

Breed *uit*

BEWONERSBLAD BREDERODE WONEN NR.48/2018

LEEFBAARHEID

Gezellig samen eten

| Pag 4-5

THE STORY OF...

Opzichter Vincent van der Peijl

| Pag 6-7

BREDERODE WONEN

Huurverhoging 2018

| Pag 9

ONDERHOUD

Nieuwe projecten op stapel

| Pag 10-11





Spanning op de woningmarkt

Nederland kent delen met een ontspannen woningmarkt; vraag en aanbod zijn in evenwicht. Maar Nederland kent ook zogenaamde "krimp-gebieden". Bewoners vertrekken en de leeggekomen woningen krijgen niet altijd een nieuwe bewoner; soms worden deze woningen zelfs gesloopt om leegstand te beperken. De gemeente Bloemendaal heeft een zogenaamde "gespannen" woningmarkt; er zijn veel woningzoekenden en (te) weinig woningen. Het gevolg: lange wachtlijsten, soms wel oplopend tot meer dan 8 jaar!

Woningzoekenden

Wie zijn dan al die woningzoekenden? Als woningzoekenden zien we uiteraard de kinderen die opgegroeid zijn in de omgeving en het ouderlijk huis willen verlaten om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast zijn er woningzoekenden die zich vanwege studie of werk hier willen vestigen. Een grote toename van het aantal woningzoekenden wordt veroorzaakt door de zogenoemde gezinsverdunding. Dat is een mooi woord voor het verschijnsel dat in veel woningen minder mensen wonen dan in het verleden het geval was. Het aantal gezinnen (2 ouders met één of meer kinderen) neemt af en het aantal alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens groeit. Ook de vergrijzing draagt hier aan bij. De senioren worden ouder en wonen langer zelfstandig. Daarnaast zijn er mensen die in het verleden onderdak vonden bij een instelling. Tegenwoordig worden zij steeds vaker geacht om langer zelfstandig te blijven wonen. Zo nodig met (mantel-)zorg aan huis.

Doorstroming

Al deze ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat er voor evenveel mensen, meer woningen nodig zijn. Omdat ook het aantal mensen nog toeneemt, loopt de spanning op de woningmarkt nog verder op. De vraag is natuurlijk of we iets kunnen doen aan deze oplopende spanning. De meest voor de hand liggende oplossing is woningen bouwen. Vooral woningen voor alleenstaanden en 2-persoonshuishoudens kunnen een groot effect hebben. Wanneer het eerder genoemde oudere echtpaar, waarvan de kinderen zijn uitgevlogen, een nieuw, kleiner appartement zou kunnen gaan bewonen, komt er een eengezinswoning vrij waarin een groeiend gezin prima terecht zou kunnen. Dit groeiende gezin laat op haar beurt ook een woning achter dat mogelijk erg geschikt is voor een startend gezin. Zo zou één nieuw appartement een hele verhuisketen op gang kunnen brengen waardoor diverse huishoudens een woning kunnen betrekken die beter past bij de levensfase waarin zij verkeren. Doorstroming wordt dit genoemd. Om die doorstroming op gang te krijgen, is het wel belangrijk dat er nieuwbouw wordt toegevoegd. Nieuwbouw die, in dit voorbeeld, aantrekkelijk is voor een ouder echtpaar.

Uitbreiding woningvoorraad

Brederode Wonen zou heel graag een bijdrage leveren aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Met een slimme uitbreiding van onze woningvoorraad zouden we al heel wat woningzoekenden een fijn dak boven het hoofd kunnen bieden. We onderzoeken daarom op welke plekken in ons werkgebied er nog mogelijkheden bestaan om woningbouw toe te voegen. Wij moeten niet alleen de huurders van vandaag, maar ook de huurders van morgen onderdak kunnen bieden!

Paul Vreke, directeur-bestuurder



in houd



04 > Samen eten in De Hofstede

06 > The Story of...

08 > Kort Nieuws

09 > Huurverhoging 2018

Een mooi stukje geschiedenis

10 > Nieuwe projecten

12 > Afscheid van drie leden van de RvC

in formatie

ADRES Bos en Duinlaan 2A
Postbus 44,
2060 AA Bloemendaal

EMAIL info@brederodewonen.nl

TELEFOON 023 - 525 91 91
werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur
023 - 525 83 95 [onderhoud]
werkdagen tussen 9 en 10 uur

WEBSITE www.brederodewonen.nl

MA > DO van 8.30 tot 17.00 uur

VRIJ van 8.30 tot 12.30 uur

Breeduit 49 verschijnt in het najaar van 2018

EINDREDACTIE Kim Glas (Brederode Wonen)
ONTWERP TT ontwerp Haarlem | DRUK Nederlof

Het ondernemingsplan van Brederode Wonen

Brederode Wonen beschikt over een ondernemingsplan. Dit plan met de titel "Van mensen en maatwerk", heeft een looptijd van 2014 tot en met 2018. Omdat de looptijd bijna verstreken is, zijn we bezig met de voorbereiding van een actualisatie van het plan. Hoe doen we dat?

