

Notulen Algemene Ledenvergadering Brederode Wonen

Datum: 27 november 2025

Locatie: Vanouds het Dorpshuys, Bloemendaal

Aanwezig:

Leden: dhr. Sieswerda, dhr. van Winsen, dhr. Hendriksen, dhr. van Beveren, dhr. Oosterbaan, mw. Hulsebosch, dhr. van Pommeren, dhr. Geradts, mw. Ruijgrok

Medewerkers Brederode Wonen: Jan Wim Franken (directeur-bestuurder), Susan van Soest (notulist), Sandra Lissenberg (communicatieadviseur), Bob Hofland (opzichter), Kim Verlaat (technisch administratief medewerker)

Voorzitter: Wiegert Mulder (RvC)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom. Hij benadrukt het belang van een kleinschalige en betrokken bijeenkomst. Daarnaast stelt de voorzitter de aanwezige medewerkers voor.

Jan Wim Franken geeft aan dat deze ALV bedoeld is om een terugblik te bieden op het afgelopen jaar en een vooruitblik te geven op de plannen voor 2026.

2. Verslag vorige ALV

Het verslag wordt kort besproken. Naar aanleiding daarvan komt het volgende punt naar voren:

- **Brandveiligheid in bergingen/boxen:**

Er leven zorgen over de brandveiligheid bij het opladen van e-bikes en scootmobielen in schuren of anderszins. Bewoners geven aan dat zij graag meer duidelijkheid en terugkoppeling willen. Brederode Wonen erkent het punt en belooft betere informatievoorziening en een reactie richting betrokken bewoners. Ook wordt gekeken naar bredere communicatie via het bewonersblad.

Het verslag is daarna vastgesteld.

3. Terugblik 2025

Jan Wim Franken geeft een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen.

Personele veranderingen

- Veel beweging op de arbeidsmarkt; er waren diverse in- en uitstroommomenten.
- De organisatie is uitgebreid vanwege toenemende werkzaamheden op het gebied van verduurzaming en projectontwikkeling.
- Telefonische bereikbaarheid is verbeterd door te gaan werken met vaste contactpersonen.

Verduurzaming en onderhoud

Er is veel werk verricht op het gebied van energetische verbeteringen in diverse complexen. De grootste stappen zijn gezet bij het wegwerken van E-F-G labels. Er blijven nog circa 80 woningen over die individueel aangepakt moeten worden, wat relatief complexer en duurder is. Eén project in een groot complex kon niet doorgaan vanwege onvoldoende draagvlak. Dit blijft een aandachtspunt richting 2029, wanneer de overheid strengere eisen stelt.

Sociaal en technisch beheer

- Brederode Wonen blijft inzetten op de persoonlijke benadering, vroeg contact bij betalingsproblemen en verwijzing naar passende hulp.
- Huurincasso is gericht op ondersteuning, niet op straffen.
- Het woonplezier wordt gestimuleerd via o.a. “Beste Buur”-initiatieven.
- Werkprocessen zijn geactualiseerd om de interne dienstverlening te verbeteren.

Nieuwbouw en projecten

Belangrijke ontwikkelingen:

- **Marine hospitaal Driehuis:** 23 nieuwe sociale huur appartementen opgeleverd.
- **Klein Overveen (Overveen):** Bouw ligt tijdelijk stil wegens discussie tussen ontwikkelaar en gemeente. Betreft 10 sociale huurappartementen
- **Denneheuvel:** Vergevorderd planproces; Brederode Wonen verwacht 23 sociale huur appartementen voor senioren af te nemen.
- **Broeklanden (Velsen):** Mogelijke toekomstige locatie. Aantal nog onbekend

Het woningtekort blijft groot, vooral in Bloemendaal. Brederode Wonen dringt hier actief bij de gemeente op aan.

4. Toekomst en beleidskaders 2026 e.v.

Nieuw Strategisch Ondernemingsplan (2027–2030)

In 2026 wordt gestart met het opstellen van een nieuw strategisch ondernemingsplan. Diverse partners, waaronder de HVB en gemeenten, worden vroeg betrokken.

Verduurzamingsopgave

Blijvende verplichtingen aan nationale prestatieafspraken:

- Verduurzamen
- Betaalbaarheid
- Bouwen/uitbreiden van de voorraad

5. Rondvraag

Onderwerpen die aan bod kwamen:

- **Architectonische keuzes (roedeverdeling/raamkozijnen)** bij enkele woningen: bewoners vinden het jammer dat uniformiteit en uitstraling soms verloren gaan. Brederode Wonen neemt dit signaal mee.
- **Zonnepanelen en toekomst salderingsregeling:** de corporatie onderzoekt wat dit betekent voor huurders met panelen op het dak.
- **CO-melders bij cv-ketels:** dit wordt opgepakt en intern besproken.
- **Informatiemap voor nieuwe bewoners:** wordt nagegaan of de huidige informatiemap nog wordt meegegeven aan nieuwe bewoners en of deze nog compleet is.

De voorzitter sluit de vergadering met een dankwoord aan alle aanwezigen.

Actielijst

Nr. Actie	Verantwoordelijk	Uiterlijk wanneer
1	Terugkoppeling brandveiligheid aan betrokken bewoners	Bob Hofland / Jan Wim Franken
2	Communicatie over veilig opladen e-bikes en accu's via bewonersblad	Sandra Lissenberg
3	Onderzoek naar CO-melders bij cv-ketels; intern advies opstellen	Bob Hofland
4	Onderzoek effecten beëindigen salderingsregeling op huidige zonnepaneelinstallaties	Afdeling Vastgoed
5	Controle volledigheid informatiemap voor nieuwe huurders	Afdeling Wonen