

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2025



Brederode
wonen

Thuis in goed wonen

INHOUD

PAG.

Voorwoord	3
1. Wat wij doen, voor wie en waarom	5
1.1 Onze doelgroep	5
2. Ontwikkelingen	7
2.1 Externe ontwikkelingen	7
2.2 Interne ontwikkelingen	9
3. Verhuur, verkoop en woonruimteverdeling	11
3.1 Schaarste, vraag/markt en doorstroming	11
3.2 Woningtoewijzingen	13
3.3 Woningtoewijzing in de praktijk	16
3.4 Huurincasso en betalingen	17
3.5 Huurprijsbeleid	19
3.6 Doorstroming en mutatieleegstand	20
3.7 Woningbezit en verkoop	22
4. Onze woningen	24
4.1 Actualiseren vastgoeddata	24
4.2 Serviceabonnement	24
4.3 Duurzaamheid	25
4.4 Strategie en beleid	26
4.5 Uitvoering van onderhoud	27
4.6 Onderhoud en investeringen	28
5. Ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering	30
5.1 Ontwikkelvisie	30
5.2 Ontwikkelen met kansen en mogelijkheden	30
6. Wonen en zorg	31
7. Dienstverlening en communicatie	33
7.1 Communicatie	33
7.2 Huurders informeren	33
7.3 Kwaliteit van dienstverlening	34
8. Leefbaarheid en maatschappij	36
8.1 Bewonersinitiatieven en sociale verbinding	36
8.2 Balans in buurten	36
8.3 Samenwerking in sociale netwerken	36
8.4 Overlast en complexe situaties	37
9. Relatie met huurders en bewoners	38
9.1 Huurdersvereniging	38
9.2 Sociaal beheer	38

9.3 Klachtenafhandeling	39
10. Organisatie, netwerk en samenwerking	41
10.1 Een vereniging met leden	41
10.2 Bestuur	41
10.3 Raad van Commissarissen	42
10.4 Werkorganisatie	42
10.5 Organogram	44
10.6 Prestatieafspraken	46
10.7 Lidmaatschappen, netwerken en samenwerkingen	46
11. Waarborgen van financiële continuïteit	49
11.1 Financiële continuïteit	49
11.2 Verlicht regime	50
11.3 Waardering vastgoed	50
11.4 Resultaat	53
11.5 Kasstromen	55
11.6 Financieel management	57
12. Governance	59
12.1 De vijf principes	59
13. Interne risicobeheersing- en controlesystemen	61
13.1 Aandachtsgebieden	61
13.2 Financiën	62
13.3 Tekort vakkrachten	63
Verklaring van het bestuur	64
Jaarverslag Raad van Commissarissen	65

VOORWOORD

Voor u ligt ons volkshuisvestingsverslag, waarin wij onze in 2025 geplande en uitgevoerde activiteiten verantwoorden. We hebben over het jaar 2025 weer goede resultaten weten te boeken. Daarom als eerste dank aan alle collega's van Brederode Wonen en onze betrokken stakeholders voor het harde werken en de onderlinge samenwerking.

Volkshuisvestelijk bleven de opgaven, zo ook in 2025 voor Brederode Wonen, een mooie uitdaging. Het woningtekort in ons werkgebied is nog steeds problematisch. Zowel in de gemeente Bloemendaal als in de gemeente Velsen bleef en blijft de woningnood onverminderd groot. We willen dit tekort nog steeds graag verkleinen door het toevoegen van aanbod voor de doelgroep aan onze voorraad. In het werkgebied komen, in tegenstelling tot eerdere jaren, meer geschikte locaties voor woningbouw in het vizier. Daarnaast is het politieke draagvlak voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook groeiende, nu ook in de gemeente Bloemendaal.

Landelijk gezien kwam de woningnood hoog op de maatschappelijke agenda terecht. De overheid heeft ingezien, zo leek het, dat woningcorporaties hierin een belangrijke rol konden spelen, mits zij daartoe ook in staat gesteld werden. De Nationale Prestatieafspraken tussen de overheid, Aedes, de Woonbond en de VNG waren daarvoor een belangrijke aanjager. De inzet van de lokale overheid is mede daardoor ook vergroot. Het met elkaar meedenken over en verantwoordelijkheid nemen voor oplossingen voor dit grote, ook door velen in ons werkgebied ervaren, maatschappelijke probleem kreeg een enorme stimulans.

In eerdere jaren speelde de duurzaamheidsopgave een relatief grote rol. We zien in 2025 dat wij inmiddels met die opgave een eind op streek zijn. Wij kijken bijvoorbeeld met trots naar de uitvoering van energetische projecten. Bijzonder daarbij te vermelden is de verduurzamingsaanpak van complex 25, ons eigen kantoor, met de daarboven 8 appartementen. Het is letterlijk en figuurlijk voor iedereen van Brederode Wonen merkbaar en zichtbaar dat we aan 'de weg' (en ons bezit) timmeren. Het is ook wel eens goed daarbij zelf te ervaren hoe ingrijpend zo'n aanpak kan zijn. Tegelijkertijd valt deze duurzaamheidsopgave in zijn algemeenheid niet los te zien van de betaalbaarheid van onze woningen.

Wat betreft de uitbreiding van onze voorraad hebben wij met grote vreugde het Missiehuis in beheer genomen: 23 sociale huurappartementen in een prachtig monumentaal complex in Driehuis. De overweldigende aandacht en het aantal geïnteresseerde kandidaten, maakte eens te meer duidelijk hoe relatief groot de woningnood is.

Gelukkig vond de in de Voorjaarsnota aangekondigde huurbevriezing voor twee jaar geen doorgang. Die huurbevriezing voor twee jaar had ons ettelijke miljoenen aan huur gekost, kostte ons nog veel

meer aan investeringscapaciteit en vanuit het WSW was het negatieve signaal afgekomen dat wij al in 2029 door de bodem van onze ICR-norm zouden zakken als we niet in zouden grijpen en onze plannen zouden gaan herzien. Gelukkig voor alle woningzoekenden en onze huidige huurders die in een gepland verduurzamingstraject zaten heeft men ingezien dat het beter is ‘ten halve te keren dan ten hele te dwalen’.

We kunnen nog steeds niet alles tegelijk doen en lopen sneller dan gedacht tegen onze grenzen aan en zullen moeten prioriteren. Verduurzaming vraagt om investeringen, terwijl ook het betaalbaar houden van de voorraad investeringsruimte vraagt. Tegelijkertijd is er dus nog de aanhoudende hoge woningnood, waarin wij wilden voorzien door woningen toe te voegen aan ons aanbod voor de doelgroep. Vragen die wij in ons nieuw te maken ondernemingsplan gedurende 2026 zullen moeten beantwoorden.

In 2025 is onze organisatie in formatie verder uitgebreid om alle nieuwe uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Het kost ons wel de nodige moeite om nieuwe medewerkers te vinden, maar dat lijkt ook landelijk de trend. Wij zijn daar dus niet de enige in. In 2025 is er ook enig verloop van gaande en komende medewerkers geweest. Het is dan ook goed te zien hoe nuttig en noodzakelijk de invoering van de functie van HR-adviseur direct haar vruchten afwerpt.

Dit volkshuisvestingsverslag over 2025 biedt u inzicht in al die activiteiten die wij met z’n allen, al of niet in samenwerking met onze stakeholders, hebben ondernomen om tot het gewenste resultaat te komen. Wij zijn daar trots op.

