloemendaal op de website en via de woningkrant van Mijn Woonservice. Dit is het uitvoeringsorgaan van de zeven in Zuid-Kennemerland en IJmond werkzame corporaties.

#### Aantal verhuringen naar woningtype

Type woning	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Eengezinswoningen (4k)	23	7	30
Benedenwoning	5	1	6
Bovenwoning	8	1	9
Appartement	26	19	45
Hofjeswoning	1	0	1
Maisonnette	1	6	7
Seniorenwoning	7	6	13
Totaal	71	40	111

Naast op de vorige pagina genoemde sociale huurwoningen zijn er in 2020 in Bloemendaal 2 woningen verhuurd in de vrije sector. Eén van deze woningen is naar een huurder van ons gegaan met een midden-inkomen, waardoor er weer een sociale huurwoning vrijkwam voor de doelgroep.

#### Toewijzingen naar doelgroep (inkomen)

Doelgroep	Bloemendaal Aantal	Velsen Aantal	Totaal Aantal
Primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden)	47	25	72
Secundaire doelgroep (niet huurtoeslaggerechtigden met inkomen tot max. € 39.055)	23	15	38
Middeninkomen (80-10-10 regeling)	1	0	1
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>40</b>	<b>111</b>

#### Mutatiegraad

De mutatiegraad is het aantal woningen dat in een jaar leeg komt en datzelfde jaar weer verhuurd wordt. De mutatiegraad in 2020 van de woningen in Bloemendaal is 5,1%. Dit is exclusief nieuwbouw, want deze zijn toegevoegd en niet eerder verhuurd en leeg gekomen. Wanneer we de nieuwbouw zouden meetellen is de mutatiegraad van de woningen in Bloemendaal 7,2%. De mutatiegraad van de woningen in de gemeente Velsen is 7,1%.

#### Huisvesting statushouders

In de gemeente Bloemendaal hebben we in 2020 7 woningen aangeboden. Hiermee zijn in totaal 24 personen gehuisvest.

In de gemeente Velsen heeft Brederode Wonen in 2020 1 woning aangeboden aan statushouders. Het betrof hier een 1 persoons huishouden.

Doelstelling	Stand van zaken 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Extra aanbod van seniorenwoningen uit bestaand bezit.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2020 heeft de situatie zich niet voorgedaan, er zijn geen appartement aan senioren uit een eengezinswoning verhuurd.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Doorstroming van voor een gezin geschikte woning naar appartement in 2020: 4.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 huishoudens zijn doorgestroomd van een voor een gezin geschikte woning naar een seniorenappartement. Bij leegkomende appartementen worden huurders die niet passend wonen - en in aanmerking komen voor de zogenoemde 25% vrije ruimte - benaderd. Er staan senioren op de wachtlijst die geïnteresseerd zijn in een specifieke seniorenwoning, een bepaald complex of in een seniorenwoning in het algemeen. Het behalen van de doelstelling is afhankelijk van de vrijkomende woningen. In Vogelenzang hebben we 5 huurders kunnen laten doorverhuizen naar de nieuwbouwappartementen (de Witte Hond).</li> </ul>

## 3.3 (MARKT)ONTWIKKELINGEN

### 3.3.1 Doorstroming

Sinds de nieuwe huisvestingswet is er de mogelijkheid om 25% van het leegkomende bezit aan te bieden aan eigen huurders volgens vastgestelde criteria.

In 2020 zijn in Bloemendaal 8 woningen toegewezen volgens deze regeling, in Velsen 2.

Bij toewijzing van vrijesectorwoningen geven we voorrang aan huishoudens met een middeninkomen (max. € 60.000). In 2020 zijn er 2 vrijesectorwoningen vrijgekomen in Bloemendaal. Een woning is aangeboden aan huurders met een middeninkomen, de andere woning is geadverteerd.

### 3.3.2 Mutatieleegstand

Mede gelet op de eerdergenoemde schaarste is het zaak woningen zo kort mogelijk leeg te laten staan. Er zijn meerdere redenen voor leegstand. Zo kan de duur van renovatie – met name na lange verhuur - lang zijn. Dit is bij het bezit en de huurderpopulatie van Brederode Wonen vaak het geval. Ook zijn er soms meerdere bezichtigingsronden nodig om een woning te verhuren. Het betreft dan met name de kleinere 2-kamerwoningen waarvoor kandidaten niet altijd bereid zijn hun (lange) zoekduur op te geven. In 2020 hebben we langere perioden van leegstand gekend bij mutatiwoningen. Door corona waren we, zeker in het voorjaar en aan het eind van het verslagjaar, genoodzaakt om een digitale mutatieprocedure aan te houden. De woning werd pas voor het eerst betreden als de huurder er al uit was. Ook het aantal bezichtigingsrondes nam toe, omdat we niet meer met 5 kandidaten tegelijk konden bezichtigen.

De mutatieleegstand is in 2020 voortdurend gemonitord via de kwartaalrapportages om onnodig lange leegstand te voorkomen.

## 3.4 WONINGBEZIT EN VERKOOP

### 3.4.1 Algemeen

Doelstelling van het verkoopbeleid is de kwaliteit van het woningbezit door nieuwbouw te verbeteren en per saldo het aandeel sociale huurwoningen te vergroten (of te behouden). Het verkopen van individuele woningen heeft ook tot doel financiële middelen te genereren. Brederode Wonen voert voorlopig - zeker zolang de nieuwbouwmogelijkheden zeer gering zijn - geen actief verkoopbeleid. Zeker wat betreft ons sociale woningbezit zijn wij terughoudend om te verkopen. Het streven is om het sociale bezit zo groot mogelijk te houden. Slechts in uitzonderingsgevallen, zoals wanneer bij mutatie de kosten voor renovatie onverantwoord hoog zouden zijn, wordt verkoop overwogen. Als wij al verkopen, richten wij ons primair op verkoop van vrijesectorbezit.

### 3.4.2 Woningbezit en mutaties

In de begroting 2020 was rekening gehouden met van een verkoopresultaat van 1 woning van € 134.000. Vanwege het feit dat er geen financiële of strategische noodzaak voor verkoop was, is ervoor gekozen om geen woningen te verkopen. Wel zijn wij ingegaan op het aanbod om een woning die wij eerder onder voorwaarden hadden verkocht, volgens die voorwaarden terug te kopen. Vervolgens is deze woning weer verkocht.

### Mutaties in woningbezit 2020

Aankoop	Terugkoop van woning die eerder onder voorwaarden was verkocht	1
Verkoop	Verkoop van gekochte woning die eerder onder voorwaarden was verkocht	1

### Woningbezit ultimo 2020

Soort verhuureenheden	Bezit in Bloemendaal	Bezit in Velsen	Totaal
Woningen DAEB	973	560	1.533
Woningen niet-DAEB	35	4	39
Totaal Woningen	1008	564	1.572
Garages/bergingen	20	40	60
Woonwagens	1	-	1
Standplaatsen	11	-	11
Maatschappelijk vastgoed*	1	-	1
Totaal verhuureenheden	1.041	604	1.645

\* Het maatschappelijk vastgoed bestaat uit een kantoor voor een welzijnsorganisatie in Bloemendaal.

## 4. ONZE WONINGEN

Als algemeen uitgangspunt voor het kwaliteitsbeleid ten aanzien van ons bezit richten wij ons op het in stand houden van de woonkwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten en met een zo groot mogelijke tevredenheid van de huurders.

### 4.1 DE WONING NAAR WENS

#### 4.1.1 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Vaak hebben huurders, net zo goed als bewoners die eigenaar zijn van hun huis, de behoefte om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Om het een 'thuis' te maken. 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 2020 zijn er 13 ZAV-aanvragen ingediend. Van deze aanvragen zijn er 4 definitief goedgekeurd en uitgevoerd. De overige 9 aanvragen zijn (nog) niet uitgevoerd omdat de opgevraagde aanvullende informatie niet ontvangen is.

#### 4.1.2 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 maandelijks vergoeding gebruik maken van het serviceabonnement van Brederode Wonen. Ultimo 2020 hebben 804 huurders een serviceabonnement (2019: 774). Doordat de uitgaven de vergoedingen van de serviceabonnementen overtreffen is eind 2020 besloten de bijdrage te verhogen.

## 4.2 DUURZAAMHEID

Brederode Wonen beschikt per woning over een Energielabel. Deze labels worden bij mutatie aangepast aan de situatie van de woning. Brederode Wonen verstrekt bij elke nieuwe verhuring een energie-index aan de nieuwe huurder. Labels worden ook eens per 10 jaar opnieuw opgenomen. Eind 2020 was de gemiddelde Energie-index 1,56 (label C).

Brederode Wonen hecht grote waarde aan het bijdragen aan een lager energieverbruik, zowel vanwege de milieu- en duurzaamheidsaspecten als vanwege de lagere energiekosten voor huurders. Als gevolg van de fors gestegen bouwkosten staat de planning van onze duurzaamheidsambities onder druk.

De ambitie is, mits technisch en financieel haalbaar, minimaal een B-label. Op dit moment denken wij dit met onze planning in 2025 te realiseren. Middels de energielabels is de zogenoemde CO2 voetprint van Brederode Wonen inzichtelijk en is het mogelijk te monitoren welke CO2-reductie is behaald.

Wij hanteren een complexmatige aanpak van woningen, gericht op verbetering van de isolatiewaarde. In een planning (waarbij jaarlijks meerdere complexen worden aangepakt) is vastgelegd welke complexen aan de beurt zijn.

In 2020 hebben we complex 7 (Gestelsestraat 14 woningen) en complex 16 (Bloemendaalsestraatweg, 11 woningen) naar een label B of beter gebracht en zijn we begonnen met de voorbereiding van nog 3 complexen. Door tekorten in de begroting voor renovaties, waren we gedwongen om de geplande complexen 4 (rietenkap woningen), 113 en 115 te verschuiven naar 2021. Dit heeft er ook toe geleid dat de verwachte realisatie van de ambitie (minimaal label B) verschoven is naar 2025.

Daarnaast informeren wij onze bewoners over de mogelijkheden en resultaten van energiebesparende maatregelen. Samen met de gemeente is een Energiecoach project dat gestart is in 2019, in het begin van 2020 voortgezet. Door de coronacrisis hebben we geplande activiteiten de rest van het jaar moeten uitstellen.