In het ondernemingsplan is vastgelegd waarom wij als organisatie bestaan. Onze missie en visie zijn in het plan beschreven en onze belangrijkste speerpunten zijn er in benoemd. Bij het actualiseren van het ondernemingsplan kijken we eerst of er, sinds de vaststelling van het huidige plan, veranderingen in wet- en regelgeving zijn doorgevoerd die van invloed zouden kunnen zijn op onze missie en visie. Ook kijken we of er economische of maatschappelijke ontwikkelingen zijn die nieuwe keuzes van ons vragen.

Verwachtingen

Om goed zicht te krijgen op wat onze omgeving de komende jaren van ons verwacht, bevragen we diverse partijen waar we mee samenwerken. Zo worden gemeentes, welzijns- en zorgorganisaties gevraagd hoe zij de samenwerking met Brederode Wonen ervaren en wat zij de komende jaren van ons verwachten. Daarnaast wordt aan de collega-corporaties en natuurlijk de huurdersvereniging de gelegenheid geboden hun ervaringen en verwachtingen uit te spreken. Voor het eerst hebben wij al onze huurders gevraagd om een digitale enquête in te vullen; de uitkomsten werden tijdens

een zeer geslaagde kerstborrel gepresenteerd en nemen wij mee bij het vaststellen van het nieuwe ondernemingsplan.

Conclusie en aandachtspunten:
Duurzaamheid
Communicatie
Spanningsveld kostenverdeling
Betaalbaarheid prioriteit

Tot slot voegen we alle informatie voor onszelf samen. Wat wil de overheid van ons? Wat moeten we en wat mogen we? Hoe ontwikkelt de doelgroep zich? Wordt de groep met lage inkomens groter en hoe ziet de samenstelling van de huishoudens er over vier jaar uit? Wat zijn de gevolgen van het langer zelfstandig wonen en wat betekenen de eisen op het gebied van

duurzaamheid voor onze woningvoorraad? Wat verwachten onze huurders van ons en wat zijn de speerpunten van de gemeentes? Hebben we al deze informatie op een rijtje, dan kunnen we op grond hiervan beoordelen of onze missie en visie moeten worden bijgesteld. Vervolgens kunnen we de belangrijkste aandachtspunten voor de komende vier jaar benoemen.

Door ons ondernemingsplan te actualiseren, dwingen we onszelf de vraag te beantwoorden of we nog wel de goede dingen doen. Met hulp van onze omgeving hopen we het antwoord op die vraag te vinden en kunnen we in de tweede helft van 2018 ons nieuwe ondernemingsplan vaststellen.

PROCES om tot het nieuwe Ondernemingsplan te komen:

- ↓ Evaluatie huidig ondernemingsplan in het Teamleidersoverleg
- ↓ Evaluatie huidig ondernemingsplan in de organisatie
- ↓ Onderzoek & diagnose (t.b.v. doelgroepontwikkeling, actuele ontwikkelingen, strategisch voorraadbeleid)
- ↓ Enquête bewoners om informatie op te halen m.b.t. wensen/behoefte
- ↓ Toetsing nieuw geformuleerde speerpunten bij de organisatie
- ↓ Voorleggen nieuw geformuleerde speerpunten aan HVB en RvC
- ↓ Schrijven Ondernemingsplan in contouren
- ↓ Bespreking contouren met belanghebbenden (wethouders, collega-corporaties)
- ↓ Concepttekst inclusief financiële onderbouwing naar HVB en RvC
- ↓ Besluit Ondernemingsplan
- Implementatie Ondernemingsplan

Samen eten in De Hofstede

De heerlijke geur van hachee komt ons tegemoet als we wijkcentrum De Hofstede in Velserbroek binnenkomen. De voorbereiding van de maaltijd voor vanavond is in volle gang. Aan tafel achter een grote pan verscholen, schillen mevrouw Geldrop en mevrouw Meinema onverstoord de grote hoeveelheid aardappels die vanavond gekookt moet worden. Mevrouw Meinema eet zelf niet mee, maar komt speciaal om te helpen schillen. We hebben een gesprek met welzijnswerker Thea Verbrugh die op deze locatie verantwoordelijk is voor de Open Eettafel waarvan veel ouderen uit de wijk gebruik maken.

Door: Erna de Groot - Velison Wonen & Kim Glas - Brederode Wonen



Mevrouw Geldrop (links) en mevrouw Meinema (rechts)



Thea Verbrugh



Studente Britt



heb hier prachtige dingen meegemaakt", vertelt hij. "We hebben hier dankzij de inzet van Thea en de vrijwilligers zoveel te doen. Alles groeit en bloeit hier qua activiteiten!"