Drs. Jan Wim Franken, Directeur-bestuurder, Bloemendaal, juni 2026

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 en 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 een laag inkomen*. Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waar onder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Vanaf 1 januari 2025 gelden de volgende grenzen:

Eénpersoonshuishoudens	€ 49.669,-
Meerpersoonshuishoudens	€ 54.847,-

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 hierdoor goed op de hoogte 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 het bouwtechnische als op het maatschappelijke vlak. Een goede samenwerking met lokale partners is daarbij onontbeerlijk.

In de gemeente Bloemendaal bevinden onze complexen zich in Vogelenzang, Aerdenhout, Overveen en Bloemendaal. In de gemeente Velsen bevinden onze complexen zich in Santpoort Zuid, Santpoort Noord, Driehuis en Velsbroek.

* Inkomen dient in de tekst gelezen te worden als bruto jaarinkomen

1.1.2 Speerpunten

In ons volkshuisvestingsverslag en jaarrekening verantwoorden wij de mate waarin en de wijze waarop wij in 2025 invulling hebben gegeven aan de doelen van ons jaarplan 2025. Het jaarplan is gebaseerd op ons strategische ondernemingsplan 'Thuis geven', looptijd tot en met 2026.

Gestuurd door zowel (maatschappelijke) ontwikkelingen als de input van stakeholders en passend binnen onze missie en visie, richten wij ons op de 13 strategische doelstellingen om ons streven van 'Thuis geven' waar te kunnen maken:

- Toevoegen van netto 70 sociale huurwoningen in Bloemendaal en Velsen
- We laten het aandeel niet-DAEB woningen (middenhuur) groeien tot maximaal 5%
- De netto woonlasten vanuit de huurprijs worden ten opzichte van de koopkrachtontwikkeling niet hoger voor onze huurders
- 20% van onze voorraad is in 2030 aardgasvrij
- 30% van onze voorraad is in 2030 'toekomstbestendig' geïsoleerd
- In 2028 zijn er geen woningen met een energielabel E-, F- of G- meer
- Voor 2050 zijn al onze woningen aardgasvrij
- Onze basiskwaliteit is uiterlijk in 2024 geherformuleerd/ geactualiseerd
- We willen uiterlijk in 2024 de basiskwaliteit systematisch in beeld hebben gebracht en hebben in 2026 al onze woningen gemeten
- We willen dat onze woningen in 2028 aan die basiskwaliteit voldoen
- Op alle onderdelen van het woonbelevingsonderzoek behalen wij tenminste een ruime 7
- We maken samenwerkingsafspraken over gebiedsgericht samenwerken op kernniveau met de gemeenten Bloemendaal en Velsen en onze maatschappelijke partners
- We behouden het KWH-label

2. ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de externe en interne ontwikkelingen die in het jaar 2025 voor ons en onze huurders van belang zijn geweest.

2.1 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

2.1.1 Landelijk

In 2025:

- heeft de branche met grote belangstelling de ontwikkelingen rond de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting gevolgd. In deze wet wordt o.a. geregeld dat overheden, met te weinig sociale huur, tot minimaal 30% ruimte moeten reserveren voor sociale woningbouw in hun nieuwbouwplannen. De inwerkingtreding en verdere invulling wordt een actueel aandachtspunt voor het Kabinet Jetten in 2026.
- is het systeem van de puntentelling (WWS-systeem) vastgesteld. De verhuurder is verplicht om de huurder te informeren over het aantal punten dat een woning heeft. Het WWS-systeem bepaalt de maximale huurprijs van een sociale huurwoning o.b.v. kenmerken als oppervlakte, energielabel etc.
- a.g.v. een aanpassing in de Wet Goed Verhuurderschap kunnen verhuurders, die veel te hoge huren vragen, worden aangepakt. De gemeente mag ingrijpen als daar aanleiding voor is. Daarnaast, als uitvloeisel van de Wet Betaalbare Huur, is het mogelijk dat een huurder - via de Huurcommissie – een huurverlaging kan afdwingen.
- is de huurtoeslag aangepast. De huurtoeslag wordt minder snel afgebouwd als het inkomen stijgt. En, onder voorwaarden, - als een huurprijs wordt betaald boven de ‘aftoppingsgrens’, - ontvangt de huurder meer huurtoeslag.
- heeft de Autoriteit woningcorporaties in haar Staat van de corporatiesector gesteld dat de maatschappelijke opgaven en financiële middelen uit balans zijn. Stijgende lasten, kosten zetten de investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming onder druk.

De eerder aangekondigde huurbevriezing door het Kabinet Schoof heeft, met het vallen van dit Kabinet in 2025, geen doorgang gevonden. I.p.v. de huurbevriezing werden de eerdere gemaakte afspraken, die voortvloeien uit de Nationale prestatieafspraken, geëerbiedigd.

2.1.2 Branchebreed

De Aedes-benchmark 2025 is gepubliceerd waaruit blijkt dat in 2025 het aantal sociale huurwoningen, met het energielabel E/F/G, verder is afgenomen. Van 142.900 naar 127.500.

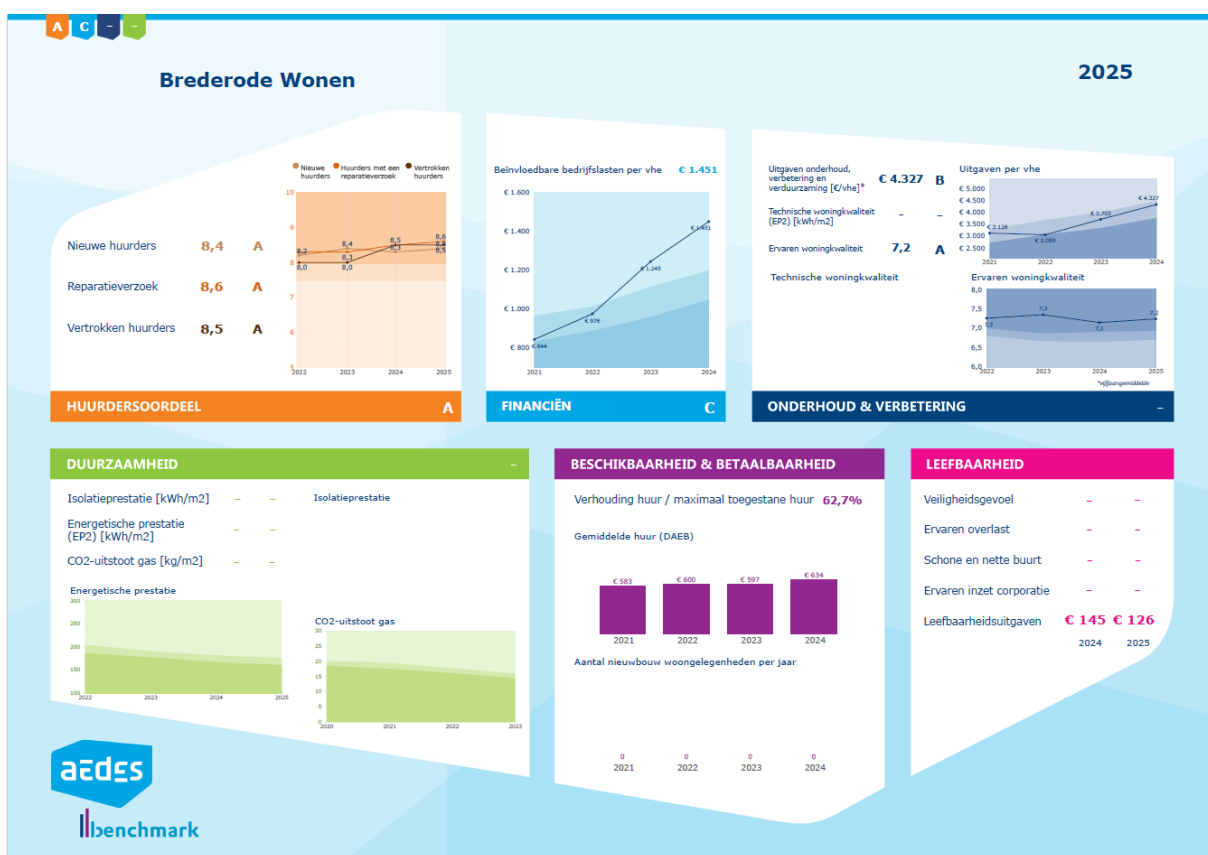
Netto nam het aantal DAEB-woningen toe in Nederland met 21.761.