Wat	Waar	Wanneer
<i>Bij mutatie</i>		
Leegkomende woningen – waar dit nog niet eerder gebeurd was – volledig isoleren en zo nodig voorzien van nieuwe installaties.	49 leeggekomen woningen, verspreid over het bezit	Uitgevoerd 2020
<i>Projectmatig</i>		
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild	Complex 7 (Gestelsestraatje, 14 woningen)	Uitgevoerd 2020
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 16, (Bloemendaalsestraatweg, 11 woningen)	Uitgevoerd 2020
Projectmatige aanpak van energetische verbetering van een complex, waarbij het energielabel naar label B wordt getild.	Complex 4(17 woningen) Complex 113 (3 woningen) Complex 115 (22 woningen)	Vorbereiding in 2020 (uitvoering in 2021)
Zonnepanelen op individuele woningen: project in samenwerking met Lens middels Esco.	Verspreid door het bezit	vanaf medio 2020; 70 woningen
Vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimtes door LED-verlichting	1 complex	Uitgevoerd 2020

## 4.3 STRATEGIE EN BELEID

### 4.3.1 Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid voor de periode 2019-2023 is na een uitvoerige voorbereiding en met input vanuit de huurdersvertegenwoordiging tot stand gekomen en is begin 2019 in definitieve vorm vastgesteld. Het strategisch voorraadbeleid komt voort uit het ondernemingsplan en vormt de schakel tussen onze portefeuillestrategie en ons complexenoverzicht. In dat laatste overzicht zijn per complex de plannen op korte en lange termijn vastgelegd. Evaluatie en (eventueel) bijsturing vinden periodiek, in ieder geval jaarlijks, plaats. Ook in 2020 is opnieuw het SVB geactualiseerd.

Enkele van de belangrijkste criteria waaraan onze woningen (huidig en toekomstig) moeten voldoen of gaan voldoen, zijn betaalbaarheid voor onze doelgroep en een redelijke prijs-kwaliteitverhouding. Daarbij hanteren we duurzaamheid als uitgangspunt bij onderhoud, renovatie, reparaties en nieuwbouw. Met betrekking tot het strategisch voorraadbeleid ligt de nadruk voor Brederode Wonen de komende periode dan ook op het zo dicht mogelijk benaderen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Dat betekent CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B (gemiddelde Energie-index tussen 1,2 en 1,4) in 2025.

Voor enkele andere principes geldt dat wij deze nastreven, maar enkel wanneer dat realistisch is. Dat geldt bijvoorbeeld voor levensloopbestendigheid. Ook diversiteit is een belangrijk aandachtspunt. Wij streven naar gedifferentieerde buurten. Zowel qua samenstelling van bezit als wat betreft de diversiteit van de bewoners (leeftijden, inkomens etc.).

Doelstelling	Status 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onafhankelijke kwaliteitsmeting onderhoudsniveau</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gerealiseerd</b> Het gaat om conditiemeting van het bezit van Brederode Wonen. De meting van de complexen waaraan in 2021 groot onderhoud zou plaatsvinden, is uitgevoerd. Conclusie is dat een aantal werkzaamheden kan worden verschoven naar een later tijdstip. Dit is doorgevoerd in de Meerjarenbegroting.</li> </ul>

#### 4.4 UITVOERING ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering
<b>Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting;</li> <li>• uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren;</li> <li>• binnenschilderwerk in boxgangen</li> <li>• vervangen van voegwerk;</li> <li>• het vervangen van asbestdaken van bergingen;</li> <li>• vernieuwen/schoonmaken van dakbedekking/dakpannen;</li> <li>• vervangen van CV-ketels;</li> </ul>
<b>Dagelijks en mutatieonderhoud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afhandeling 1813 individuele reparatieverzoeken (in 2019; 2.097)</li> <li>• Aannemers hebben onder toezicht contractonderhoud uitgevoerd.</li> </ul> <p>Aan dagelijks en mutatieonderhoud is in 2020 gemiddeld € 264,45 per woning uitgegeven.</p>
<b>Woningverbeteringen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 49 woningen zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht.</li> <li>• 45 woningen konden door kleiner mutatieonderhoud weer doorverhuurd worden</li> <li>• Bij 48 bewoonde woningen zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht.</li> <li>• 90 cv ketels vervangen</li> </ul> <p>De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing.</p> <p>In de meeste gevallen betrof het onderhoud, in een enkel geval was er sprake van woningverbetering tegen huurverhoging.</p>

## 4.5 DE KOSTEN VAN ONDERHOUD

Aan de vastgestelde jaarbegroting wordt zo strikt mogelijk de hand gehouden. Alle betrokkenen (werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen) zijn gedurende het jaar steeds geïnformeerd over de realisatie van de onderhoudsbegroting.

Onderstaand schema geeft in totaal de vergelijking weer tussen begroting en realisatie, laat zien wat geïnvesteerd wordt en wat in het resultaat over 2020 terechtkomt.

### Totaal van de onderhoudsuitgaven

	Begroting 2020 X €1.000	Realisatie 2020 X €1.000	waarvan investering 2020 X €1.000	Lasten onderhouds- activiteiten 2020 X €1.000
Dagelijkse reparatieverzoeken	513	479	-	479
Planmatig onderhoud	2.057	1.625	-	1.625
Toegerekende organisatiekosten	-	374	-	374
<b>Totaal onderhoud t.l.v. resultaat</b>	<b>2.570</b>	<b>2.478</b>	<b>-</b>	<b>2.478</b>
Projectmatige verbeteringen - investering	865	188	188	0
Projectmatige verbeteringen - onderhoud	995	600	0	600
Woningverbeteringen - investering	515	780	780	0
Woningverbeteringen - onderhoud	515	630	-	630
<b>Totaal</b>	<b>5.460</b>	<b>4.676</b>	<b>968</b>	<b>3.708</b>

De totale onderhoudslast over 2020 komt uit op € 3.708 (in de jaarrekening weergegeven onder IX. Toelichting op de winst- en verliesrekening in paragraaf 3.1.5).

## 5. ONTWIKKELING NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

### 5.1 ONTWIKKELVISIE

Brederode Wonen is realistisch als het om het ontwikkelen van nieuwbouw en herstructurering gaat. We doen wat we kunnen binnen onze beperkte ruimtelijke, financiële en personele mogelijkheden. Onze focus voor nieuwbouw en uitbreiding ligt sinds vorig jaar zomer niet meer voornamelijk op de gemeente Bloemendaal. Als wij in Velsen, waar wij in verhouding tot onze collega-corporaties, maar een klein aandeel van de sociale voorraad hebben, de mogelijkheid zien om met nieuwbouw te kunnen bijdragen aan verkleining van het woningtekort, dan zullen wij die, als het kan, zeker benutten. Dit is immers, onafhankelijk van de gemeente die het betreft, een goede besteding van volkshuisvestelijk vermogen.

Brederode Wonen blijft dan ook in beide gemeenten zoeken naar locaties voor nieuwbouw of herstructurering en staat ook open voor toevoeging van woningen middels transformatie. De mogelijkheden hiervoor worden bekeken.

#### **Samenwerking**

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

Ook met Velison en het gemeentelijk woningbedrijf Velsen houden we regelmatig contact over bouw mogelijkheden in de regio.

### 5.2 ONTWIKKELKANSEN EN –(ON)MOGELIJKHEDEN

Hoewel Brederode Wonen zoals eerder aangegeven graag haar voorraad zou vernieuwen en aanvullen, is het op korte termijn niet mogelijk om binnen afzienbare tijd voldoende nieuwbouw te ontwikkelen om aan de grote vraag te voldoen.

Brederode Wonen heeft met name in Bloemendaal opnieuw gewezen op de urgentie van ontwikkeling en nieuwbouw van sociale huurwoningen op korte termijn. Dit is aangegeven tijdens gesprekken op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en werd bovendien benadrukt in het voorstel dat Brederode Wonen aan de gemeente Bloemendaal heeft gedaan in het kader van de prestatieafspraken

Op dit moment zijn er in Bloemendaal voor Brederode Wonen nog twee locaties in beeld die geschikt zijn voor nieuwbouw en waar – weliswaar op termijn – enige potentie in lijkt te zitten. De eerste is locatie Blekersveld, die wij zowel ambtelijk als bestuurlijk onder de aandacht blijven brengen. Afgelopen jaar heeft Brederode Wonen flink geparticipeerd in de plannen voor tijdelijke woonmogelijkheden voor zowel statushouders als starters op deze locatie. Wij benadrukken daarbij wel voortdurend de noodzaak om stappen te zetten om tot structurele oplossingen van de woningnood te komen.

De tweede is locatie Dennenheuvel, waarbij Brederode Wonen actief aangehaakt en in beeld bij de projectontwikkelaar blijft. Daarnaast zijn er mogelijkheden te onderzoeken in Vogelenzang Noordoost.

Binnen de gemeente Velsen is Brederode Wonen in 2020 aangehaakt bij het onderzoeken van de mogelijkheden om te participeren in ontwikkellocaties Hofgeest (Velsbroek), Missiehuis en Beetslaan (Driehuis).

## 6. WONEN EN ZORG

### **Samenwerking**

Brederode Wonen bezit geen woon-zorgcomplexen, maar werkt wel zo veel mogelijk samen met woonzorginstellingen. Daartoe leggen en onderhouden wij contacten met lokale (woon)zorginstellingen.

### **0-tredenwoningen, aangepaste woningen en voorzieningen**

Brederode Wonen heeft in totaal 387 zogenoemde 0-tredenwoningen.

In Velsen hebben wij 151 woningen die grotendeels of volledig geschikt zijn voor senioren. In Bloemendaal beschikken wij over 236 voor senioren geschikte woningen.

Brederode Wonen besteedt aandacht aan de toegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimten voor bewoners (en bezoekers). Indien nodig worden er maatregelen getroffen om de toegankelijkheid te verbeteren. Brederode Wonen heeft 2 woningen in Velsen en 4 woningen in Bloemendaal die volledig rolstoelgeschikt zijn en bij voorrang bestemd zijn voor mindervaliden en beschikt daarnaast over 153 aanpasbaar gebouwde woningen.

Vanwege de op gemeentelijk niveau drastisch uitgekilde WMO-regeling, proberen wij waar mogelijk maatwerk te leveren. Dat houdt onder meer in dat wanneer er bij mutatie van een aangepaste woning geen geschikte WMO-kandidaat is, het materiaal – zoals trapliften en beugels – wordt verwijderd en opgeslagen om te worden herplaatst wanneer daar behoefte aan is.

### **Senioren**

- **Wonen Plus projecten in Bloemendaal en Velsen**

Zowel voor de huurders van 65 jaar en ouder in Bloemendaal als voor die in Velsen, biedt Brederode Wonen een abonnement op Wonen Plus. Dit project van de gemeenten, corporaties en de woon- en thuiszorginstellingen heeft als doel om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. In de contracten met Wonenplus is vastgelegd dat alle activiteiten en diensten binnen deze gratis abonnementen te maken hebben met "schoon, heel en veilig".

- **Seniorencheck**

Onze oudere huurders moeten – net als particuliere huurders en huiseigenaren - langer zelfstandig thuis wonen. In ons seniorenbeleid hebben we afgesproken dat we bij huurders boven de 85 jaar op huisbezoek gaan. In 2020 hebben we, door de coronacrisis, geen huisbezoeken afgelegd. We hopen in 2021 de draad weer op te kunnen pakken.