Dankbaar werk

Drie keer per week kunnen mensen naar het wijkcentrum komen voor een verse maaltijd. Aanmelden kan op de inschrijflijst aan de balie. "Op woensdag kunnen mensen terecht voor een magnetron maaltijd, dan wordt er niet vers gekookt", vertelt Thea. "Op bijzondere feestdagen zoals met Pasen of Kerst organiseren we een speciale middag of avond. Juist met dit soort dagen kunnen ouderen zich extra eenzaam voelen. Wij bezorgen hen dan toch een fijne middag of avond." Studente Britt serveert ondertussen de soep uit. Zij weet uit ervaring hoe dankbaar het werk voor ouderen is. "Ik ben hier

vrijwilliger geworden, nadat mijn stageperiode op deze locatie klaar was", vertelt ze. "Ik help met de eettafel en het buffet. Soms halen we mensen op van huis als dat nodig is. Ik vind het een fijn idee dat ze het hier gezellig hebben en niet alleen op hun kamer zitten. Bovendien ben ik enorm gehecht geraakt aan deze ouderen. Dat merk ik vooral als ik op vakantie ben, dan krijg ik gewoon heimwee!"

Talentvolle vrijwilligers met dementie

"Wat ik ook fantastisch vind", vervolgt Thea, "is dat hier een vrijwilliger via het project DementTalent meehelpt. Dit is een nieuw project voor mensen met geheugenproblematiek of dementie. Wij gaan samen met dementerenden die ondanks hun ziekte nog voldoende mogelijkheden zien, op zoek naar een vrijwilligersfunctie die past bij hun wensen en mogelijkheden."

Open eettafels in de gemeente Velsen

Niet alleen in De Hofstede, maar op verschillende andere locaties in de gemeente Velsen kunt u terecht voor een warme maaltijd:

Wijkcentrum de Stek

Heirweg 2, Velsen-Noord
0251-226445

Buurtcentrum de Spil

Frans Halsstraat 29, IJmuiden
0255-510186

Seniorencentrum Zeewijk

Zeewijkplein 260, IJmuiden
0255-520650

Wijkcentrum de Hofstede

Aletta Jacobsstraat 227, Velserbroek
023-5386528

Buurthuis de Brulboei

Kanaalstraat 166, IJmuiden
0255-510652

Dorpshuis het Terras

Dinkgrevelaan 17, Santpoort Noord
023-3031228

Open Eettafels in gemeente Bloemendaal:

Welzijn Bloemendaal organiseert voor senioren v.a. 55 jaar op diverse locaties Open eettafels (van 12.30 - 13.30):

Bloemendaal

Welzijn Bloemendaal, locatie Noord
Bloemendaalseweg 125, Bloemendaal

Vogelenzang

Ontmoetingscentrum De Voghelsanck
(diverse locaties)

Teylingerweg 75, Vogelenzang

Aerdenhout

Adventskerk

Leeuwerikenlaan 7, Aerdenhout

Om u aan te melden of voor informatie over data, tijden en prijzen kunt u bellen naar Welzijn Bloemendaal, 023-525 03 66 of kijk op de website:

<https://www.welzijnbloemendaal.nl/activiteiten-overzicht/eten-uitgaan/>



Samen eten is gezelliger dan alleen

"Ons doel is om ouderen in de gelegenheid te stellen om samen te eten," vertelt Thea. "Van alle activiteiten die ik samen met de vrijwilligers organiseer, heeft de eettafel voor mij de hoogste prioriteit. In een periode waarin we minder vrijwilligers hadden, zorgde ik er altijd voor dat de maaltijden in elk geval door konden gaan. Als je ouder wordt, vallen er steeds

meer mensen om je heen weg. Dan ligt eenzaamheid snel op de loer. De eettafel brengt mensen samen terwijl zij genieten van een gezonde maaltijd."

Driegangen diner

De eettafel wordt zowel door bewoners van De Hofstede als van daarbuiten goed bezocht. Voor € 7,50 eet je een heerlijke driegangen maaltijd en krijg je als afsluiting een kopje koffie.

Vanavond staat er groentesoep en hachee met aardappels op het menu.

Intussen druppelen de gasten binnen. Ze installeren zich met een lekker glaasje wijn of een glaasje fris aan een van de gedekte tafels. In afwachting van het eten wordt er even gezellig bijgekletst. Meneer Dortmund komt al heel wat jaren naar de eettafel. "Ik vind de sfeer hier fantastisch. Ik woon in De Hofstede en



In deze reeks van verhalen komen medewerkers van Brederode Wonen aan het woord. Op die manier kunt u onze collega's beter leren kennen en krijgt u een beter beeld wat Brederode Wonen allemaal voor werkzaamheden verricht.

THE STORY OF

Vincent van der Peijl

Vincent is één van de twee opzichters bij Brederode Wonen en mag het spits afbijten... Hoewel het altijd spannend is om de eerste te zijn, wil hij toch meewerken aan dit artikel, wat wij ontzettend waarderen!

Wie is Vincent van der Peijl?

Vincent van der Peijl is 64 jaar oud, getrouwd met Frouwke, woont in Heemstede en werkt sinds 2008 bij Brederode Wonen.

Hoe het allemaal begon...