Voor Brederode Wonen is de Aedes-benchmark een belangrijke tool omdat het een instrument is waarmee de eigen organisatie kan worden vergeleken met andere woningcorporaties (zie volgende pagina).

Aandachtspunt voor Brederode Wonen voor de komende jaren zijn de ontwikkelingen van de onderhoud- en beheerskosten.

Brederode Wonen is met Woningbedrijf Velsen en Velison Wonen gezamenlijk opgetrokken om te komen tot prestatieafspraken (jaren 2025/2026), met de drie huurdersorganisaties van de corporaties en de gemeente Velsen. Eind 2024 zijn de gemaakte (geactualiseerde) afspraken voor 2025 feestelijk ondertekend.

In Bloemendaal hebben overleggen plaatsgevonden tussen woningcorporatie Pré Wonen, Brederode Wonen, de twee huurdersorganisaties en gemeente Bloemendaal; deze overleggen vonden plaats in het laatste kwartaal van 2024 en de eerste twee kwartalen van 2025. Lees daarover meer in hoofdstuk 10.6.



2.1.3 Lokaal

Veel van het overleg in 2025 met beide gemeenten waarin Brederode Wonen actief is (Velsen en Bloemendaal) heeft in het teken gestaan van de wens om te komen tot uitbreiding van de woningvoorraad.

In 2025 is goedkeuring gegeven aan de projecten Klein Overveen (10 woningen) en Dennenheuvel (23 woningen). Verwachting is dat Klein Overveen wordt opgeleverd in Q1-2027; Dennenheuvel in 2028.

Daarnaast werden op regelmatige wijze de ambtelijke contacten onderhouden voor zaken op het brede terrein van (het gemeentelijk) wonen. Veelal geschiedde dit in het kader van de monitoring op de prestatieafspraken.

Veel van wat zich lokaal afspeelt, en de gevolgen daarvan, raakt onze huurders. Met onze huurdersorganisatie HVB, die de huurders vertegenwoordigt, hebben wij op regelmatige wijze contact en gestructureerd, regulier overleg.

2.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

Nieuw Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2024 is het SVB vastgesteld; waar nodig is deze bijgesteld in 2025.

Het Management Team (MT)

Het MT vergadert in de regel om de week, op de donderdagochtend. In het MT hebben zitting de managers van de drie afdelingen; de bestuurssecretaris, de HR-adviseur en de directeur-bestuurder. Ieder MT - lid kan een onderwerp/agendapunt inbrengen met een gericht voorstel en concept-besluit. Genomen besluiten worden bijgehouden en gedeeld met de organisatie. In 2025 is de wijze waarop besluitvorming tot stand komt meer gestroomlijnd middels aanpassing van het format/oplegmemo.

In 2025 is de manager Vastgoed vertrokken; een manager Vastgoed a.i. heeft zijn rol overgenomen. In 2026, zo is de verwachting, wordt een werving- en selectiecampagne opgezet die hopelijk zal leiden tot benoeming van een nieuwe manager.

In 2025 is het MT voor een aantal sessies bijeengewees, buiten de reguliere vergaderingen. Deze zg. BOT-overleggen (Benen op Tafel overleggen) hebben tot doel om buiten de waan van de dag zaken te bespreken die op de middellange/lange termijn van belang kunnen zijn.

Jaarlijks belegt het MT een tweedaagse heisessie. In 2025 heeft dit in september plaatsgevonden waarbij o.a. is gesproken over (de aanpak van) het nieuwe ondernemingsplan en de wijze waarop binnen het MT onderling wordt samengewerkt.

Prestatiedialoog, vitaliteitsbeleid, personeelshandboek en thuiswerkbeleid

In 2024 is een nieuwe wijze van beoordelen van medewerkers van start gegaan door middel van een zogenaamde 'prestatiedialoog'. De manager voert aan het begin van het jaar met zijn medewerker een gesprek waarin de persoonlijke plannen en te behalen resultaten aan de orde komen en op papier worden gezet. In tussentijdse bilaterale overleggen worden deze besproken; aan het eind van het jaar volgt de evaluatie waarbij de medewerker, los van de CAO-aanpassing, een 0%;2% of 4% loonsverhoging tegemoet kan zien. Soortgelijk vindt dit ook plaats tussen de directeur-bestuurder en de MT - leden.

In 2025 is aan deze nieuwe systematiek een vervolg gegeven.

Voor alle medewerkers is een vitaliteitsprogramma opgesteld en vastgesteld in 2025. Deze gaat van start per 2026. Medewerkers krijgen de gelegenheid om, onder voorwaarden, (sport) activiteiten te verrichten en de kosten daarvoor in rekening te brengen bij de werkgever.

Alle mogelijke regelingen zijn door de nieuwe HR-adviseur in kaart gebracht, gebundeld in 2025 in een personeelshandboek en zal worden gepubliceerd in 2026.

Het thuiswerkbeleid wordt geactualiseerd in 2026.

Communicatie binnen de organisatie

Naast afdelingsoverleggen wordt eenmaal per maand een werklunch georganiseerd voor alle medewerkers waarin de directeur-bestuurder de organisatie bijpraat over actualiteiten.

Via de BreedIn, het intranetwerk van Brederode Wonen, worden medewerkers op de hoogte gehouden van wat zich binnen en buiten de organisatie afspeelt, werk gerelateerd.

ICT, fraude bewustzijn, geactualiseerde integriteitscode en opvragen van offertes & afhandeling

ICT – en de cybersecurity gevaren – zijn een groot aandachtspunt. Via VVA volgen de medewerkers een security-programma waarbij aan de hand van praktische casussen en trainingen veiligheid en kennis worden getoetst (Phished).

In 2025 is de integriteitscode geactualiseerd en in lijn gebracht met bepalingen uit de Governance Code en wetgeving. De code is onder de aandacht gebracht van medewerkers en goedgekeurd door de RvC.

De wijze waarop offertes worden opgevraagd is in 2025 in lijn gebracht met eerder vastgesteld beleid t.a.v. de inkoopvoorwaarden en aanbestedingsbeleid van Brederode Wonen.

Werkprocessen, risicomanagement en fraude-risico

Werkprocessen zijn vastgesteld in 2025 en vastgelegd in het systeem Sensus. De processen zullen beheerd worden door de managers die daarvoor verantwoordelijk zijn.

Met de Sensus tool is het mogelijk om risico's te benoemen en in te schatten en zijn documenten makkelijk op te vragen en te raadplegen.

In 2025 is een begin gemaakt met het in kaart brengen van (bedrijfs) risico's en de beheersmaatregelen. In 2026 zal het risicomanagement worden doorgesproken met alle betrokkenen (managers; afdelingen; medewerkers; MT) waarna deze kan worden vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

3.VERHUUR, VERKOOP EN WOONRUIMTEVERDELING

Een kernopgave van Brederode Wonen is het zorgen voor betaalbare en passende huisvesting voor mensen die zijn aangewezen op sociale huur. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe Brederode Wonen in 2025 invulling gaf aan deze opgave op het gebied van verhuur, woningtoewijzing, mutatie en verkoop.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de context waarin deze keuzes zijn gemaakt, de kaders voor woningtoewijzing en huurbeleid, de uitvoering in de praktijk en de resultaten die dit in 2025 heeft opgeleverd.