## 7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

Goede communicatie met onze huurders is essentieel voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Niet alleen willen wij onze huurders zo goed mogelijk informeren, ook het krijgen van feedback en het in gesprek gaan met onze huurders is voor ons belangrijk.

### 7.1 COMMUNICATIE EN MAATWERK

Brederode Wonen kijkt naar de mogelijkheden van verdere digitalisering van de communicatie tussen corporatie en haar huurders. Voorwaarde hierbij is dat dit kan worden uitgevoerd zonder in te boeten op persoonlijke dienstverlening en de mogelijkheden van maatwerk. Huurdersvereniging Brederode is betrokken bij dit traject.

Het contact met onze huurders wordt zo steeds meer, maar nooit volledig, digitaal. In 2019 waren de voorbereidingen getroffen voor het digitaliseren van de informatie voor huurders ter vervanging van de fysieke huurdersmap die nieuwe huurders bij aanvang van hun contract ontvangen. Vanaf 1 januari 2020 was er dan ook de mogelijkheid om de gegevens uit de map en het ondertekende huurcontract digitaal aangeleverd te krijgen. Ook een groot deel van de intakes verloopt nu digitaal.

In verband met de coronamaatregelen is de digitalisering nog verder toegenomen. Een groot deel van het jaar was ons kantoor immers gesloten. Een flexibele houding van zowel medewerkers als (toekomstige) huurders heeft ervoor gezorgd dat de dienstverlening – en als onderdeel daarvan de wederzijdse communicatie – goed doorgang heeft kunnen vinden.

Een goed voorbeeld van het maatwerk is dat er bij het ingaan van de eerste coronamaatregelen telefonisch contact is opgenomen met al onze huurders van 85 jaar of ouder om te informeren naar hun situatie en hen desgewenst te informeren over de mogelijkheden die er binnen Brederode Wonen, maar ook bij andere instanties zijn om hen te ondersteunen. De meesten gaven aan dat het goed ging. Duidelijk was dat de bewoners het initiatief en een luisterend oor zeer op prijs stelden.

### 7.2 HUURDERS INFORMEREN

Het informeren van onze huurders gebeurt op verschillende manieren. Wij proberen met de inzet van verschillende media onze huurders zo goed, prettig en passend mogelijk van de juiste informatie te voorzien. Veel communicatie gebeurt digitaal; website, e-mail en digitale nieuwsbrieven worden ingezet om met onze huurders te communiceren. De website is niet alleen een belangrijk medium waarmee wij kunnen zenden, ook is het voor onze huurders mogelijk om digitaal formulieren te versturen.

Brederode Wonen geeft tweemaal 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 2020 een digitale nieuwsbrief uitgegeven en zijn onze huurders tussentijds via diverse kanalen op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot onze dienstverlening in het kader van de coronamaatregelen, over de nieuwbouw in Vogelzang en over het zonnepanelenproject.

Doelstelling	Stand van zaken 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Organiseren minimaal 1 thema-avond.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Niet gerealiseerd</b> Aangezien het elkaar ontmoeten juist een belangrijke reden is voor het organiseren van een thema-avond, heeft dit in verband met corona in 2020 geen doorgang kunnen vinden.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Communicatieplan evalueren en actualiseren</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>In ontwikkeling</b> Het communicatieplan is in 2019 geëvalueerd. In 2020 zou het herziene plan worden vastgesteld. Dit is niet tijdig gerealiseerd. De aangepaste planning is dat dit in het eerste halfjaar van 2021 alsnog zal gebeuren. In verband met de bijzondere situatie in 2020 is gedurende het jaar steeds in de praktijk gekeken naar welke wijze van communiceren mogelijk en wenselijk was en welke inhoud essentieel. Daarop is dan – vaak in de vorm van maatwerk – geacteerd.</li> </ul>

### 7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2020 gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Er zijn in 2020 in totaal zo'n 1.700 vragenlijsten uitgezet. De respons was bijna 30%. 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 per onderdeel: Contact, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud én
- minimaal 85,0% tevreden huurders per onderdeel. Een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.

In onze praktijk geeft dit de volgende resultaten over 2020:

Onderdeel	% tevreden huurders Brederode Wonen	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling	Landelijk gemiddelde
Algemene dienstverlening	88%	7,8	7,3
Woning zoeken	100%	8,1	7,8
Nieuwe woning	94%	8,2	7,8
Huur opzeggen	100%	8,4	7,9
Reparaties	96%	8,4	7,9
Onderhoud	91%	7,7	7,6

### 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
Nieuwe huurder	8,6	7,6
Reparatieverzoek	8,3	7,6
Vertrokken huurder	8,8	7,5
Onderhoud	7,2	7,4
Kwaliteit woning	7,4	7,1

Doelstelling	Stand van zaken 2020
• Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0.	• In 2020 is aan Brederode Wonen opnieuw het jaarlijkse KWH-label toegekend met een gemiddeld cijfer van 8,0. Dit betrof de resultaten over 2019. Ultimo 2020 is de gemiddelde score een 8,1.

## 8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is natuurlijk een belangrijk bestanddeel van 'prettig wonen', maar er is meer voor nodig. Omgeving, buurtgenoten en aanwezige voorzieningen spelen hierbij ook een grote rol. Wij vinden dit alles evenals sociale cohesie en het bevorderen ervan belangrijk. Daaraan leveren wij graag een bijdrage in samenwerking met onze huurders en de Huurdersvereniging, maar ook de gemeenten en andere maatschappelijke organisaties hebben hier een taak in.

### 8.1 ALGEMEEN

Wij vinden het belangrijk dat bewoners sociale- en leefbaarheidsactiviteiten ontplooiën en ondersteunen bewonersinitiatieven op dit terrein. Hiertoe informeren wij de huurders regelmatig over de mogelijkheden van dergelijke bijdragen. Volgens de bepalingen in de Woningwet mogen wij enkel dergelijke activiteiten ondersteunen als deze vallen binnen het kader van 'schoon, heel en veilig'. In verband met Corona waren er in 2020 helaas geen activiteiten met bewoners mogelijk.

Wel hebben we in april de eerdergenoemde belactie gehouden onder alle bewoners van 85 jaar en ouder.

#### Extramuralisering

Als gevolg van de toegenomen extramuralisering is er steeds vaker sprake van huurders die kampen met ernstige psychiatrische problematiek, maar wel zelfstandig wonen. Dit vergt in sommige gevallen bijzondere, aangepaste werkwijzen. Door het zoeken van samenwerking met deskundige organisaties en gerichte scholing wordt getracht hier zo goed mogelijk op ingesteld te zijn.



## **Overlast**

Om de leefbaarheid te bevorderen is het zaak overlast zoveel als mogelijk te voorkomen. Dit doen wij door onze huurders goed te informeren over wat er van hen verwacht wordt en wat men kan doen om zelf geen overlast te veroorzaken. Voorkomen is uiteraard beter dan genezen, maar dat lukt niet altijd. Onder andere de eerdergenoemde extramuralisering is hier debet aan.

In 2020 hebben 2 juridische procedures plaats gevonden (1 kort geding en 1 bodemprocedure) met betrekking tot overlast. Het kort geding is ingetrokken omdat we door de coronacrisis geen uitzettingen meer zouden laten plaats vinden. Het vonnis van de bodemprocedure is in februari 2021 uitgesproken, Brederode Wonen in het gelijk gesteld.

In de meeste gevallen komt het overigens niet zover en kan de overlast worden opgelost middels gesprekken, waarschuwingen en/of buurtbemiddeling. In het verslagjaar heeft de medewerker Sociaal beheer over 66 afzonderlijke adressen meldingen van overlast of daaraan verwante zaken in behandeling gehad, waarvan 49 in 2020 nieuw gemelde zaken en 17 al langer lopende cases. De meest voorkomende meldingen betreffen geluidsoverlast (24%), vervuiling (15%) en verwarde personen (10%).

## **Veiligheid**

Er wordt regelmatig aandacht besteed aan veiligheidsbevorderende maatregelen:

- Brederode Wonen biedt huurders een bijdrage voor de aanschaf van veiligheidssloten en rookmelders;
- Bij leeggekomen woningen worden standaard rookmelders geplaatst;
- Het voordeurslot (cilinder) wordt vervangen, zodat de vorige bewoner geen toegang meer heeft;
- Bovendien worden dan – als vervanging van de sloten nodig is - veiligheidssloten geplaatst;
- Bij de senioren boven 65 jaar kan indien nodig en gewenst een veiligheidscheck worden gedaan.

## **8.2 TEAMWERK**

Zoals gezegd ligt de verantwoordelijkheid voor een prettig woon- en leefklimaat bij verschillende partijen gezamenlijk. Buurtbewoners, gemeente, corporatie, zorg en welzijn; ieder doet zijn deel. Daarbij zijn goede onderlinge afstemming en samenwerking door de partijen essentieel. Daarom wordt nauw samengewerkt met Buurtbemiddeling, participeren wij in Sociaal Team Bloemendaal en Noodteam Velsen en de wijkteams Velsbroek en Santpoort. Ook neemt de medewerker sociaal beheer deel aan diverse netwerken en overleggen, waaronder het WWZ-overleg (Wonen Welzijn en Zorg).

Eind 2020 hebben we onderzoek laten doen naar de leefbaarheid van de gemeente Bloemendaal. In 2021 gaan we aan de slag met de uitkomsten. We trekken hierbij op met andere partijen, zoals de gemeente en Welzijn Bloemendaal.

## 9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

### 9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is er weer intensief en regelmatig samengewerkt met de Huurdersvereniging (HVB). Zo is de HVB betrokken geweest bij en geïnformeerd over het Jaarverslag, het Jaarplan (incl. Meerjarenbegroting) en de prestatieafspraken met beide gemeenten. Ook hebben zij advies uitgebracht over het huurbeleid.

Wij faciliteren de HVB bij het communiceren met haar achterban.

### 9.2 BEWONERSPARTICIPATIE

#### 9.2.1 Buurtcommissies

Brederode Wonen werkt met kleinere buurtcommissies die zich inzetten voor hun directe woonomgeving. De behoefte om bij de woonomgeving betrokken te zijn bestaat vooral als er daadwerkelijk iets in de buurt zelf plaatsvindt. Het uitbreiden van bestaande persoonlijke contacten, het actief benaderen van bewoners en hen te vragen deel te nemen aan de (nog te vormen) buurtcommissies, blijkt de meest aangewezen weg om deze commissies op termijn uit te bouwen. Buurtcommissies hebben geen vertegenwoordigende rol. Wij streven naar een commissie in iedere buurt waar we werkzaam zijn en benaderen huurders actief voor deelname. Op dit moment zijn er 20 actieve buurtcommissies.

