



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

VERKOOPBELEID

Augustus 2025

NB: (potentiële) kopers kunnen geen rechten ontleen aan de tekst van deze notitie

VERKOOP VAN WONINGEN IN ALGEMENE ZIN

Portefeuille strategie

In 2025 heeft Brederode Wonen haar portefeuille strategie geactualiseerd. Het komt er o.a. op neer dat van de totale woonvoorraad van Brederode Wonen 22 woningen zijn aangewezen die, nadat de huur van een woning is opgezegd, voor verkoop in aanmerking komen. Redenen voor verkoop kunnen zijn dat de woning niet meer passend is binnen de voorraad e/o teveel mutatie/verbouwkosten met zich meebrengt wat financieel niet verantwoord is.

Tussentijdse wijzigingen

Daarnaast kan het zich voordoen dat als de huur van een woning wordt opgezegd er investeringen nodig om de woning opnieuw te kunnen verhuren. Zeker wanneer de woning lang aan dezelfde huurder verhuurd is geweest, kunnen de kosten om de woning weer te laten voldoen aan de eisen van de tijd, flink oplopen. Wanneer dit zich voordoet wordt door Brederode Wonen beoordeeld of de hoogte van de benodigde investering in verhouding staat tot het resultaat. Dit doet Brederode Wonen door een 'investeringsstaffel voor mutatiekosten' te hanteren waarbij de maximale, toegestane investering afhankelijk is van het type woning. Er zijn de volgende type woningen:

- goedkope woningen;
- woningen die betaalbaar-laag zijn;
- woningen die betaalbaar-hoog zijn;
- sociaal-duur woningen;
- middenhuur-woningen.

Mocht het zo zijn dat de investering niet in verhouding staat tot het resultaat dan kan Brederode Wonen besluiten om de woning te verkopen.

Investeringsruimte

Ook de gewenste investeringsruimte kan een motief zijn om tot verkoop over te gaan. Als we ten behoeve van verbetering en verduurzaming van de voorraad of uitbreiding van de voorraad met nieuwe sociale huurwoningen, investeringen willen doen, kunnen daarbij opbrengsten uit verkoop wenselijk zijn.

Vrije sector

Een klein deel van ons woningbestand valt buiten het sociale segment en wordt in de vrije sector verhuurd. Wanneer de huur van een dergelijke woning wordt opgezegd, is verkoop een optie. Omdat verkoop niet ten koste gaat van het aanbod in het sociale segment, behoort afstoten tot de mogelijkheden. Ook in deze situatie worden door Brederode Wonen de afwegingen gemaakt op grond waarvan een besluit tot al dan niet verkopen wordt genomen. Kiezen we voor afstoten, dan wordt in de vrije markt naar optimalisatie van de opbrengst gezocht.

Verantwoording

Verkoop van woningen is transparant. Verkoop geschiedt middels openbare bekendmaking via de websites van Brederode Wonen; Woonservice en de door Brederode Wonen ingehuurd makelaar.

De directeur-bestuurder bepaalt uiteindelijk aan wie de woning wordt verkocht. Hierbij laat hij zich adviseren door de verkoopcommissie die is ingesteld door Brederode Wonen.

Woningen worden verkocht met inachtneming van de verkoopregels die door de wetgever en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn vastgesteld. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar [de website van Aw](#).

Daarnaast zal Brederode Wonen bij verkoop van woningen rekenschap geven van de [Richtlijn Onderpand van de WSW](#) (versie 24 april 2025)

VERKOOP VAN WONINGEN ONDER VOORWAARDEN

In het verleden heeft Brederode Wonen woningen aan huurders verkocht en daarbij een korting van 25% verleend. In de koopovereenkomst is opgenomen dat wanneer de koper de woning weer wil

verkopten, deze eerst aan Brederode Wonen wordt aangeboden tegen 75% van de dan geldende marktwaarde. Wanneer we een dergelijke woning krijgen aangeboden, worden door Brederode Wonen de afwegingen gemaakt rond terugkopen en opnieuw verhuren óf verkopen. Vanuit financieel perspectief ligt terugkopen voor de hand (onder de marktwaarde). Of we vervolgens verhuren of verkopen, is een afweging die daarop volgt. Gelet op de aanhoudende schaarste in het segment sociale huur passen we deze verkoopvorm vooralsnog niet meer toe.