3.1 SCHAARSTE, VRAAG/MARKT EN DOORSTROMING

In 2025 bleef de druk op de sociale woningmarkt in het werkgebied van Brederode Wonen hoog. Het aanbod van sociale huurwoningen was beperkt, terwijl de vraag verder toenam. Naast reguliere woningzoekenden vroegen ook specifieke doelgroepen, zoals uitstroom vanuit opvang en regionale afspraken, om huisvesting. Deze ontwikkeling sluit aan bij regionale monitors, waarin al meerdere jaren sprake is van een oplopende vraag naar sociale huurwoningen.

Tabel 1-1 Woningzoekenden, 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Ingeschreven woningzoekende (31 dec.)	61.724	61.570	68.987	76.753	81.119
Actief woningzoekenden	23.231	22.024	27.473	33.789	37.594
Verhuringen via Woonservice	2.445	2.302	2.288	2.975	2.668
Verhuringen regio IJZKL (Woonservice + Woonopmaat)	2.923	3.104	2.531	2.975	2.668
Advertenties (gepubliceerde eenheden)	1.797	1.701	1.751	2.264	2.114
Reacties	598.970	650.797	744.190	1.106.432	1.330.495
Gemiddeld weigeringsgraad	4,3	5,2	5,3	5,3	6,5
Slaagkans	8,4%	7,8%	6,2%	6,9%	5,8%
Inschrijftijd (aanbodmodel excl. urgenten)	7,1	7,4	7,1	7,5	7,2
Zoektijd (aanbodmodel excl. urgenten)	3,8	4,8	4,1	4,3	4,4

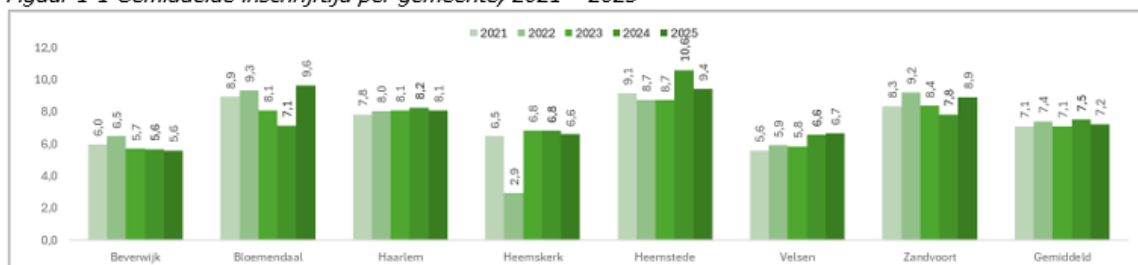
In onderstaande tabellen is te zien dat het aantal (actieve) ingeschreven woningzoekenden stijgt. Tegelijkertijd stijgt het aantal reacties per advertenties explosief, terwijl het aantal advertenties procentueel gezien minder snel stijgt.

De doorstroming bleef beperkt. Voor veel huurders was de stap naar koop of middenhuur niet haalbaar. Dat heeft zowel te maken met het beschikbare aanbod als met de financiële middelen. Dat maakt de doorstroom vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning slechts zelden haalbaar. Door het gebrek van de mogelijkheid van doorstroming kwamen minder sociale huurwoningen vrij dan gewenst.

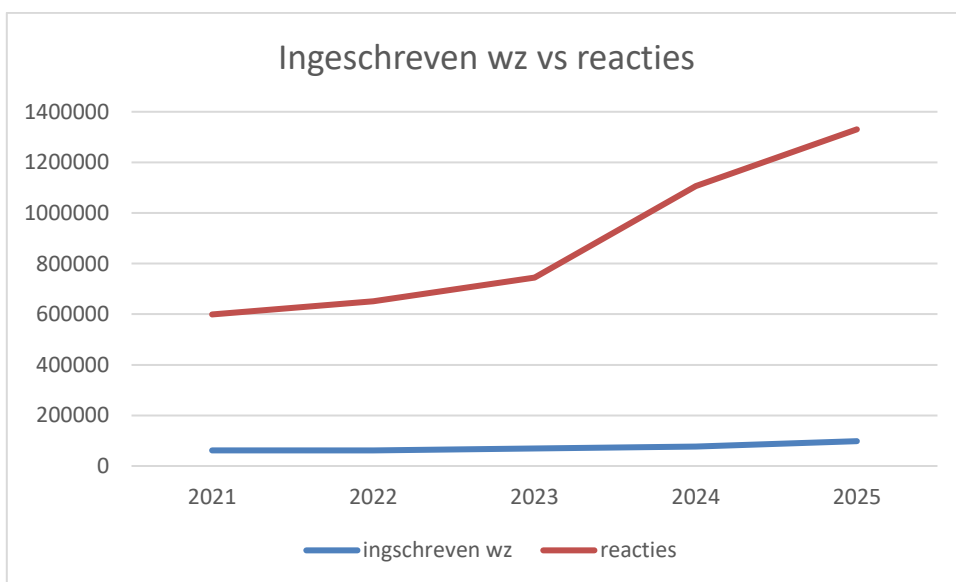
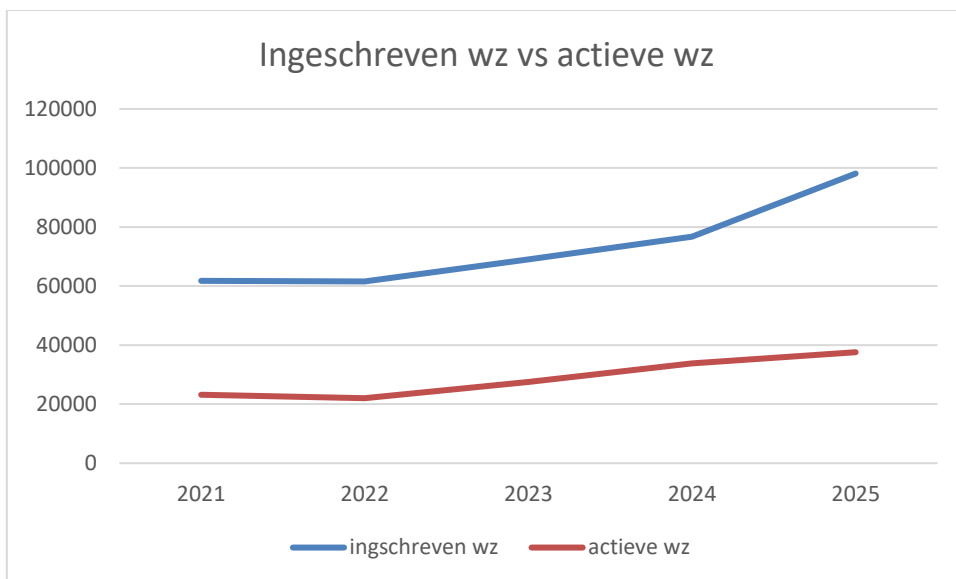
*BRON: kadasterdata.nl

De inschrijf- en zoektijden bleven hoog, met verschillen tussen Bloemendaal en Velsen.