Hij was 15 jaar (jongste telg van 8) toen er in de zomer gestart zou worden met een bouwproject achter de straat waar hij woonde. Vincent had nul interesse in de schoolboeken dus zijn vader zei: "Dan ga je maar daar aan het werk!" Een gouden zet, bleek niet veel later. Vincent vond het fantastisch om alle disciplines van het vak te leren; van metselen tot renoveren. En hij was er steengoed in! Hij ging nog 18 maanden in dienst in Duitsland, maar daarna weer direct aan het werk in de bouw.

Zijn serieuze houding viel op!

Met een vader die ambtenaar bij het Rijk was en broers die goede banen hadden

op kantoor voelde Vincent zich in het begin toch wel een buitenbeentje. Maar zijn serieuze houding en gedrevenheid heeft hem gebracht waar hij zelf nooit gedacht had te komen! Door veel opleidingen in de avonden te volgen naast zijn werk en zijn serieuze houding op de bouw viel hij op. Hij kon werken als 'allround vakman' bij De Vonk, dat later De Woonmaatschappij werd.

Fusies en gedoe...

'De Vonk' ging over in 'De Woonmaatschappij' en dat werd later Ymere, waar hij 20 jaar als senior opzichter heeft gewerkt (planmatig onderhoud). De vele fusies waren echter reden om niet altijd even gelukkig te zijn op het werk; er was veel 'gedoe' waar Vincent natuurlijk niet op zat te wachten. Ook de grootte van de organisatie lag hem niet; er was eigenlijk gewoon geen direct contact met de bewoners en dat miste hij. Op een dag kwam zijn collega Martin Smit, die hij al kende vóórdat zij samen kwamen te werken, met slecht nieuws: hij had een nieuwe baan en ging werken bij Brederode Wonen. Dat was echt een enorme domper voor Vincent, want zonder zijn "maatje" was alles anders. Maar het toeval wilde dat Brederode Wonen, toen

nog Woningbouwvereniging Brederode, nóg een opzichter zocht! Martin belde Vincent direct op met de vraag of hij daar interesse in had. Dat had Vincent zeker en hij kon direct op gesprek komen bij Leo Salman, de toenmalige directeur. De klik was er meteen en het was een gedane zaak. Inmiddels werkt Vincent alweer bijna 10 jaar bij Brederode Wonen en vormt hij samen met Martin Smit als opzichter en John Minnema als teamleider de afdeling Onderhoud. En tja... zet die mannen bij elkaar en je hebt het allemaal: kritische opmerkingen, onvoorwaardelijke steun en hulp voor elkaar bij het werk én uiteraard dat allemaal met een goed staaltje humor!

Trots op...

Op mijn vraag of hij kan zeggen waar hij het meest trots op is, antwoordt hij direct: mijn gezin! "Ja, dat is toch gewoon het belangrijkste!" Dit is Vincent ten voeten uit: een lieve, begripvolle en integere man die de essentie van het leven blijkbaar niet uit het oog is verloren. En dat alles met een stoer randje. Maar oké... hij is toch ook héél trots op het feit dat hij de Grote Kerk in Haarlem heeft mogen restaureren, op de reno-



vatie van de Hofjes, op het nieuwbouw complex in Vogelenzang (de drie gebouwen aan de Teylingerweg), op hoe zijn rayon er nu bij staat en op het mooie KWH-cijfer voor Brederode Wonen voor klanttevredenheid wat betreft reparaties en onderhoud. Hij vindt het een uitdaging om de complexen op een hoger niveau te krijgen en om de bewoners zo snel als mogelijk te helpen. En hij kan er niets aan doen, maar ouderen hebben dan een (klein!) streepje voor, uit respect.

Trots op en ontzettend blij is Vincent met zijn fijne collega's. Brederode voelt als een warm nest waar iedereen altijd voor elkaar klaar staat. Hij heeft veel respect voor hoe iedereen het werk doet.

Vincent: "De werkdruk is vaak erg hoog en soms moet iemand zich echt met ernstige of emotioneel zware zaken bezig houden!"

Kwaad zijn mag, kwaad blijven niet!

"Het spreekuur is één van de sterkste punten van Brederode Wonen", vindt Vincent. Hoewel de opzichters tussendoor ook altijd proberen de telefoon op te nemen, is het spreekuur gewoon echt alleen voor telefonisch contact en is er direct contact tussen de opzichters en bewoners. Tegelijkertijd vraagt dit uur (van 9.00 uur tot 10.00 uur elke werkdag) heel veel van de opzichters. "Maar dat is dan maar zo", vindt Vincent. De telefoon staat dan roodgloeiend met bewoners die bellen voor de meest uiteenlopende zaken. Hij ziet hen stuk voor stuk als klant en zorgt dat er gevolg wordt gegeven aan hun verzoeken. Maar er bellen soms ook hele boze bewoners en dat zijn moeilijke gesprekken. Vincent is daar verder heel duidelijk in: "Als er wordt geschreeuwd, ondanks dat ik heb gevraagd of we ook gewoon kunnen praten, dan houdt het op."

Waar hij écht niet tegen kan is onrechtvaardigheid!

Een van zijn leidinggevenden zei ooit "kwaad zijn mag, kwaad blijven niet!"