Doelstelling	Status 2020
• Aantal actieve buurtcommissies is eind 2020 minimaal 20	• Gerealiseerd Huidig aantal actieve buurtcommissies: 20

#### 9.2.2 Projectcommissies

Bij ingrijpende renovatieprojecten wordt een projectcommissie opgericht bestaand uit bewoners die actief betrokken en geïnformeerd worden over alle werkzaamheden. Zij fungeren als spreekbuis voor de overige bewoners. Mede door de betrokkenheid van deze bewoners verlopen deze projecten goed en kunnen eventuele klachten direct verholpen worden.

In 2020 was er een projectcommissie actief voor het nieuwbouwproject de Witte Hond. Eind september zijn de nieuwe woningen opgeleverd en is de projectcommissie ontbonden.

### 9.3 KLACHTENAFHANDELING

Gelukkig kan eventuele ontevredenheid van een klant meestal worden weggenomen door het onderliggende probleem op te lossen. Vaak is een goed gesprek voldoende. Als de klacht hiermee niet is opgelost en de ontevredenheid het functioneren van de organisatie of de houding van onze medewerkers betreft, kunnen huurders formeel schriftelijk een klacht indienen. Hiermee start de interne klachtenprocedure. Eén medewerker coördineert de klachtenafhandeling, registreert de klachten en monitort of de klachten op tijd zijn afgehandeld.

Er zijn in het verslagjaar 14 klachten ingediend. Eind 2020 is de stand van zaken dat alle klachten middels de interne klachtenprocedure zijn behandeld en opgelost, wat betekent dat de geschillencommissie niet is ingeschakeld.

De klachten variëren van de houding of reactie van een medewerker (3), afrekening servicekosten (1) en onderhoud (9) tot een dispuut over de erfafscheiding. Klachten met betrekking tot de houding of reacties van medewerkers worden besproken in het overleg tussen de bestuurder en de teamleiders.

## 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

Als één van de weinige corporaties in Nederland heeft Brederode Wonen nog de vereniging als rechtsvorm. Wet- en regelgeving houden vooralsnog dan ook weinig tot geen rekening met de gevolgen die bepaalde voorschriften hebben voor de organisatie van een woningbouwvereniging. Voor de kleine organisatie die Brederode Wonen is, betekent dit een zeer inefficiënte werkwijze, leidend tot kostenverhoging die niet in het belang van Brederode Wonen noch in het belang van de huurders is.

In het verslagjaar is er in verband met de coronapandemie geen Algemene Ledenvergaderingen (ALV) gehouden. Onderwerpen die normaal gesproken tijdens ALV's aan de orde zouden komen, waren de jaarstukken over 2019 en het jaarplan 2021, de meerjarenbegroting. Om de leden wel de gelegenheid te bieden vragen te stellen over deze (concept) documenten en hen in staat te stellen desgewenst schriftelijk advies uit te brengen, heeft Brederode Wonen in samenspraak met de RvC voor een praktische oplossing gekozen. De leden werden tijdig in de gelegenheid gesteld om digitaal te reageren op de stukken die op de website werden gepubliceerd. Als er vragen over zouden komen, zouden deze ook op de website worden gepubliceerd zodat ook andere leden kennis konden nemen van deze vraag en het antwoord daarop van Brederode Wonen. Er is in 2020 geen gebruik gemaakt van die mogelijkheid, zodat de stukken ongewijzigd konden worden vastgesteld.

#### Overzicht leden Brederode Wonen 2020

	Aantallen
Per 1 januari 2020 bedroeg het aantal leden niet-huurders	22
Aan het eind van het verslagjaar 2020 bedroeg het aantal leden niet-huurders	14
Van de huurders zijn lid van de vereniging:	738
Het totaal aantal leden bedroeg per 31-12-2020	<b>752</b>

Het totaalaantal leden van de vereniging is in 2020 opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (was 807 in 2019). Nieuwe huurders worden bij aanvang van het contract doorgaans geen lid meer van de woningbouwvereniging, maar enkel van de huurdersvereniging Brederode.

## 10.2 BESTUUR

Brederode Wonen wordt sinds 2014 bestuurd door directeur-bestuurder Paul Vreke. Vanaf de herbenoeming in 2018, is zijn tweede bestuurstermijn van 4 jaar ingegaan.

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 driejaarsperiode dient een bestuurder 108 zogenoemde PE-punten te halen.

In de jaren 2018 t/m 2020 behaalde de bestuurder van Brederode Wonen, de heer Vreke, in totaal 115 PE punten. In 2020 behaalde hij 30,5 PE-punten.

### **Bestuursvergoedingen 2020**

De door het bestuur in 2020 ontvangen vergoedingen (bezoldiging van € 126.874,52 excl. BTW) zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder XI.

### **Verzekering**

Voor het bestuur is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 2.500.000 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. Dit verslag is te lezen vanaf pagina 51.

## 10.4 WERKORGANISATIE

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder, ultimo 2020 uit 15 personen, die samen 12,47 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen. Over het hele jaar was het gemiddelde 12,0 FTE. Het betreft 9 vrouwen (60%) en 6 mannen (40%).

Om grote pieken in de werkdruk op te vangen is enkele malen externe expertise voor de afdeling Financiën ingehuurd. Daarnaast wordt 1/2 dag in de week de ICT-capaciteit van collega-corporatie Velison Wonen benut.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt 3,02% (2019: 3,67%). Vanwege de geringe omvang van de organisatie drukt het langdurig ziekteverzuim van één medewerker relatief zwaar op het ziekteverzuimpercentage.

### **Medewerkersbestand en personeelsplanning**

Een kleine werkorganisatie als Brederode Wonen kan alleen functioneren als de medewerkers over een zekere mate van flexibiliteit beschikken. Kortdurend verlof van een medewerker, wegens ziekte of andere reden, wordt opgevangen door collega's. Zo heeft praktisch niemand binnen de organisatie een strak afgebakend werkpakket. In de huidige samenstelling is een aanzienlijk deel

van het medewerkersbestand 60 jaar of ouder. Dat houdt in dat binnen afzienbare tijd een belangrijk deel van de organisatie met pensioen gaat. Een exacte personeelsplanning is moeilijk op te stellen. Bovendien zou de toegevoegde waarde van zo'n planning in onze overzichtelijke organisatie gering zijn. Wel houden wij bij mutaties in het medewerkersbestand rekening met te verwachten pensioneringen, over te nemen taken en eventueel (op termijn) ontbrekende expertise. In 2020 hebben er enkele mutaties binnen het medewerkersbestand plaatsgevonden. Een van de opzichters is met pensioen gegaan, een andere opzichter heeft er voor gekozen gebruik te gaan maken van het generatiepact. Daarnaast is er vanwege de toenemende druk op de leefbaarheid uitbreiding gerealiseerd op Sociaal Beheer door het aannemen van een nieuwe medewerker (voor 2 dagen in de week).

### **Personeelsbeleid**

Het gevoerde personeelsbeleid is met name gericht op kwaliteit en samenwerking. Jaarlijks vindt met alle medewerkers een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats. Er is aandacht voor ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er uiteraard ook budget en ruimte voor training en opleiding. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

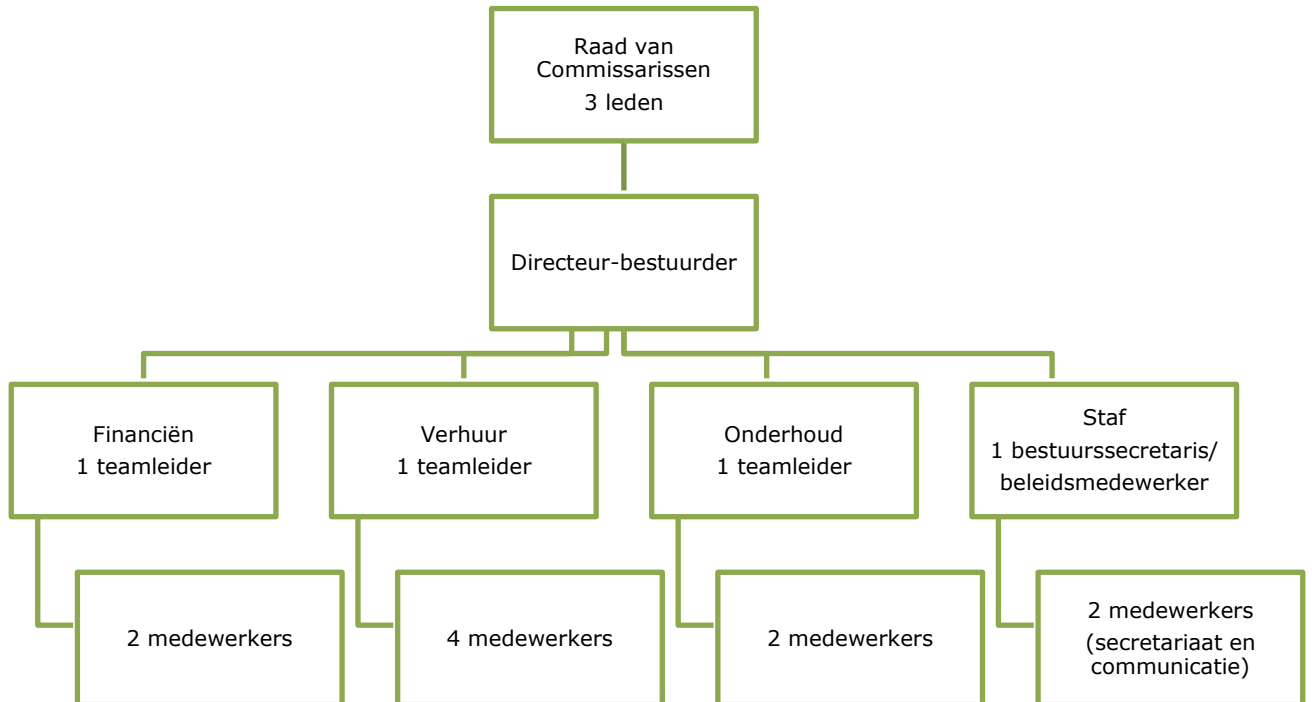
### **Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers**

Brederode Wonen beschikt vanwege de kleine schaal niet over een ondernemingsraad. Normaal gesproken vindt er maandelijks een lunchbespreking met alle medewerkers plaats, waarbij iedereen op de hoogte wordt gesteld van de actuele ontwikkelingen binnen de organisatie en in het werkveld en er ruimte is voor discussie en het stellen van vragen. Dat heeft vanwege corona in 2020 slechts een paar keer fysiek kunnen plaatsvinden. In de periodes dat dit niet mogelijk was, werden medewerkers via algemene mailberichten en via hun leidinggevende geïnformeerd.

<b>Doelstelling</b>	<b>Stand van zaken 2020</b>
• Jaarlijkse heidag RvC met directeur-bestuurder.	• Gerealiseerd

## 10.5 ORGANIGRAM

### Ultimo 2020



## 10.6 BELANGHEBBENDEN

Brederode Wonen beschikt niet over een formeel, vast platform van belanghebbenden. Door middel van individuele en georganiseerde contacten met onze direct belanghebbenden, zijn wij er evenwel in geslaagd om hen op effectieve wijze te betrekken bij de werkzaamheden en ontwikkelingen van de corporatie.