Figuur 1-1 Gemiddelde inschrijftijd per gemeente, 2021 – 2025



Deze omstandigheden vormden het uitgangspunt voor de keuzes die in de volgende paragrafen



3.2 WONINGTOEWIJZING: KADERS EN UITGANGSPUNTEN

Brederode Wonen wijst woningen toe binnen de kaders van de Woningwet en de huisvestingsverordeningen van Bloemendaal en Velsen. Deze bepalen welke huishoudens in aanmerking komen voor sociale huur en welke inkomens- en huurgrenzen gelden. Het principe van passend toewijzen staat centraal. De huurprijs moet aansluiten bij inkomen en huishoudsamenstelling, zodat woonlasten betaalbaar blijven en huurders toegang houden tot huurtoeslag.

Huishoudgrootte	Inkomen	Netto huurprijs	Categorie
1	t/m € 28.375	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
2	t/m € 38.500	t/m € 682,96	DAEB – laag segment, bet. laag
3 of meer	t/m € 38.500	t/m € 731,93	DAEB – laag segment, bet. hoog
1	€ 28.376 t/m € 49.669	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
2	€ 38.501 t/m € 54.847	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
3 of meer	€ 38.501 t/m € 54.847	€ 731,94 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
1	€ 49.670 t/m € 67.366	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)
2 of meer	€ 54.848 t/m € 89.821	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)

AOW-leeftijd			
Huishoudgrootte	Inkomen	Netto huurprijs	Categorie
1	t/m € 27.775	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
2	t/m € 37.350	t/m € 682,96	DAEB – laag segment, bet. laag
3 of meer	t/m € 37.350	t/m € 731,93	DAEB – laag segment, bet. hoog
1	€ 27.776 t/m € 49.669	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
2	€ 37.351 t/m € 54.847	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
3 of meer	€ 37.351 t/m € 54.847	€ 731,94 t/m € 900,07	DAEB – laag segment, sociaal duur
1	€ 49.670 t/m € 67.366	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)
2 of meer	€ 54.848 t/m € 89.821	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)

Binnen deze kaders is beperkte ruimte voor lokale accenten, zoals voorrang voor specifieke doelgroepen of maatwerktoewijzingen.

Dit vormt het kader waarbinnen de woningen in 2025 zijn toegewezen.

BLOEMENDAAL	Aantal 2023	% 2023	Aantal 2024	% 2024	Aantal 2025	% 2025
Advertentie reguliere wz	15	38%	9	30%	30*	63%
Vrije sector	-	-	1	3%	1	2%
Advertentie jongeren	2	5%	1	3%	2	4%
Advertentie senioren + OWPW	7	18%	3	10%	2	4%
Advertentie voorrang Bloemendaal	2	5%	3	10%	2	4%
COA	2	5%	4	13%	5	10%
Contingent	4	10%	3	10%	3	6%
Maatwerk	4	10%	4	13%	2	4%
Woningruil	3	9%	2	8%	0	0
WMO	0	0%	0		1	2%
Totaal	39	100%	30	100%	48*	100%

* Waarvan 11 woningen overname van WZN (Graaf Florislaan)

VELSEN	Aantal 2023	% 2023	Aantal 2024	% 2024	Aantal 2025	% 2025
Advertentie reguliere wz	15	57%	14	52%	17	31%
Vrije sector	-	-	1	4%	0	0%
Advertentie jongeren	0	0%	0		9*	16%
Advertentie senioren + OWPW	1	4%	3	12%	12	22%
Advertentie voorrang Velsen	nvt	nvt	nvt	nvt	7*	12%
COA	3	12%	2	7%	4	7%

Contingent	1	4%	2	7%	2	4%
Maatwerk	2	8%	2	7%	1	2%
Woningruil	0	0%	2	7%	2	4%
WMO	4	15%	1	4%	0	0%
Urgentie					1	2%
Totaal	27	100%	27	100%	55	100%

**Toelichting op tweede tabel, Velsen, pagina 15: oplevering Missiehuis met voorrang voor inwoners Velsen en jongeren.*

Doelgroep	2025			2024		
	Bloemendaal	Velsen	Totaal	Bloemendaal	Velsen	Totaal
Primaire doelgroep (huurtoeslag gerechtigden)	29	37		13	6	19
Secundaire doelgroep	6	18		13	20	33
Hogere inkomens	2	0		1	1	2
Overig**	11	0		1	1	2
Totaal	48	55		28	28	56

***Toelichting op bovenstaand tabel: hierbij gaat het om een toewijzing bij bijvoorbeeld omzetten huurovk i.v.m. overlijden of verplaatsing i.v.m. energetisch project. In 2025 gaat het om de overname van 11 woningen van Woonzorg Nederland*

3.3 WONINGTOEWIJZING IN DE PRAKTIJK

In 2025 zijn 103 woningen verhuurd. Hierbij zitten 23 nieuwe woningen van Missiehuis (juni) en 11 woningen Graaf Florislaan (januari). Deze laatste woningen zijn overgenomen van Woonzorg Nederland. Het overgrote deel is passend toegewezen aan huishoudens binnen de inkomensgrenzen voor sociale huur.

Huisvesting van senioren

In 2024 heeft Brederode Wonen slechts 1 woning toegewezen onder het label Ouder Worden Prettig Wonen (OWPW). In 2025 jaar zijn er meer woningen aangeboden onder label OWPW, in totaal 12 woningen. Daarvan zijn 11 woningen daadwerkelijk toegewezen aan een 'doorstroomkandidaat' met het label OWPW. Vanwege de hoge succesgarantie, wordt de instroom van senioren van buitenaf steeds lastiger. Voor komend jaar wordt dan ook met de andere corporaties in de regio besproken of alle geschikte seniorenwoningen onder het label OWPW moeten blijven worden aangeboden. Huurders die verhuizen onder het label OWPW mogen hun eigen (vaak lagere) huur meenemen naar de nieuwe, traploze woning.

Huisvesting van statushouders

Brederode Wonen heeft in 2025 bijgedragen aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Velsen vond afstemming plaats in periodiek overleg tussen corporaties, gemeente en COA. In Bloemendaal is de samenwerking in ontwikkeling om te komen tot een transparanter en beter afgestemd proces.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huisvesting van statushouders door Brederode Wonen:

Gemeente	Woningen 2023	Personen 2023	Taakstelling	Woningen 2024	Personen 2024	Taakstelling	Woningen 2025*	Personen 2025	Taakstelling
Bloemendaal	2	7	53	4	11	48	5	17	37
Velsen	3	8	150	2	4	137	4	5	108

De huisvesting van statushouders vond plaats binnen de bestaande woningvoorraad en maakte onderdeel uit van de totale toewijzingen. Daarmee droeg deze opgave, naast de reguliere vraag, bij aan de druk op de beschikbare sociale huurwoningen. Ook vanuit de gemeente Bloemendaal ligt er een opgave om de bewoners vanuit Oldenhove door te kunnen laten stromen naar permanente woningen. Deze doorstromers zijn meegeteld, met de geplaatste statushouders, maar tellen in feite niet mee met de opgave. Zij zijn immers al eens gehuisvest (en telden toen mee in de telling).

Het bieden van een woning aan statushouders is geen makkelijke opgave: er is sprake van een meerjarige problematiek die 'niet zomaar' ineens is op te lossen. Daarbij speelt ook dat er sprake is van minder gezinsherenigingen en meer personen/statushouders die een één-persoonshuishouden vormen.