"En dat is precies hoe je er mee om moet gaan", zegt Vincent. Na het spreekuur is het wel echt even tijd voor een sigaretje. Om vervolgens tot actie over te gaan.

De werkdag van Vincent

Omdat eigenlijk geen dag hetzelfde is voor een opzichter, is het ook lastig om een standaard overzichtje van zijn werkzaamheden te maken. Maar een dag zou er zo maar zo uit kunnen zien:

- **9.00 - 10.00 uur: de werkdag start met het spreekuur. Afhankelijk van welke verzoeken er binnen komen en de urgentie daarvan gaat hij:**
- **Opdrachten aanmaken voor alle verzoeken die via de website, via e-mail of telefonisch zijn ontvangen.**
- **Aannemers aansturen.**
- **Facturen van aannemers controleren of ze wel overeenkomen met de opdrachten en het afgeleverde werk bij de bewoners of het project.**
- **Verhuur: voorinspecties, bezichtigingen, eindinspecties.**
- **Planmatig werk: begroting volgend jaar, up-to-date houden van de meerjaren begroting en dan natuurlijk het planmatig onderhoud van dit jaar.**
- **Informatiebriefjes voor bewoners sturen**
- **Controle aannemers.**



Om het werk los te kunnen laten, vist en tennist Vincent graag.

KORT NIEUWS

KWH

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2017 weer gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Er zijn in totaal zo'n 1.400 vragenlijsten uitgezet. De respons was ruim 30%. Daar waar er negatieve reacties van respondenten binnenkwamen, werd meteen actie ondernomen door desgewenst terug te koppelen naar de betreffende huurder. Wij zijn op alle gemeten onderdelen goed beoordeeld door de huurders. De resultaten van dit onderzoek - zowel de positieve als de negatieve - zijn voor ons heel belangrijk om onze kwaliteit op peil te houden en te verbeteren. Wij waarderen uw deelname aan deze onderzoeken dan ook zeer! Medio maart ontvingen wij het bericht van het KWH dat ons KWH-label is verlengd t/m maart 2020! Daar zijn wij ontzettend trots op!

Tips voor brandveilige huurwoningen

Wat kan een huurder zelf doen om zijn huurwoning brandveiliger te maken? Om huurders hierover voor te lichten, heeft de Brandweer in samenwerking met Aedes een folder Brandveilige huurwoning ontwikkeld met een checklist om te controleren hoe brandveilig de woning is en handige tips. Wij hebben een linkje naar de folder geplaatst onder "Voor huurder/Onderhoud/ Veiligheid".

Algemene ledenvergadering

Inloop: vanaf 19.00 uur
Start vergadering: 19.30 uur
Locatie: Het Kruispunt, Velsbroek

16
april

DE AGENDA VOOR DE VERGADERING IS ALS VOLGT:

1. Opening
2. Verslag van de ledenvergadering van 28 november 2017 (zie www.brederodewonen.nl)
3. Gelegenheid om advies uit te brengen over het volkshuisvestingsverslag 2017 (zie www.brederodewonen.nl)
4. Toelichting en gedachtewisseling omzetting vereniging in stichting (zie toelichting hieronder)
5. Rondvraag

Alle leden van Brederode Wonen (let op: dus niet de leden van huurdersvereniging HVB) hebben de uitnodiging met toelichting ontvangen.

Vereniging > stichting

In 2017 hebben we met de Algemene Ledenvergadering (ALV) een aantal keer gesproken over het omzetten van de vereniging Brederode Wonen in een stichting. De aanleiding hiervoor is de nieuwe wetgeving die voor Brederode Wonen als vereniging erg ongunstig is. Omdat de nieuwe regels niet gelden voor stichtingen, hebben we voorgesteld van de vereniging een stichting te maken en zo de nadelen te omzeilen. Een meerderheid van de tijdens de ALV aanwezige leden stemde voor deze verandering. Voor besluitvorming is wettelijk echter een meerderheid van 90% vereist en dat werd niet gehaald.

Omdat we het belangrijk vinden dat Brederode Wonen optimaal kan functioneren, willen we de vereniging omzetten in een stichting. We zullen de omzetting daarom in 2018 weer op de agenda van de Algemene Ledenvergadering zetten. Ook huurdersvereniging HVB is van mening dat het voor Brederode Wonen en voor de huurders beter zou zijn wanneer de vereniging zou worden omgezet in een stichting. HVB heeft ons geadviseerd om de besluit-

vorming hierover nog niet in de ALV van 16 april te agenderen. Het bestuur van de huurdersvereniging heeft van haar achterban begrepen dat er eerst behoefte is aan meer informatie over de voor- en nadelen van de omvorming. Een zorg van de achterban betreft de zeggenschap van de huurders. Daar speelt huurdersvereniging HVB een belangrijke rol in. Op grond van de Overlegwet is de huurdersvereniging de gesprekspartner van Brederode Wonen als het gaat om het te voeren beleid. Het bestuur van HVB heeft nu, na raadpleging van haar leden, vastgelegd dat wanneer er sprake zou zijn van een fusievoornemen, het HVB-bestuur de leden hierover moet raadplegen en dat zij het standpunt van de meerderheid van de achterban zal overnemen.