### 10.6.1 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 zeer actief in voor de belangen van haar achterban. De HVB heeft ultimo 2020 393 betalende leden, maar vertegenwoordigt alle huurders van Brederode Wonen. De HVB neemt haar vertegenwoordigende rol en de inhoud daarvan zeer serieus.

Er is gedurende het jaar onder meer overleg tussen Brederode Wonen en het bestuur van de HVB geweest over het huurbeleid, de jaarstukken over 2019, het jaarplan en de onderhoudsbegroting 2020. Daarnaast zijn de prestatieafspraken in beide gemeenten tussen corporaties, gemeente en huurdervertegenwoordigingen ook in 2020 een belangrijk onderwerp geweest. De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over de reguliere huurverhoging, de huurverhoging bij energetische maatregelen, het seniorenbeleid en de contouren voor het jaarplan 2021. Overige onderwerpen waarover gesproken is, zijn zonnepanelen, het strategisch voorraadbeleid en tuinenbeleid.

Doelstelling	Status 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Versterking HVB en intensivering samenwerking</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gerealiseerd</b> Het betreft een doorlopend proces. Ook in 2020 is nauw samengewerkt, goed en effectief overlegd en om advies gevraagd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.</li> </ul>

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

## 10.7 PRESTATIEAFSPRAKEN

In beide gemeenten waarin wij werkzaam zijn, hebben wij in intensief en goed overleg prestatieafspraken gemaakt met alle betrokken belanghebbende partijen; gemeente, huurdersvertegenwoordigingen en collega-corporaties. De prestatieafspraken voor 2020 maakten deel uit van ons jaarplan 2020. Daar waar wij onze plannen niet of niet volledig hebben kunnen realiseren, overleggen wij met de partijen en zorgen wij voor correcte verantwoording. Evaluatie van de wederzijdse afspraken vindt jaarlijks plaats.

## 10.8 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

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

### 10.8.1 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 Governancecode van Aedes. De wijze waarop Brederode Wonen invulling en uitvoering geeft aan deze code is te lezen in hoofdstuk 12.

### 10.8.2 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.

### 10.8.3 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de meting in 2020 leest u in hoofdstuk 7.3 van dit verslag.



#### 10.8.4 Gemeente Bloemendaal

Brederode Wonen heeft inhoudelijk overleg gepleegd met de gemeente, collega-corporatie Pré Wonen en de huurdersvertegenwoordigingen van zowel Brederode Wonen als Pré Wonen. Dit heeft eerder al geresulteerd in Prestatieafspraken tussen partijen voor de periode 2018-2021.

In 2020 is, als in ieder jaar van de betreffende periode, door de partijen de balans opgemaakt en zijn er voor het komende jaar meer concrete afspraken gemaakt.

Daarnaast is er overleg geweest met de gemeente over – onder meer - de uitvoering van de prestatieafspraken, de bouwmogelijkheden in de gemeente en de huisvesting van statushouders en andere urgenten in de gemeente.

#### 10.8.5 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens de vereniging deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV). In het ROSV is, tijdens de vier overleggen die in 2020 hebben plaatsgevonden, onder meer gesproken over de samenwerking tussen de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, Woonservice, het Pact voor uitstroom, kwetsbare urgenten, en de Regionale Geschillencommissie.

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. Woonservice kan daarom worden beschouwd als verbonden onderneming.

#### 10.8.6 Gemeente Velsen

Brederode Wonen heeft conform de Woningwet prestatieafspraken gemaakt.

In de gemeente Velsen bestaan een Directieoverleg, een Bestuurlijk Overleg Wonen en een Ambtelijk Overleg Wonen, waaraan Brederode Wonen samen met de andere twee corporaties en de gemeente deelneemt. Voor zover van belang voor Brederode Wonen is de meeste tijd besteed aan de onderwerpen 'prestatieafspraken', 'duurzaamheid' en 'betaalbaarheid'. In het kader van de meerjarige prestatieafspraken is met alle partijen onder begeleiding van een externe partij gewerkt aan een breed gedragen uitwerking van de gemeentelijke woonvisie.

#### 10.8.7 RAP Zuid Kennemerland/IJmond

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. Het is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, in samenwerking met de provincie Noord-Holland. In het RAP staan afspraken die de gemeenten en de provincie maken over onder andere de woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen, zorg en welzijn en binnenstedelijk bouwen. Als regionale corporatie is Brederode Wonen hierbij betrokken.

#### 10.8.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2020 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken en op de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden.

In Bloemendaal betrof dit in 2020 bovendien de mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van statushouders in Bloemendaal.

<b>Doelstelling</b>	<b>Status 2020</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gerealiseerd</b> Er vindt regelmatig (minimaal 4 maal per jaar) overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.</li></ul>

# 11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

## 11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In november 2018 presenteerden de Autoriteit woningcorporaties en het WSW de opzet van het nieuwe beoordelingskader, met onder meer de beoordelingscriteria voor de financiële continuïteit. Hierin wordt de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde sluit aan op de marktwaarde in verhuurde staat, waarin in vier eenduidige stappen de verantwoording van de maatschappelijke opgave ten opzichte van de marktwaarde inzichtelijk wordt gemaakt.

Brederode Wonen wil een degelijk financieel beheer voeren waarmee de continuïteit op de korte en de lange termijn gewaarborgd is. Wij beoordelen dit aan de hand van de financiële kengetallen van het WSW. De actuele ontwikkeling in deze kengetallen monitoren wij in onze kwartaalrapportages. Naar de toekomst toe ontwikkelen wij scenario's mede op basis van de afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging, deze scenario's worden beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen.

Onderstaande tabel toont de waarde van de ratio's over 2020 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	> 1,40	2,38	2,25	2,46	2,57	2,27	1,98
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	51%	45%	40%	35%	30%	26%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	46%	53%	60%	65%	70%	75%
Dekkingsratio	< 70%	15%	15%	17%	18%	19%	20%

Ter toelichting:

- *ICR (Interest Coverage Ratio)* geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- *Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)* meet de omvang van eigen vermogen van de corporatie 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.
- *Dekkingsratio* meet de verhouding tussen de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.

Uit de tabel blijkt dat wij op korte en langere termijn voldoen aan de normen van het WSW. Dit vormt een waarborg voor de financiering van onze projecten. Voor de Loan to Value bestaat nog voldoende ruimte, maar naar verwachting zal deze ratio wel gaan bewegen naar de WSW-norm toe. De reden hiervoor is dat investeringen (in duurzaamheid) doorgaans onrendabel zijn, maar wel voor het volledige bedrag moeten worden gefinancierd.

## 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 wordt wel onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB. Dit verlichte regime is nog steeds van toepassing.

### 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. 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 ervan. 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 markthuurlaag om zo onze woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep;
- Kwaliteit: we kiezen een onderhoudsniveau voor onze woningen dat hoger ligt dan een marktpartij zou hanteren;
- Service & leefbaarheid: we kiezen ervoor extra uitgaven te doen voor sociaal beheer, woonruimteverdeling, leefbaarheid om zo te voldoen aan onze volkshuisvestelijke opgaven.

De woningmarkt kenmerkt zich door een toenemende schaarste, dit geldt zowel voor koop- als huurwoningen. Voor het woningbezit van Brederode Wonen heeft dit deels tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege investeringen met € 4,6 miljoen en vanwege een waardetoeename van € 11,4 miljoen, toegenomen van € 296,8 miljoen naar een waarde van € 312,8 miljoen. In procenten is de waardetoeename 5,4 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De voorraadmutatie (nieuwbouw), stijging van gemiddelde contracthuurlaag en stijging WOZ-waarde, de begrenzing van de mutatiekans van 2% in 2019 naar 4% in 2020 en methodische wijzigingen in het handboek en software zijn medebepalende factoren voor een toegenomen waarde.

De verhoging van de overdrachtskosten, parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek (de disconteringsvoet) en parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (leegwaardestijging) hebben een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

#### **Beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om de in het verleden gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Corporaties vermelden de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuur verslag 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.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

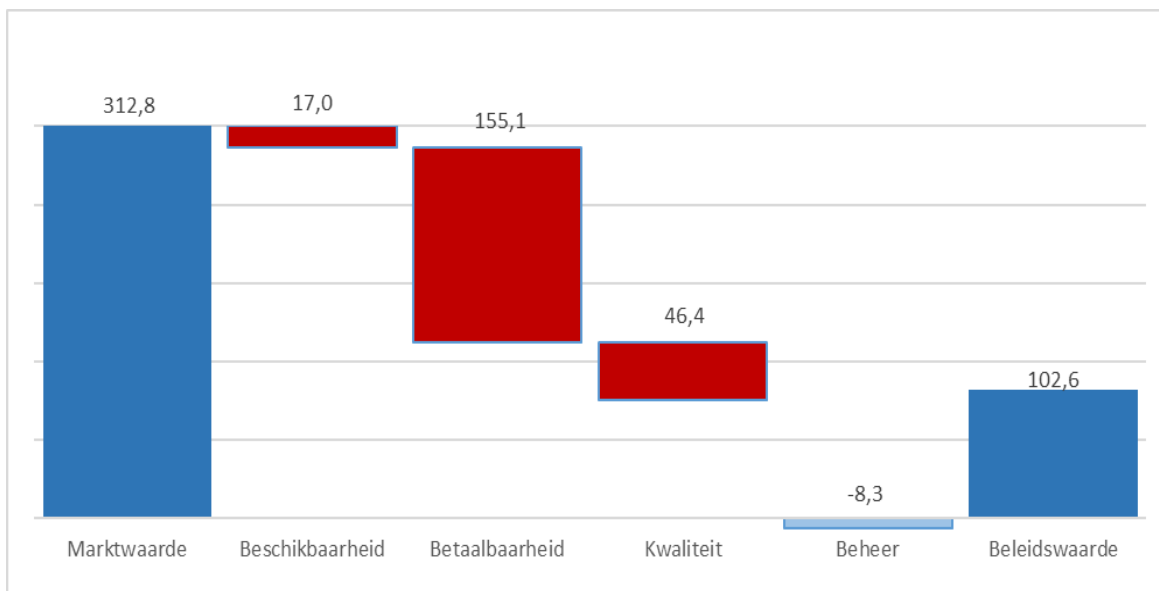
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Brederode Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Brederode Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus - investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### 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.