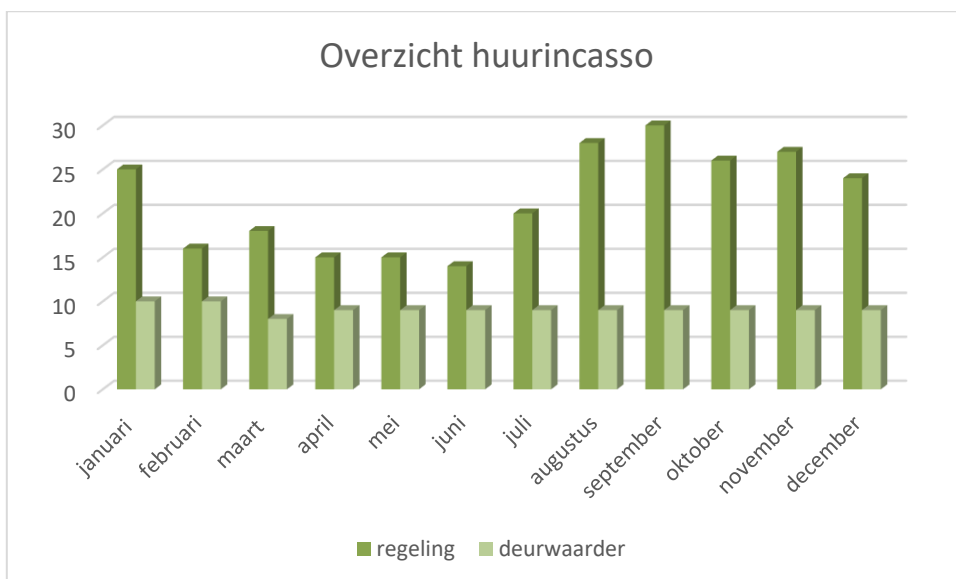
Binding en lokale accenten

In Bloemendaal is, conform de huisvestingsverordening, een beperkt deel van de woningen met voorrang aangeboden aan woningzoekenden met lokale binding. In Velsen speelt lokale binding geen rol in de toewijzing, behalve bij nieuwbouw zoals bij het Missiehuis.

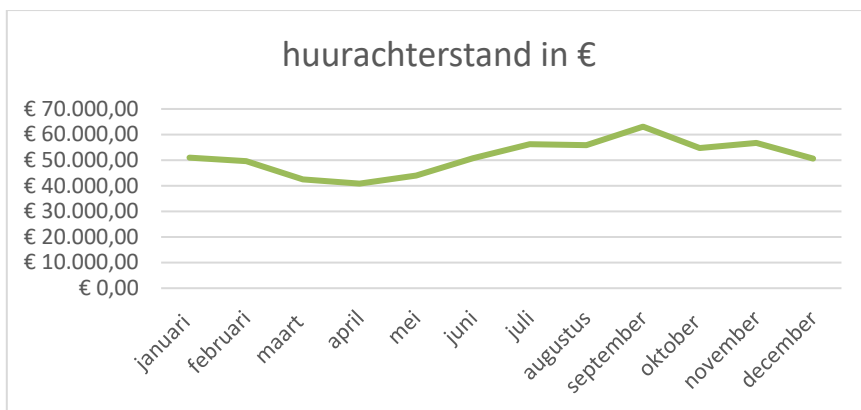
3.4 HUURINCASSO EN BETALINGEN

Het voorkomen en beperken van huurachterstanden bleef in 2025 een belangrijk aandachtspunt. Brederode Wonen hanteert een actief incassobeleid, gericht op vroegsignalering en persoonlijk contact. Bij betalingsachterstanden wordt tijdig contact gezocht met huurders om samen naar een oplossing te zoeken en escalatie te voorkomen.

Brederode Wonen zet zich in om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. In 2025 vonden geen ontruiming plaats als gevolg van langdurige huurachterstanden. Brederode Wonen is 1 keer naar de rechter geweest om vonnis te halen. Aan dit besluit gingen meerdere interventies en gesprekken vooraf, zowel vanuit Brederode Wonen als vanuit de gemeente. Dit vonnis tot ontruiming is niet uitgevoerd. Er is een dwingende betaalregeling afgesproken waardoor er (nog) geen ontruiming ingezet hoefde te worden.



Categorie	2023	2024	2025
Totale huurachterstand	€ 50.280	€ 52.831	€ 50.653
% van de bruto jaarhuur	0,43%	0,44%	0,40%
Verwerpen erfenis (aantal adressen)	1	0	1
Gemiddeld saldo betalingsregelingen		€ 10.206,74	€ 16.081,56
Gemiddeld saldo deurwaarder		€ 20.018,35	€ 21.815,60



Met de komst van de functie van medewerker Incasso is de huurachterstand uiteindelijk gedaald. Een deel daarvan is te verklaren door het afboeken van langdurig (meerjarig) openstaande vorderingen. Daarnaast hebben de korte lijnen met hulpverlening, het persoonlijke contact met huurders en het doorzetten naar de deurwaarder om oplopende achterstanden te voorkomen er aan bijgedragen dat de totale huurachterstand is gedaald.

Er zijn meer zaken naar de deurwaarder doorgezet om huurders te behoeden voor een te grote huurachterstand. Dat verklaart met de komst van de nieuwe huurincassomedewerker de toename van het aantal betalingsregelingen en deurwaarderszaken. Vanwege deze vroeg-signalering komt ook de hulpverlening eerder in actie.

3.5 HUURPRIJSBELEID

Brederode Wonen hanteert een huurprijsbeleid dat gericht is op het waarborgen van betaalbaarheid voor huurders met een lager inkomen, in combinatie met een financieel gezonde bedrijfsvoering. In 2025 is de jaarlijkse huurverhoging toegepast binnen de landelijke kaders en de geldende prestatieafspraken.

In 2025 is weer gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiermee wordt enerzijds bijgedragen aan een evenwichtige verdeling van woonlasten en anderzijds ruimte gecreëerd voor investeringen in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Tegelijkertijd is bewaakt dat huurprijzen onder de geldende liberalisatie- en aftoppingsgrenzen bleven, zodat huurders met een lager inkomen toegang houden tot huurtoeslag en betaalbare woonlasten. In totaal hebben we bij 133 woningen de huurverhoging afgetopt op een

aftoppingsgrens. Daarmee is € 2.346,79 'blijven liggen' (per maand) aan potentiële huurverhoging ten gunste van de huurder.

Categorie	Maximale huurprijs (€)
Kwaliteitskortingsgrens	€ 477,20 (was: € 454,47)
Laagste aftoppingsgrens	€ 682,96 (was: € 650,43)
Hoogste aftoppingsgrens	€ 731,93 (was: € 697,07)
Maximale huurprijsgrens/liberalisatiegrens	€ 900,07 (was: € 879,66)
Middenhuurgrens	€ 1.184,82

Maatwerk en huurverlaging

Daarnaast konden huurders met een laag inkomen in aanmerking komen voor een eenmalige huurverlaging, voor zover zij hier niet eerder gebruik van hadden gemaakt.

Hoewel het gebruik van deze regelingen beperkt bleef, dragen zij bij aan het ondersteunen van individuele huurders en het bevorderen van passende huisvesting binnen de bestaande voorraad.

Het huurbeleid in 2025 stond daarmee in het teken van balans: betaalbaarheid voor huurders waarborgen, maatwerk bieden waar nodig en tegelijkertijd voldoende financiële ruimte behouden voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het woningbezit.

Niet alle bezwaren zijn afgewezen. Verschillende keren hebben huurders na (telefonisch) overleg met Brederode Wonen ervoor gekozen om hun bezwaar in te trekken.

Bij de afwijzingen op Inkomensafhankelijke huurverhoging valt op te merken dat zo'n 60% van deze huurder geen IAH had ontvangen, en daarom onterecht bezwaar hierop maakte.

*1 bezwaar betreft een bezwaar vanuit een heel complex. Huurders hebben diverse keren te maken gehad met uitstel van verduurzamingswerkzaamheden. Daarom heeft Brederode Wonen ervoor gekozen deze huurders geen huurverhoging te geven in 2024.