We hebben besloten het advies van HVB over de behandeling van het omzettingsvoorstel te volgen. Tijdens de ALV van 16 april zullen we daarom uitgebreid ingaan op de redenen voor het omzettingsvoorstel. Pas in de daaropvolgende vergadering (22 mei) zal het voorstel vervolgens in stemming gebracht worden.

Huurverhoging 2018

De jaarlijkse huurverhoging komt er weer aan; vóór 1 mei ontvangt u de brief met het huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2018.

In december 2017 zijn de kaders voor de jaarlijkse huurverhoging door het Rijk bekend gemaakt, waarna wij, in samenwerking met onze huurdersvereniging Brederode (HVB), het huurbeleid voor 2018 konden bepalen. Wettelijk is, net zoals vorig jaar, bepaald dat woningcorporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen vragen. Daarnaast geldt, ook net als vorig jaar, de huursombenadering. Dat betekent dat in heel 2018 de totale som van alle huurverhogingen niet hoger mag zijn dan 2,4%. Hierin zit niet alleen de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli, maar ook de huurverhogingen van leeggekomen woningen; die worden opnieuw verhuurd en de huur wordt bij nieuwe verhuring opgetrokken. Vorig jaar is door branchevereniging Aedes hier een heel duidelijk filmpje over gemaakt; deze is nog steeds actueel. U vindt dit filmpje op onze website: voor huurders/huren/huurbeleid 2018.

Huurbeleid van Brederode Wonen

Brederode Wonen kiest er ook dit jaar voor om geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Daar hebben wij verschillende redenen voor, o.a.: in 2018 zijn er nog maar 2 inkomens-groepen benoemd: boven en onder de 41.056. Dit aanhouden

zou betekenen dat huurders die net boven die grens zitten een relatief hoge huurverhoging zouden krijgen.

De keuze om te differentiëren bij de huurverhoging geldt ook in 2018. We vinden het belangrijk te streven naar een voor iedereen gelijke prijs/kwaliteitverhouding. De kwaliteit van elke woning wordt uitgedrukt in punten, gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Bij dit puntenaantal hoort een maximale huurprijs. De werkelijke huurprijs ligt daar vaak ver onder. Hoe lager uw huurprijs is ten opzichte van de maximale huurprijs, hoe hoger de huurverhoging zal zijn. Op die manier proberen wij de huurprijzen voor gelijkwaardige woningen meer naar elkaar toe te brengen.

Percentages huurverhogingen

Huurprijs t.o.v. maximaal:	tot 55%	2,4% huurverhoging
Huurprijs t.o.v. maximaal:	55%-75%	1,7% huurverhoging
Huurprijs t.o.v. maximaal:	boven 75%	1,4% huurverhoging

Voor het volledige huurbeleid verwijzen wij u graag naar onze website (voor huurders/huren/huurbeleid 2018).

Een mooi stukje geschiedenis

Af en toe moet een mens eens opruimen; ook ons kantoor heeft zo nu en dan een opruimactie nodig om ruimte te maken voor andere zaken.

Bij deze opruimactie kwam een aantal maanden geleden vanuit een opslagruimte onder de trap ineens een aantal ingelijste schilderijtjes/gravures tevoorschijn, waarop een aantal van onze complexen staan afgebeeld. Omdat ze erg fraai zijn, hebben we besloten deze schilderijtjes op te hangen in de hal van ons kantoor.

Op deze manier kan iedereen die een bezoek brengt aan ons kantoor, genieten van de mooie afbeeldingen. Daarnaast leek het ons een leuk idee om in dit blad telkens een van de schilderijen af te beelden en iets van de historie van het betreffende complex (voor zover we dat weten) te vertellen.



We trappen af met de woningen aan het Zonnehof in Bloemendaal!

De woningen zijn door een van onze voorgangers, te weten Woningbouwvereniging Bloemendaal Noord, gebouwd. Zij besloten in 1948 om op het terrein tussen de Bos en Duinlaan en de Boslaan 12 bejaardenwoningen te bouwen. Er was op dat moment een grote behoefte aan woningen voor ouderen. Voor die periode waren het zeer vooruitstrevende woningen; 8 van de 12 woningen hadden een aparte slaapkamer en 4 zelfs twee slaapkamers (voor bijvoorbeeld een weduwe met zoon of dochter). Het keukentje was afzonderlijk vanuit de gang toegankelijk, er zat een verdiept kelderkastje in, een bergkast en een wc. Een badkamer was toen nog niet standaard. Opmerkelijk is dat het complex als een van de eerste van Bloemendaal-Noord, was voorzien van centrale verwarming! De woningen zijn, zoals je op het schilderij kan zien, in een open vorm naar het zuiden gebouwd zodat er veel licht in de woningen kon komen. Daarom is het complex ook de Zonnehof genoemd. Op dit moment wonen in het complex een- en soms tweepersoonshuishoudens van allerlei leeftijden. Het blijft een prachtig complex op een mooie plek waar we erg trots op zijn!