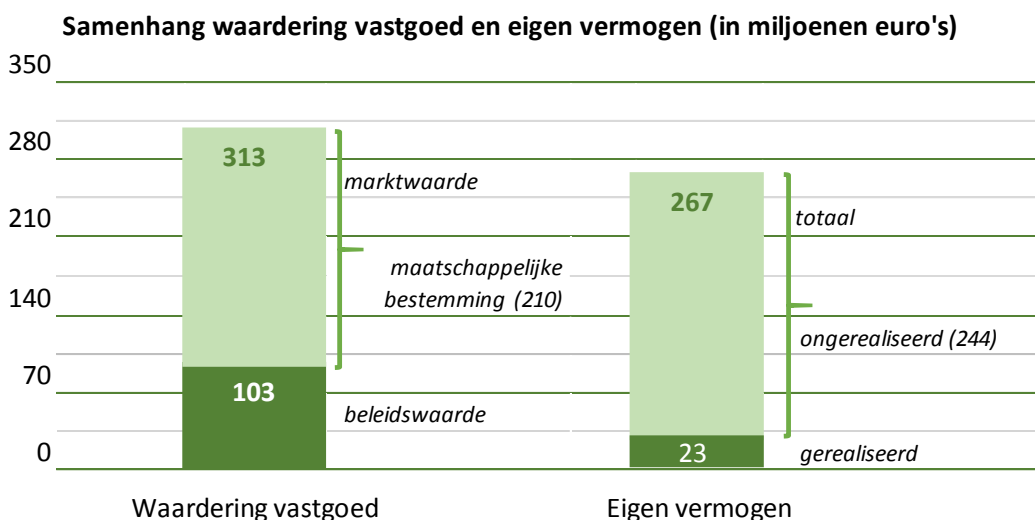
Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie ad € 102,6 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ad € 312,8 miljoen en bedraagt circa € 210,2 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



Noot: de gemiddelde (conform het handboek marktwaarde 2020) norm voor beheer (inclusief zakelijke lasten) ad € 980,18 is hoger dan de gemiddelde norm beheer voor de beleidswaarde van Brederode Wonen ad € 749,-.

Per 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen € 267 miljoen. Hiervan is € 244 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 23 miljoen gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



Ruim 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.

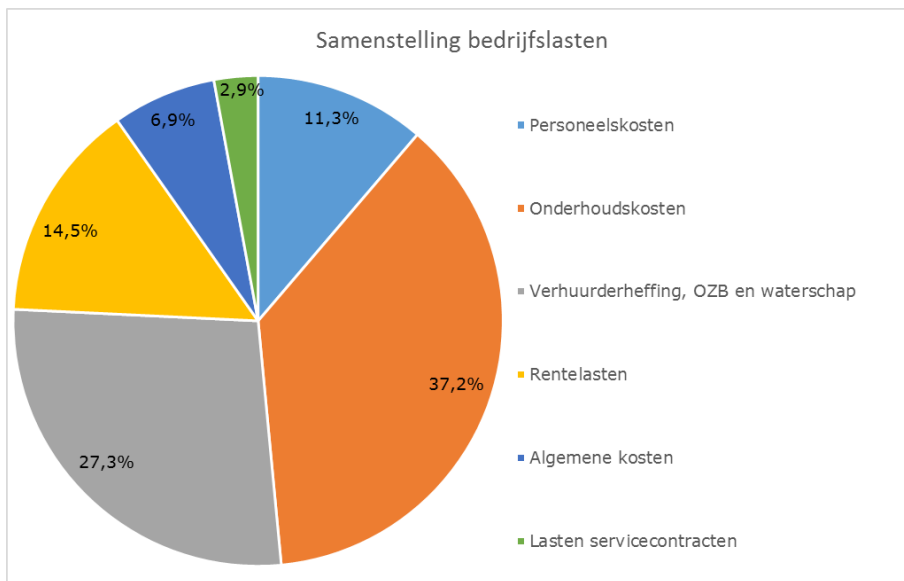
## 11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2020 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2019 is gedaald met € 7,5 miljoen (van € 21,0 miljoen naar € 13,5 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van € 11,3 miljoen. Zonder de niet gerealiseerde waardeveranderingen blijft een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 2,1 miljoen over.

Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2020 zijn gewijzigd vergeleken met 2019.

	Effect resultaat voor belasting
Toename huuropbrengst	+ € 330.000
Afname onderhoudskosten	+ € 560.000
Toename resultaat verkoop vastgoed	+ € 140.000
Afname rentelasten	+ € 190.000
Afname waarde verandering vastgoed	- € 8.720.000
Afname resultaat voor belasting 2020 tov 2019	- € 7.500.000

Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan. De verhoudingen tussen de diverse lastencomponenten over 2020 zijn vergelijkbaar met 2019.



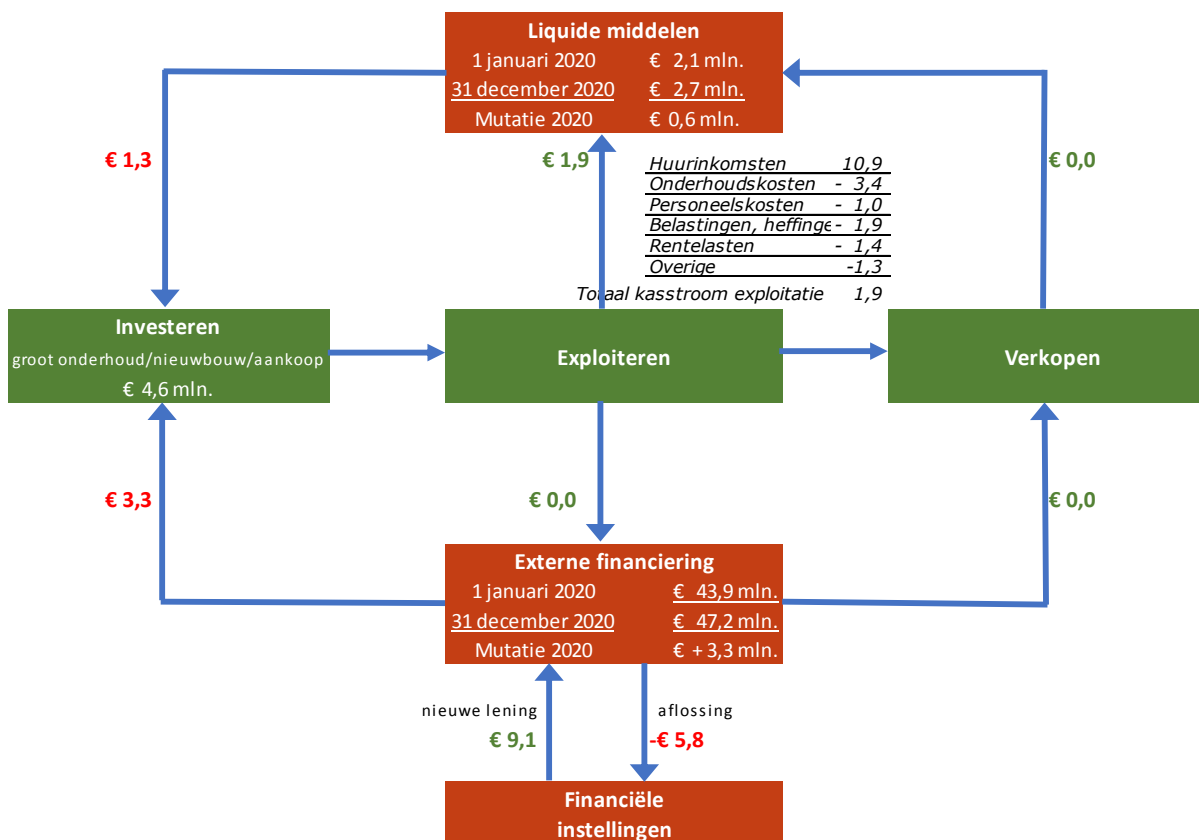
### Verdeling huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB

bedragen x € 1.000

Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAEB	10.480	10.797	11.013	11.334	11.639	12.099
niet-DAEB	484	491	498	507	515	524
<b>Totaal</b>	<b>10.964</b>	<b>11.288</b>	<b>11.511</b>	<b>11.841</b>	<b>12.154</b>	<b>12.623</b>
percentage niet-DAEB:	4,4%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%

## 11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€ 1,9 miljoen) en met het aantrekken van nieuwe leningen (€ 9,1 miljoen) in 2020 in totaal € 11,0 miljoen hebben ontvangen. Hiervan is € 4,6 miljoen geïnvesteerd en is € 5,8 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Per saldo nam het saldo liquide middelen toe met € 0,6 miljoen tot € 2,7 miljoen.



De operationele kasstroom is over 2020 ten opzichte van 2019 met circa € 1 miljoen gestegen. De huurinkomsten namen toe met € 0,3 miljoen en de uitgaven zijn gedaald met in totaal € 0,7 miljoen.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2020 ten opzichte van 2019 met € 2,5 miljoen gestegen. Dit betreft met name de investeringen in nieuwbouwcomplex de Witte Hond.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2020 ten opzichte van 2019 circa € 1,8 miljoen hoger door het aantrekken van nieuwe leningen.



## 11.6 FINANCIËEL MANAGEMENT

bedragen in € miljoen

<b>Meerjarenoverzicht kasstromen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Operationele kasstromen	1,9	1,4	1,3	1,3	1,1	0,9
(des)Investeringskasstroom	-4,6	-4,5	-9,5	-8,2	-8,8	-9,4
Financieringskasstroom	3,3	1,4	8,2	6,9	7,7	8,5
Toename/ afname geldmiddelen	0,6	-1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	2,7	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

### 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 2020 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 vervaltermijnen 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 positieve liquide middelen hebben in 2020 deels op een spaarrekening gestaan bij de Rabobank, die voldoet aan de gestelde minimum ratingeis binnen de geldende wet- en regelgeving. 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.

#### Treasurystatuut en investeringsstatuut

Het treasurystatuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. In het vierde kwartaal van 2020 zijn de rekenregels in de bijlage van het investeringsstatuut geactualiseerd en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasurystatuut is ook in 2020 geactualiseerd. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Aw nodig.

## 12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties. Met ingang van 1 januari 2020 is een (licht) herijkte versie van kracht. Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijze waarop Brederode Wonen in het verslagjaar is omgegaan met governance. De 5 principes van de toen geldende code vormen daarbij het uitgangspunt.

### 12.1 DE 5 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. Zo was de herziening van wet- en regelgeving reden om in 2019 de meest recente wijzigingen door te voeren.
- 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 (2019-2023) 'Duurzaam dichtbij'. Alle stukken zijn, inclusief begrotingen en jaarrekeningen, vrij beschikbaar via de website van de vereniging;
- Tussentijds legt het bestuur verantwoording af aan de RvC middels kwartaalrapportages;
- In 2019 heeft de meest recente periodieke visitatie van de corporatie plaatsgevonden. De onafhankelijke visitatiecommissie beoordeelde Brederode Wonen op het onderdeel 'governance' als ruim voldoende (6,8);
- 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 teamleiders om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van mevrouw Aardenburg als lid van de RvC;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 een positieve zienswijze gegeven voor de herbenoeming van de heer Vreke als bestuurder van de corporatie;
- De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2018 een positieve zienswijze gegeven voor de benoeming van de heer Mulder als voorzitter van de RvC en voor de benoeming van mevrouw Kwaak als lid van de RvC;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. De zelfevaluatie onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2019. In 2020 heeft dit zonder 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 TLO\* 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.