3.6 DOORSTROMING EN MUTATIELEEGSTAND

Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming binnen de sociale woningvoorraad blijft een belangrijk instrument om beschikbare woningen zo efficiënt mogelijk in te zetten. In 2025 bleef de feitelijke doorstroming echter beperkt. Ondanks bestaande mogelijkheden, zoals voorrang voor doorstromers naar

	Aantal 2024	Toegekend 2024	Afgewezen 2024	Aantal 2025	Toegekend 2025	Afgewezen 2025
Bezwaar IAH	13	4	8	14	13	1
Regulier bezwaar	14	1*	9	11	1	10
Verzoek eenmalige	23	7	12	6	5	1
Totaal	50	12	29	31	19	12

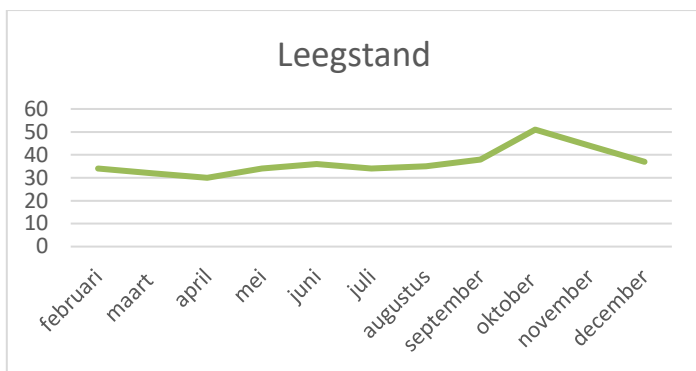
middeldure huurwoningen of regelingen voor senioren, leidde dit slechts in beperkte mate tot extra verhuizingen.

Voor veel huurders met een hoger inkomen bleef de stap naar een koopwoning financieel niet haalbaar. Tegelijkertijd was het aanbod van betaalbare middenhuur in de regio beperkt. Hierdoor bleven sociale huurwoningen langer bezet dan gewenst, wat directe gevolgen had voor de beschikbaarheid van woningen voor starters en andere woningzoekenden.

De beperkte doorstroming bevestigt dat instrumenten alleen effect hebben wanneer er daadwerkelijk passend aanbod beschikbaar is. In een structureel krappe woningmarkt blijft de ruimte om beweging te creëren beperkt.

Mutatieleegstand

De ontwikkeling van de mutatieleegstand in 2025 vraagt aandacht. Het aantal woningen dat langer dan gebruikelijk leegstond bij mutatie nam toe en af.



Opmerking:

op de y-as van bovenstaand tabel gaat het om het aantal woningen

Brederode Wonen streeft ernaar woningen zo snel mogelijk opnieuw te verhuren, zeker gezien de schaarste op de woningmarkt. De oorzaken van de toegenomen leegstand waren divers. Enerzijds speelde de verdere implementatie van het geactualiseerde Strategisch Voorraadbeleid een rol bij de besluitvorming rondom mutaties. Anderzijds zorgden capaciteitsvraagstukken binnen onderhoud en bij externe uitvoerende partijen voor vertraging in het uitvoeren van mutatiewerkzaamheden.

In een aantal gevallen werd bij mutatie bewust gewacht met ingrijpend onderhoud of verduurzaming, bijvoorbeeld wanneer een woning binnen de portefeuillestrategie een verkooplabel had of wanneer een strategische heroverweging nodig was. Deze afwegingen zijn gemaakt met het oog op een doelmatige inzet van middelen, maar hadden wel invloed op de doorlooptijd.

In 2025 zijn stappen gezet om het mutatieproces verder te structureren en te versnellen, onder meer door duidelijkere procesafspraken en het vroegtijdig bepalen van de strategie per woning bij opzegging.

3.7 WONINGBEZIT EN VERKOOP

Brederode Wonen beheert in 2025 een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit sociale huurwoningen (DAEB). Het uitgangspunt blijft om het aandeel sociale huur zo veel mogelijk in stand te houden, in lijn met de prestatieafspraken en de geactualiseerde portefeuillestrategie.

De ontwikkeling van de totale woningvoorraad, waaronder toevoegingen en projectmatige wijzigingen, wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de inzet van het bestaande bezit en de verkoopbesluiten binnen de vastgestelde strategie.

Binnen de portefeuillestrategie zijn 25 woningen aangemerkt met een verkoopstrategie. In 2025 is 1 woning verkocht (Brederodelaan 3a te Bloemendaal). Daarnaast is de woning aan de Lage Duin en Daalseweg 15 gepasseerd op 7 augustus 2025 en de woonwagen op de Gravin Jacobahof 15 te Vogelenzang.

Verkoop is geen doel op zich, maar een middel om middelen vrij te maken voor investeringen in de kwaliteit, verduurzaming en toekomstbestendigheid van het woningbezit. Bij mutatie wordt zorgvuldig afgewogen of een woning structureel geschikt blijft als sociale huurwoning of dat verkoop, gezien onderhoudsopgave, indeling of energetische kwaliteit, doelmatiger is.

Per saldo bleef de sociale kernvoorraad in 2025 behouden, terwijl via gerichte verkoop beperkte middelen zijn vrijgemaakt voor toekomstige investeringen.

Woningbezit in 2025

Soort vhe	Bezit Bloemendaal	Bezit Velsen	Totaal
DAEB-woning	981	583	1.564
Niet-DAEB-woning	35	4	39
Totaal woningen	1.016	587	1.603
Garages/bergingen	20	36	56
Woonwagens	0	-	0
Standplaatsen	11	-	11
Maatschappelijk Vastgoed*	1	-	1
Totaal vhe	1.048	623	1.671

4. ONZE WONINGEN

Ons uitgangspunt is sober en doelmatig onderhoud met een zo groot mogelijke tevredenheid van de huurders. Via complexmatig verduurzamen worden onze woningen steeds comfortabeler en energiezuiniger. Het binnenklimaat verbetert door vraag gestuurde mechanische ventilatie. Door isolerende maatregelen neemt ook het wooncomfort toe.

Per complex nemen we een besluit of we alleen de slechte labels wegwerken (zogenaamde individuele aanpak) of collectief aan de slag gaan. Bij een collectieve aanpak worden alle woningen verduurzaamd en kan planmatig onderhoud worden meegenomen. Voordeel hiervan is dat in een paar jaar tijd een groot deel van onze portefeuille naar een betere staat van onderhoud wordt gebracht. Een individuele aanpak is juist de beste keuze wanneer er maar een paar slechte labels in een complex zijn aan te wijzen. Het wordt dan lastig (en kostbaar) om bij alle woningen minimaal 2 labelstappen te maken. Alleen de woningen met de slechte labels worden aangepakt. Bij deze aanpak wordt (uiteraard) ook het gewone onderhoud meegenomen.

4.1 ACTUALISEREN VASTGOEDDATA

In 2024 is het meerjaren onderhoudsplan geactualiseerd en financieel doorgerekend voor de komende 15 jaar. Hierbij zijn alle complexen opnieuw geïnspecteerd. Het MJOP wordt jaarlijks bijgewerkt aan de hand van het uitgevoerde onderhoud, opgeleverde investeringsprojecten en eventuele inspecties van 1/3 deel van ons bezit. Jaarlijks laten wij 1/3 van ons MJOP (en hiermee ook 1/3 van ons woningbezit) actualiseren.

Ook ander vastgoeddata wordt geactualiseerd zoals onderhoudscontracten. Technische gegevens van woningen en energielabels worden vastgelegd in IntraWis.

4.2 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 maandelijkse vergoeding gebruik maken van het serviceabonnement van Brederode Wonen. Eind 2025 maakten 826 huurders (51,5%) gebruik van het service-abonnement.