Nieuwe projecten

* **DUURZAAMHEIDSAMBITIE BREDERODE WONEN** Volgens de afspraak die Aedes met de overheid heeft gemaakt, moet het bezit van alle corporaties in 2021 gemiddeld op Label B zitten. Brederode Wonen probeert, net als alle andere corporaties, er alles aan te doen om deze ambitie te gaan halen.

Groot onderhoud & energetische maatregelen

Het gaat hier om de woningen 29 t/m 43 (oneven) aan de Brederodelaan en de woningen 4 t/m 32 (even) (uitgezonderd nr. 12, dat is een koopwoning, net zoals nr. 2) aan de Schroeder van der Kolkweg. De bewoners van deze woningen zijn medio 2017 op de hoogte gebracht van de plannen. Voor de werkzaamheden is maatwerk per woning vereist. Dit betekent dat voor iedere woning een afzonderlijk voorstel aan de huurder is gedaan. Inmiddels zijn bijna alle huurders akkoord met ons voorstel.

Maatwerk per woning

De woningen zijn in 1910 gebouwd en zijn op een aantal vlakken verouderd. Door middel van groot onderhoud willen wij de technische onderhoudsstaat en de energieprestatie van de woningen verbeteren. In ieder geval zal bij alle woningen het dak worden gerenoveerd, inclusief de dakkapellen. Het energielabel van de woningen is matig (varieert tussen G en E). Door het verbeteren van de isolatie en het comfort, zullen de energiekosten voor de bewoners

Schroeder van der Kolkweg in Bloemendaal



In 2017 zijn de voortrajecten gestart voor twee projecten: groot onderhoud en energetische maatregelen aan de Brederodelaan en de Schroeder van der Kolkweg in Bloemendaal en sloop van onze woningen aan de Leidsevaart in Vogelenzang waarvoor in de plaats een nieuw appartementencomplex zal worden gebouwd. In beide gevallen wordt hard gewerkt aan onze duurzaamheidsambitie*. In deze Breeduit leest u een korte toelichting over deze projecten.

dalen. In de afgelopen periode is per woning uitgezocht wat er moet gebeuren. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: isolatiebeglazing, dakisolatie, spouwmuurisolatie, vervangen verwarmings-toestellen e.d. Dit verschilt per woning doordat er bijvoorbeeld door de bewoners zelf isolatiemateriaal is aangebracht of doordat bij mutatie de gaskachel is vervangen door een Cv-ketel. Uiteindelijk zullen alle betreffende wo-

ningen op energielabel B uitkomen na de werkzaamheden.

Huurverhoging, maar lagere energiekosten

Brederode Wonen neemt de kosten voor het groot onderhoud voor haar rekening. Voor de energiebesparende maatregelen

Brederodelaan in Bloemendaal



zal per woning de helft van de kosten, die betrekking hebben op de comfortverbetering, voor rekening van Brederode Wonen zijn. De andere helft wordt doorbelast aan de huurders via de huur. Het uitgangspunt hierbij is dat er door de maatregelen een besparing op de energiekosten kan worden gemaakt. Dit wordt wel mede bepaald door het woongedrag. Door het maatwerk per woning zal de huurverhoging verschillen per woning.

De winterperiode is voorbij, aannemer Van Lith is inmiddels gestart met de dakwerkzaamheden. Elke week wordt een spreekuur gehouden: mevrouw Wismeijer (Van Lith) en de heer Smit (Brederode Wonen) zullen de bewoners en/of omwonenden dan, maar natuurlijk ook tussentijds, graag te woord staan!

Nieuw duurzaam complex Leidsevaart

Het andere project waar in 2017 mee gestart is, betreft onze woningen aan de Leidsevaart in Vogelenzang. In augustus vorig jaar werden de bewoners door ons geïnformeerd over de plannen. De bouwtechnische staat van de 9 woningen, gebouwd net na de Tweede

Wereldoorlog, voldoet niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Ook woon-technisch zijn de woningen niet toekomstbestendig. Zelfs met een ingrijpende renovatie is het niet mogelijk de gewenste kwaliteit te realiseren. Om die redenen is er voor gekozen om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Een zeer onprettige mededeling voor de bewoners, daar zijn wij ons van bewust.

Informereren en betrekken van bewoners en omwonenden

In overleg met de bewoners is een projectcommissie samengesteld waar een aantal bewoners, een afvaardiging van de huurdersvereniging HVB, een afvaardiging van Brederode Wonen, de architect en een adviseur in zitting nemen. Na elke bijeenkomst worden alle overige bewoners geïnformeerd middels een nieuwsbrief. Er is ook een aantal keer met omwonenden gesproken tijdens bijeenkomsten.

Voor een aantal omwonenden geldt dat hun tuin grenst aan de huidige tuinen van de woningen. Deze mensen hebben hun bezwaren kenbaar gemaakt. Wij hebben vervolgens het ontwerp door de architect laten aanpassen om bezwaren zo veel mogelijk weg te nemen.