### 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 (prestatieafspraken ed.)
- 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

---

\* TLO = teamleidersoverleg; de teamleiders Verhuur, Onderhoud en Financiën en de Bestuurssecretaris o.l.v. de directeur-bestuurder

## **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 waarborgen in 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 TLO en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het TLO, het bestuur en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring
- Investeringsstatuut dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- Treasurystatuut, waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen. Voor de hypothetische aanschaf van financiële derivaten zijn strikte voorwaarden vastgelegd.
- 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.
- Outsourcing van de server bij TSC, waardoor praktisch en contractueel ICT-risico's voor de corporatie zijn afgedekt.

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 Klokkeluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2020 - in het kader van de interne beheersing - deel uit

van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust(er) 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 waren, waarvan de kans van intreden het grootst was en waarop we maatregelen hebben genomen. De betreffende risico's komen in de volgende paragrafen aan de orde.

### 13.2.1 Organisatorische risico's

Door verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie te leggen, wordt het risicobewustzijn van de medewerkers gestimuleerd. Hierop wordt gestuurd bij het aannemen van nieuw personeel en investeren we in onze huidige medewerkers door middel van trainingen en opleidingen. Door het creëren van een open cultuur worden risico's sneller onderkend, beheerst en waar nodig onder de aandacht van het management gebracht. Gezond verstand en de visies van verschillende medewerkers binnen de organisatie leiden tot een bepaalde risico-inschatting, waarop besloten wordt al dan niet te acteren.

- 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.
- 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) extra fte. Daardoor kunnen we doen wat we moeten doen, zijn we compliant.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij leveranciers.
- Op termijn vraagt de leeftijd van de medewerkers aandacht. Het huidige medewerkersbestand telt in verhouding veel 50- en 60-plussers. Dat betekent dat er tijdig rekening moet worden gehouden met de periode waarin meerdere medewerkers met pensioen gaan. Bij mutaties in het medewerkersbestand wordt hier rekening mee gehouden.
- Effectieve besluitvorming kan door de verenigingsstructuur (in het kader van de Woningwet 2015 en met name de Veegwet) in het gedrang komen. Voor elk voorgenomen besluit dat aan de RvC moet worden voorgelegd, moet de ALV namelijk de gelegenheid krijgen te adviseren. Dat kan ook het organisatiebelang raken, omdat niet ieder individueel lid voldoende inzicht heeft in die organisatie belangen, dan wel deze belangen niet altijd afdoende kan wegen. In de praktijk is vooralsnog juiste en zorgvuldige communicatie naar de leden en dialoog met de bij de ALV aanwezige leden voldoende om dit risico te beperken.

De organisatie kan haar taken nu goed aan, maar we monitoren voortdurend of dat steeds het geval blijft. Voordeel van de huidige schaal en omvang is wel dat we dicht bij onze huurders staan. De eventuele gevolgen van het zich onverhoopt voordoen van de risicosituaties zijn niet exact te kwantificeren. Het komt er hierbij op 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 maandelijks 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.

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 de 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 sectorinstuten geformuleerde normen en parameters.

### 13.2.3 Politiek

#### **Lokaal**

De bestuurlijke onrust in de gemeente Bloemendaal duurt inmiddels al jaren en het lijkt er niet op dat hier op korte termijn verandering in komt. Een en ander komt ook de woningbouw niet ten goede. Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden, zonder dat dit tot negatieve reacties leidt van omwonenden of fracties in de gemeenteraad.

Gemeente Bloemendaal heeft in 2019 haar woonvisie geactualiseerd en de gemeente Velsen heeft sinds 2020 een geactualiseerde woonvisie. Met beide gemeenten zijn, samen met de lokale collega-corporaties en alle betreffende huurdersvertegenwoordigingen, prestatieafspraken gemaakt. Wel is het zo dat door de voorgeschreven processen het risico dreigt dat er relatief veel tijd wordt besteed aan het maken van ten opzichte van de uitvoering van de afspraken.

Om dit risico zoveel mogelijk te beperken houden wij de lijnen tussen organisatie en de betreffende ambtenaren kort. Ook zorgen wij ervoor zichtbaar voor en gekend te zijn door de verschillende politieke partijen door hen te voorzien van de relevante informatie.

#### **Landelijk**

Onzekerheid over de uitwerking van politieke agenda's blijft een risico. De politiek is wispelturig als het om (sociale) huisvesting gaat. Er vinden zeer geregeld herzieningen in wet- en regelgeving plaats die vaak vanwege het onderlinge verband tussen verschillende wetgeving weer tot nieuwe aanpassingen leidt. Het zorgt in ieder geval voor veel extra werk voor de organisatie om beleid en procedures steeds aan te passen. We hebben hier echter weinig tot geen invloed op. Enkel via de brancheorganisatie en in sommige gevallen middels (regionaal) opgestelde brandbrieven kunnen wij trachten de politiek enigszins te beïnvloeden of ten minste een signaal af te geven richting de beleidsmakers. Brederode Wonen volgt in eerste instantie alle ontwikkelingen om tijdig in te kunnen spelen op wijzigingen. Tegelijkertijd hebben wij als corporatie een heldere lijn wat betreft onze kernwaarden en –taken, die wij daarin blijven volgen. Hiermee beperken wij het risico dat landelijke maatregelen ons overkomen zonder dat wij daarop zijn voorbereid.



### 13.2.4 Techniek/onderhoud

Veel van onze bewoners zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd in de woning die zij van Brederode Wonen huren, wonen. We hebben goed zicht op de onderhoudsstaat aan de buitenkant van de woning, maar inzicht in de staat van de binnenkant ontbreekt bij een klein deel van de woningen omdat er door de bewoners geen beroep op ons wordt gedaan voor reparaties en er zich geen andere aanleidingen voordoen voor het betreden van de woning. In sommige gevallen treffen we (bij mutatie) een behoorlijke interne onderhoudsachterstand aan. Een mogelijk risico hiervan is dat de uitgaven aan – met name – mutaties gerelateerd onderhoud niet exact te voorspellen zijn, met als gevolg daarvan een (dreigende) budgetoverschrijding wordt of dreigt te worden. Om dat risico te verkleinen, worden de onderhoudsuitgaven op de verschillende onderdelen (gepland onderhoud, reparaties en mutatie onderhoud) voortdurend gemonitord.

De doelstelling van de corporatie houdt o.a. in dat er vanwege de schaarste zo min mogelijk woningen worden verkocht en dat de kwaliteit van het onderhoud aan onze normen voldoet. Terwijl deze doelstelling leidend is, is het totale onderhoudsbudget een voorwaardelijk gegeven. Dat betekent dat er – afhankelijk van de nog te verwachten en geplande werkzaamheden- tussentijds bijgestuurd kan worden en aanpassingen in plannen kunnen worden gemaakt en er bij wijze van uitzondering in bepaalde gevallen toch kan worden besloten tot verkoop van een woning. Onevenredig hoge kosten voor het opnieuw verhuurbaar maken van een mutatiewoning kunnen daarvoor de reden zijn.

Oprachten voor groot onderhoud worden niet ver van tevoren verleend om eventuele niet te vermijden overschrijding van (andere) deelbudgetten te kunnen opvangen.

### 13.2.5 Duurzaamheid

De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Brederode Wonen heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan (ruwweg) doorgerekend. Op dit moment streven wij naar CO2 neutraal in 2050 en gemiddeld label B in 2025. Van de organisatie zal dit meer projectmanagement vragen. Reëel risico blijft dat huurders per project 'tegen' kunnen zijn. Om dit risico te verkleinen wordt in een vroeg stadium van projecten veel aandacht besteed aan het informeren van en communiceren met onze huurders. Dit doen wij vaak in nauwe samenwerking met de aannemer / leverancier.

### 13.2.6 De voorraad: omvang en differentiatie

Nieuwbouw is maar zeer 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. Er is in een gemeente als Bloemendaal onverminderd vraag naar sociale woningbouw. Er is nog steeds een wachtlijst en de wachttijd neemt niet af. Bovendien is er de noodzaak om woningen te bieden aan een opgelopen aantal statushouders binnen de gemeente Bloemendaal. Voor 2020 heeft de gemeente Bloemendaal als gevolg van haar handelen de opgave voor huisvesting van statushouders niet gehaald.

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

Wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multi-problematiek. Vanuit onze expertise zijn wij niet geschoold om hiermee om te gaan, het behoort immers niet tot onze kernactiviteiten als verhuurder van woningen. Het legt een relatief groot beslag op onze organisatie; een klein deel van de bewoners vraagt een groot deel van onze aandacht. De betreffende medewerkers worden geschoold in het herkennen van signalen en overleggen nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie overigens juist een voordeel. We vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties).

### 13.2.8 Corona-uitbraak

De wereldwijde corona-uitbraak heeft in 2020 een heel aantal nieuwe onzekerheden en risico's met zich meegebracht. De aanwijzingen van de overheid hebben wij direct opgevolgd. De werkprocessen zijn contactarm en waar mogelijk contactloos ingericht. Veel huurders hebben een vast inkomen, daarom is het tot nu toe niet nodig geweest op grote schaal betalingsregelingen te treffen. Medewerkers werken veelal thuis en overleg vindt digitaal plaats. Brederode Wonen blijft de aanwijzingen van de overheid nauwlettend volgen en zal wanneer dat nodig is haar beleid verder aanpassen.

## VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2020 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.

Paul Vreke

Directeur-bestuurder

Bloemendaal, 10 mei 2021

# JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

## INLEIDING

Voor het grootste deel van het jaar 2020 heeft de Raad van Commissarissen, uiteraard vanwege het coronavirus, op een andere dan gebruikelijke manier invulling moeten geven aan de rol van toezichthouder. Een deel van de overleggen met elkaar, met de bestuurder van Brederode Wonen en met de accountant vond dan ook digitaal plaats. Dankzij de korte lijnen tussen de leden van de Raad en de bestuurder, de organisatie en de huurdersvereniging heeft het toezicht niet aan kwaliteit ingeboet.

## ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 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 de woningbouwvereniging. 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 (m). 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.

## Toezietskader

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) en wethouders van de betreffende gemeentens en
- 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 Aardenburg (lid) en mevrouw Kwaak (lid).