UITGANGSPUNTEN VAN HET VERKOOPBELEID

- ❖ Er wordt altijd gestreefd naar een optimalisatie van de opbrengst van de verkopen.
- ❖ In het verkoopbeleid houden we rekening met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten Bloemendaal en Velsen en sluiten we aan bij de Prestatieafspraken die met beide gemeenten zijn gemaakt.
- ❖ Woningen (vrijesectorwoningen en sociale huurwoningen) die bij leegkomen tegen hoge kosten moeten worden gerenoveerd, kunnen verkocht worden. De actuele portefeuille strategie van Brederode Wonen speelt daarbij een grote rol alsmede de investeringsstaffel voor mutatiekosten.
- ❖ De waardebepaling van woningen vindt plaats op basis van een gevalideerd taxatierapport. Over deze waardebepaling kan niet worden onderhandeld en alle verkopen vinden plaats op basis van kosten koper.
- ❖ Op basis van de taxatiewaarde wordt, in overleg met de verkopende makelaar, een vraagprijs bepaald. De verkoopprijs moet minimaal gelijk zijn aan de taxatiewaarde.
- ❖ Wanneer is besloten dat een woning wordt verkocht dan gelden de wettelijke verkoopregels en regels zoals bepaald door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- ❖ Brederode Wonen zal bij verkoop een anti-speculatie beding opnemen. Dit beding houdt in dat de koper bij doorverkoop in het eerste jaar 100% van de winst aan Brederode Wonen moet afdragen, waarbij deze afdracht stapsgewijs wordt verlaagd tot 33% in het derde jaar.
- ❖ Brederode Wonen houdt zich het recht voor om in een koopovereenkomst aanvullende (verkoop) voorwaarden te stellen.
- ❖ Brederode Wonen kan ervoor kiezen om aan huurders een korting te verlenen van 25% op de gevalideerde taxatiewaarde onder voorwaarde van het recht van terugkoop – ook met 25% korting op de dan geldende marktwaarde - door Brederode Wonen. Dit product, Verkoop Onder Voorwaarden, is in het verleden door Brederode Wonen toegepast. Gelet op de schaarse beschikbaarheid van sociale huurwoningen, zal Brederode Wonen deze vorm van verkoop vooralsnog niet meer toepassen.

AANDACHTSPUNTEN BIJ HET VERKOOPBELEID

- De verhouding DAEB versus niet-DAEB in onze voorraad is een aandachtspunt bij de afwegingen rond verkoop. De verhouding heeft invloed op de mate waarin de boekhouding van beide segmenten gescheiden gevoerd moet worden. Om onze administratieve druk zoveel mogelijk te beperken, maken wij graag gebruik van het "light regime". Om daarvoor in aanmerking te komen mag het aandeel niet-DAEB niet meer dan 5% van de voorraad bedragen. Sinds 2016 voldoet de verhouding aan de gestelde eis.
- In ons werkgebied kunnen verschillende kernen onderscheiden worden. Wij hechten er aan dat in elke kern sociale huurwoningen aanwezig blijven en zullen daar in ons verkoopbeleid rekening mee houden.
- Zodra een eerste appartement in een (gestapeld) complex verkocht wordt, ontstaat een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging, bestaande uit Brederode Wonen en de particuliere eigenaren, is de eigenaar van het complex. Binnen de VvE is geen formele rol voor de huurders weggelegd. De VvE besluit onder andere over de meerjarenbegroting voor het complex. Door de afwijkende eigenaarsrol is het beheer arbeidsintensiever en de rol van de huurders beperkt. Om die reden verkopen wij bij voorkeur geen appartementen.