Akkoord

Hoewel het voor iedereen zeer veel impact heeft, was het voor de ene bewoner iets makkelijker om akkoord te gaan dan voor de andere. Toch hebben we nu van alle bewoners een akkoordverklaring ontvangen. Inmiddels hebben we het plan ingediend bij de gemeente Bloemendaal.

Duurzaamheidsambitie

Voor dit project wordt er gekeken naar de mogelijkheden om gasloze of misschien zelfs energieneutrale appartementen te gaan bouwen.

Planning

Wanneer er gestart kan worden met slopen is afhankelijk van hoe snel het lukt om de bewoners een andere woning (al dan niet tijdelijk) aan te bieden.

Er wordt nu een voorlopig ontwerp gemaakt door de architect, op basis van alle verkregen input.

Op ambtelijk niveau valt er ook nog genoeg te regelen; denk aan flora & fauna onderzoek, struiken/bomen, wegen, riolering en waterleiding... Terwijl dit wordt gedaan, kan er worden gestart met het aanbestedingstraject voor het aanwijzen van een aannemer.

Leidsevaart in Vogelenzang



Afscheid van drie leden van de RvC

Alweer acht jaar geleden traden Thomas van Grafhorst (voorzitter), Frans van der Bruggen en Matthias Vink toe tot de RvC. Volgens de wet mogen RvC-leden niet meer dan twee termijnen van vier jaar zitting nemen in een RvC. En dat is ontzettend jammer, want nu moeten we in juli afscheid nemen van drie bevlogen, deskundige, maar bovenal betrokken commissarissen! Willemien Aardenburg mag en wil gelukkig haar volgende termijn als commissaris voortzetten bij Brederode Wonen. Vorig jaar zijn we de werving & selectie procedure gestart voor twee nieuwe leden; er is besloten om verder te gaan met een RvC bestaande uit drie commissarissen. In de volgende Breeduit zullen wij hen aan u voorstellen. In deze Breeduit een woord van de huidige voorzitter, Thomas van Grafhorst. Wij vroegen hem naar hoe hij zijn tijd bij Brederode Wonen heeft ervaren.

Terugblik van de voorzitter

Acht jaar geleden trad ik in een rumoerige vergadering aan als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Brederode Wonen. In die vergadering werd heftig en emotioneel gediscussieerd over de omzetting van de vereniging in een stichting. En hoewel er een stevige meerderheid (zo'n twee/derde) van de aanwezige leden vóór omzetting was, was dat niet voldoende om toen stichting te worden. Het eerste wat men mij vroeg ná die stemming was of ik wel toe wilde treden tot de Raad van Commissarissen, want bij een stichting zou dat heel anders zijn dan bij een vereniging. Natuurlijk heb ik geaarzeld. In alle voorbereiding gingen de leden van de oude én de beoogde nieuwe Raad er van uit dat we een stichting zouden worden. Na enig nadenken heb ik de benoeming door de vereniging aanvaard. Ik heb daar nooit spijt van gehad.

Acht jaar lang heeft de Raad haar best gedaan om de lijnen uit te zetten voor de toekomst van onze corporatie. In het begin was met name de financiële situatie erg lastig: de financiële crisis woedde in alle hevigheid en schandalen in corporatieland deden menige organisatie op z'n grondvesten schudden. Ook brachten de eisen van de tijd met zich mee dat we moesten nadenken over een nieuwe structuur: de wereld veranderde immers in hoog tempo en Brederode kon niet achter blijven. Met behulp van een interim bestuurder, na veel gesprekken, vergaderingen, adviezen en stevig nadenken is Brederode wel degelijk veranderd. Van de oude vier lagen in onze vereniging zijn er feitelijk nog twee of eigenlijk twee en een half over: waar vroeger de ledenvergadering, het (vrijwilligers)bestuur, de directeur en de Raad van Commissarissen het speelveld bevolkten, zijn dat er nu feitelijk nog twee: de bestuurder en de Raad van Commissarissen. En die halve dan? Dat is nog een rudiment uit de oude doos: de alv heeft adviesrecht gekregen voor belangrijke besluiten, maar dit past niet bij de structuur van zeggenschap.

Als je terugkijkt heeft Brederode zich de afgelopen jaren kunnen omvormen tot een moderne organisatie. De medewerkers van het bureau werken met grote passie aan hun missie en Brederode Wonen kan haar taken naar behoren vervullen. De Raad houdt daarop toezicht. Dat gebeurt onder meer in levendige vergaderingen waar goed wordt gediscussieerd over alles wat Brederode aangaat. Het is een eer en een genoegen dat ik die vergadering acht jaar mocht voorzitten. Ik heb dat steeds met plezier gedaan: iedere vergadering, bespreking met de bestuurder of ontmoeting met de medewerkers van het bureau leverden positieve energie op om samen te werken aan het doel van Brederode. Ik zal Brederode van de zijlijn blijven volgen en wens Brederode Wonen, haar medewerkers, bewoners én de nieuwe Raad een zeer succesvolle toekomst.

Thomas van Grafhorst