De RvC bestaat daarmee uit 1 man (33%) en 2 vrouwen (66%). 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 2020 was de RvC als volgt samengesteld:

<b>Dhr. Drs. F.W. Mulder RA (m)</b>	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Financieel Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Raad van Advies Jinc Kennemerland Lid Raad van Advies Hogeschool TIO
<b>Mevr. Drs. M.A.C. Kwaak (v)</b>	Lid (1973)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Volkshuisvestelijk en Projectontwikkeling/vastgoed Manager vastgoed bij Parteon
Nevenfuncties:	n.v.t.
<b>Mevr. Mr. Drs. W. Aardenburg (v)</b>	Lid op voordracht van huurders (1966)
Deskundigheid:	Juridisch, personeelsmanagement
Beroep:	Rechter
Nevenfuncties:	Plaatsvervangend voorzitter/lid van de klachtencommissie van de NVM/lid van de Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Amstelland

## 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

Leden	Datum intreding	Aftredend	Termijn
W. Mulder	2018	2022	1 <sup>e</sup>
W. Aardenburg	2013	2021	2 <sup>e</sup>
M. Kwaak	2018	2022	1 <sup>e</sup>

1. De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.
2. De leden treden af volgens een nog vast te stellen rooster. Dat rooster zal in beginsel betrekking hebben op de tweede termijn.
3. De RvC streeft ernaar het aftreden van leden met gelijktijdig aflopende zittingstermijnen te spreiden ten behoeve van de continuïteit van het toezicht.
4. Aftredende leden zijn terstond en maximaal eenmaal herbenoembaar.

## Vacature

In 2021 loopt de tweede – en daarmee laatste - zittingstermijn van mevrouw Aardenburg als lid van de RvC af. Ter voorbereiding op haar aftreden heeft de RvC in het najaar van 2020 de vacature gepubliceerd, zodat de betreffende kandidaat tijdig de fit- en propertests van de Aw zou kunnen afleggen en er bovendien ruim de tijd is voor een goede overgangperiode waarmee de continuïteit van toezicht gewaarborgd is. De selectiecommissie bestond, vanwege het feit dat het een lid van de RvC op voordracht van de huurders betreft, uit twee vertegenwoordigers van het bestuur van de huurdersvereniging (HVB) en de voorzitter van de RvC. De commissie werd voor advies bijgestaan door de bestuurder van Brederode Wonen. Er is een geschikte kandidaat gevonden die past binnen het gestelde profiel. Dat wil zeggen dat de kandidaat naast het algemene kwaliteitsprofiel, voldoet aan de twee kwaliteitsprofielen 'Juridisch' en 'Organisatie en lokale gemeenschap'. Naar verwachting zal de RvC de kandidaat met een positieve zienswijze van de Aw per 1 juli 2021 kunnen benoemen.

## 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'). Deze wordt gevormd door de heer Mulder en mevrouw Kwaak. Het kan ook voorkomen dat bepaalde audit- of treasuryonderwerpen direct in de RvC-vergadering besproken worden. Bij deze agendapunten zijn de directeur-bestuurder en teamleider Financiën van Brederode Wonen aanwezig, alsmede een eventueel uit te nodigen extern deskundige.

**De Auditcommissie** van de RvC 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 teamleider financiën van Brederode Wonen wonen het overleg bij. De auditcommissie is in 2020 tweemaal bijeengekomen, beide keren in tegenwoordigheid van de externe accountant. De volgende onderwerpen kwamen aan de orde:

- Concept Jaarrekening 2019 (in aanwezigheid van de accountant)
- Concept Meerjarenbegroting
- Managementletter 2020 (in aanwezigheid van de accountant)

**De Remuneratiecommissie** van de RvC bestaat uit mevrouw Aardenburg en de heer Mulder. De remuneratiecommissie heeft in 2020 tweemaal vergaderd over functioneren en honorering van de bestuurder en heeft in het kader daarvan ook gesprekken gevoerd met de teamleiders en bestuurssecretaris van Brederode Wonen. De RvC heeft de bestuurder positief beoordeeld.

Met de bestuurder is eind december overeengekomen dat hij zijn taken per 1 juli 2021 zal neerleggen. De RvC is in januari 2021 gestart met de werving en selectie van diens opvolger.

## Diverse taken

Ten behoeve van de uitvoering van diverse taken heeft de RvC in haar vergaderingen frequent aandacht besteed aan verscheidene audit-onderwerpen, waarvan twee keer in tegenwoordigheid van de externe accountant.

## 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 de corporatie, 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. Hier is geen sprake van geweest.

### Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2019 heeft deze zelfevaluatie plaatsgevonden met externe begeleiding, waarbij de RvC haar visie op toezicht heeft geformuleerd. Dit visiedocument is een 'levend document'. Externe ontwikkelingen en nieuwe inzichten kunnen aanleiding voor aanpassing of accentverschuiving zijn. De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is het periodieke moment om hier bij stil te staan. In 2020 heeft de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden, als onderdeel van de jaarlijkse heidag.

### 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 2020 behaalde PE-punten:

	Overschot uit 2019	Behaald in 2020	Mee naar 2021
F.M. Mulder, <i>voorzitter</i>	5	14	5
W. Aardenburg, <i>lid</i>	5	4	4
M.A.C. Kwaak, <i>lid</i>	0	9	4

## 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)

	2020 €	2019 €
F.W. Mulder, voorzitter	14.700	14.200
W. Aardenburg, lid	9.850	9.500
M. Kwaak, lid	9.850	9.500

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

De RvC is in 2020 zes keer in vergadering bijeen geweest met de directeur-bestuurder, waarvan twee keer in het bijzijn van de accountant. De RvC heeft voorafgaand aan de vergaderingen informeel overleg gehad en buiten de vergadering om informeel overleg via de mail of WhatsApp. De voorzitter van de RvC heeft in 2020 periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. De RvC ontvangt steeds alle relevante stukken en informatie van de directeur-bestuurder. Door middel van tussentijdse rapportages (per kwartaal) blijft de RvC op de hoogte van de voortgang van de uitvoering van het Jaarplan, evenals van de realisatie door het jaar heen ten opzichte van de begroting.

### Overige onderwerpen

#### a. **Huurbeleid**

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2020. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

#### b. **Managementrapportages**

De drie managementrapportages zijn met de RvC besproken.

#### c. **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.

#### d. **Verhuurdersheffing**

De RvC heeft de bestuurder schriftelijk toestemming gegeven de verhuurdersheffing ten bedrage van € 1.848.640 te betalen.

#### e. **Mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden**

Naast het onderwerp bouwsamenwerking en de algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties, met name in Bloemendaal (o.a. Blekersveld), en investeringsmogelijkheden, is de RvC concreet betrokken geweest bij het sloop-nieuwbouwproject 'De Witte Hond' aan de Leidsevaart in Vogelenzang. Per fase is de RvC door de bestuurder betrokken bij het project.

#### f. **Audit en Treasury**

- De RvC heeft gesproken over en toestemming gegeven voor een aan te trekken lening van in totaal 9.1 miljoen euro.
- In de Raad is de actualisatie van het Treasurystatuut besproken. De Raad is akkoord met het geactualiseerde Treasurystatuut.
- De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage van het Investeringsstatuut.

#### g. **Kwaliteitsmeting Brederode Wonen**

De RvC is op de hoogte gesteld van de uitslag van de KWH meting van 2019 op basis waarvan Brederode Wonen het KWH-label mag blijven voeren. Ook is de RvC geïnformeerd over de positieve scores en positie van Brederode Wonen in de Aedes Benchmark.

#### h. **Duurzaamheidsbeleid**

De RvC heeft met de bestuurder overlegd over het aangepaste tempo waarin door Brederode Wonen duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd. Dit vanwege het feit dat kosten voor onderhoud, onder andere door het grote aantal mutaties, hoger uitvallen dan begroot. De snelheid en termijn van de uitvoering zijn daarom naar beneden bijgesteld, de duurzaamheidsambitie zelf niet. De stand van zaken met betrekking tot de energielabels van het bezit en de duurzaamheidsdoelstellingen zijn doorlopend onderwerp van gesprek. De RvC is geïnformeerd over het zonnepanelenproject dat in 2020 is gestart.



**i. 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 teamleiders en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

**j. Strategisch voorraadbeleid en portefeuillestrategie**

De RvC is geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft. De prioritering – en daarmee de volgorde – van de duurzaamheidsactiviteiten wordt gehandhaafd. Wel worden sommige activiteiten later in de tijd uitgevoerd dan oorspronkelijk gepland was.

**k. Jaarstukken 2019**

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van EY, de jaarstukken over 2019 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

**l. 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 gemeente Bloemendaal en in de gemeente Velsen. Met beide gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt.

**m. Oordeelsbrief Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**n. Meerjarenbegroting 2021-2030**

Deze meerjarenbegroting is evenals het Jaarplan 2021 besproken en goedgekeurd.

**o. Opdrachtverstrekking accountant 2021 (EY)**

**p. Managementletter 2020 van EY**

**q. Governance**

De herijkte Governancecode is in de RvC besproken. De RvC onderschrijft de principes ervan, past deze voor zover van toepassing en voor zover mogelijk toe en ziet toe op naleving door bestuur en organisatie.

**r. Werving en selectie nieuw RvC lid**

Zie paragraaf *Samenstelling RvC*.

**s. Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit**

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd over 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. Een voorbeeld daarvan is het proces rond de al dan niet tijdelijke huisvesting van statushouders in de gemeente Bloemendaal.

**t. Functioneren bestuurder**

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder gesproken over het functioneren. Ook heeft de commissie gesproken met de teamleiders over het functioneren van de bestuurder.

**u. Werving en selectie nieuwe bestuurder**

Zie paragraaf *Commissies* onder remuneratiecommissie.

## Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag bijeengekomen. Aan de hand van het onderzoeksrapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' is het thema besproken van de toename van kwetsbare bewoners in corporatiebezit en de daardoor toenemende druk op de maatschappelijke weerbaarheid en veerkracht van zwakkere buurten. Een van de onderzoekers, Jeroen Frissen van bureau Circusvis, verzorgde een presentatie en begeleidde de discussie over dit onderwerp.

## Huurdersvereniging

In 2020 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de toezichthouder die is benoemd op voordracht van de huurders tussentijds overleg gevoerd met de leden van het bestuur van de HVB.

Een belangrijk onderwerp waarop de samenwerking van de RvC en het bestuur van de HVB heeft plaatsgevonden is de werving en selectie van een lid van de RvC op voordracht van de huurders.

## Algemene Ledenvergadering

De voorzitter van de RvC zit de algemene ledenvergaderingen van Brederode Wonen voor. In het verslagjaar heeft er, in verband met corona, echter geen fysieke ledenvergadering plaatsgevonden. In plaats daarvan is ervoor gekozen de leden de mogelijkheid te bieden om schriftelijk (ook digitaal) te reageren of adviseren op de jaarstukken, het jaarplan 2021 en de meerjarenbegroting.

Bloemendaal, 10 mei 2021

drs. F.W. Mulder, voorzitter

mr. drs. W. Aardenburg, lid

drs. M.A.C. Kwaak, lid