4.3 DUURZAAMHEID

De routekaart voor verduurzaming van ons bezit is in 2022 vastgesteld. De grote diversiteit aan verschillende woningen, het type en het bouwjaar maken deze werken complex. Om de positie van de huurders in het proces van de energetische projecten te verstevigen is het Bewonerskompas ontwikkeld. Daarin staat per fase benoemd wie welke rol heeft in relatie tot de bewoners. Een belangrijk onderdeel van het Bewonerskompas is het opzetten van een klankbordgroep. Op deze wijze nemen we wensen van huurders mee in de planvorming.

Wat	Waar	Wanneer
Bij mutatie		
Bij mutatie worden de energielabels bekeken en de mutatiewerkzaamheden zodanig uitgevoerd dat een verbetering van het energielabel behaald wordt.	Leeggekomen woningen, verspreid over het bezit.	Uitgevoerd 2025
Energetisch project		
Verduurzaming in combinatie met planmatig onderhoud	Complex 51: 18 woningen Complex 52: 8 woningen Complex 153: 12 woningen	Opgeleverd in 2025

Doelstelling van de verduurzaming is in eerste instantie het wegwerken van de EFG labels voor 2028. Verder zal worden gekeken naar de operationalisatie van de duurzaamheidsdoelstelling. Stap 3 is het verder klimaatneutraal maken van de woningen richting 2050. De verwachting is dat er voor die tijd nieuw beleid en regelgeving is ontwikkeld.

Verduurzaming 2025 en verder	
Stap 1: Geen EFG labels meer in 2028	De planning tot en met 2028 is in uitvoering ***
Stap 2: focus op een gemiddeld label B	Doorlopend en op schema. Aanvullend beleid hiervoor zal de komende jaren verder worden uitgewerkt
Stap 3: In 2050 een CO2 neutraal bezit	De routekaart en de daarbij horende planning voorziet hierin onder voorbehoud van voortschrijdende wetten en regels.

*** Eén complex, in bezit van Brederode Wonen (bekend als 'Het Klooster') zal mogelijk een slecht label blijven houden. Ook na 2028. De huidige huurders hebben, meermalen, aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan het wegwerken van de slechte labels.

Budgettoetsing energetische projecten

De reden hiervoor ligt niet zo zeer bij de uitvoeringskant maar bij de kant van begroten, verslaglegging en financiële betrouwbaarheid.

Voor ieder type woning is voor verduurzamingsmaatregelen een budgetplafond vastgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen, appartementen en specials, zoals bijvoorbeeld een villa. Het vaste bedrag per woning is voor alle woningen van dat type gelijk, ongeacht of het complex oud is, er sprake is van achterstallig onderhoud en het bestaande energielabel.

Pas wanneer de aannemer een definitieve prijs heeft gemaakt (fase 3 document) zijn de te verwachten uitgaven inzichtelijk.

Zonnepanelen

Voor 2025 hebben wij € 100.000 begroot voor het plaatsen van nieuwe zonnepanelen. Het aantal panelen varieert van 4 stuks tot 10 stuks per dak afhankelijk van de geschiktheid en ruimte van het bestaande dak. In de meeste gevallen leidt het plaatsen van zonnepanelen tot 1 labelstap; de woning gaat bijvoorbeeld van een D naar een C label.

Het afbouwen van de salderingsregeling maakt dat de interesse voor het laten plaatsen van zonnepanelen vanaf 2025 is afgenomen. In 2025 is € 45.424 aan zonnepanelen uitgegeven.

Als bewoners een verzoek doen wordt dit gehonoreerd en kosten geactiveerd. Onze huurders betalen een maandelijks bedrag voor de zonnepanelen dat verwerkt wordt in de huur. De huurders betalen € 3,00 per paneel per maand.

4.4 STRATEGIE EN BELEID

Zoals eerder vermeld is door Brederode Wonen in 2024 een nieuw strategisch voorraadbeleid vastgesteld dat de komende jaren het handboek vormt voor onze besluitvorming op het gebied van verkoop, huurbeleid en onderhoud. Bij mutatie zal in alle gevallen worden gekeken naar het SVB. De nieuwe huurder zal de woning huren volgens een huurcategorie zoals omschreven in het SVB. Deze categorie kan bijvoorbeeld 'betaalbaar laag' zijn of 'middenhuur'.

Voor iedere huurcategorie is een maximum mutatiekosten bepaald. Dit garandeert dat Brederode Wonen de investering binnen een looptijd van 50 jaar terugverdient en grip houdt op de mutatiekosten. Het nieuwe SVB voorziet erin dat in iedere woonkern woningen beschikbaar zijn voor iedere huurcategorie.

4.5 UITVOERING VAN ONDERHOUD

Type onderhoud	Uitvoering	
Planmatig onderhoud en projectmatige verbeteringen	• Vervangen van daken en dakbedekkingen • Uitvoeren van schilderwerk in combinatie met herstellen en vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren; • Binnenschilderwerk in trappenhuisen, gemeenschappelijke ruimtes en gangen • Vervangen van voegwerk; • Vervangen van CV-ketels; • Schoonmaken goten	
NPO Reparatieonderhoud	• Afhandeling 2165 individuele reparatieverzoeken (in 2024: 1347)	
NPO Woningverbeteringen bij mutatie	• 86 woningen (in 2024: 44 woningen en in 2023: 53 woningen) zijn bij mutatie door volledige renovatie weer in verhuurbare staat gebracht. • Bij 35 bewoonde woningen (26 in 2024) zijn nieuwe douches, keukens en/of toiletten aangebracht • Bij 19 bewoonde woningen zijn nieuwe badkamers/ toiletten aangebracht	Kosten woningverbetering gemiddeld € 27.800, - per woning. De renovatiekosten kunnen voor een deel worden gedekt door huuraanpassing.
Contractonderhoud	• jaarlijks onderhoud aan de CV-installaties in woningen, liften, blikseminstallaties, mechanische ventilaties, drainagesystemen, tuinen, algemene verlichting	

4.6 ONDERHOUD EN INVESTERINGEN

De jaarbegroting wordt in de loop van het voorgaand boekjaar vastgesteld. Alle betrokkenen (werkorganisatie, bestuur en Raad van Commissarissen) zijn gedurende het jaar doorlopend geïnformeerd over de realisatie van de onderhoudsbegroting. Dit wordt onder andere gedaan via de kwartaalrapportages.

In deze paragraaf worden de verschillen tussen begroting en realisatie toegelicht.

Onderhoudsuitgaven

	Begroting	Werkelijk	Verschil
NPO reparaties	637.000	789.817	-152.817
NPO kleine mutaties	32.000	24.613	7.387
NPO grote mutaties	2.940.000	1.965.350	974.650
PO Duurzaamheid	57.000	9.257	47.743
PO	1.460.000	1.535.451	-75.451
PO contracten	205.000	718.321	-513.321
	5.331.000	5.042.809	288.191

De post 'Niet Planmatig Onderhoud Reparaties' is overschreden. Dit komt doordat de kosten per reparatieverzoek vanwege toenemende uurlonen en materiaalkosten zijn gestegen. De stijging van het aantal reparatieverzoeken is kleiner dan de cijfers voorspiegelen. De verklaring van de stijging is m.n. te verklaren dat in 2025 een administratieve wijziging heeft plaatsgevonden in het opvoeren van werkzaamheden aan mutatiewoningen. De werkzaamheden aan mutatiewoningen worden nu via NPO bonnen uitgezet in plaats van PO.

De post 'Niet Planmatig Onderhoud grote mutaties' is onderschreden. Een dergelijke post is een inschatting en uitputting wordt bepaald op basis van het aantal mutaties en de kosten per mutatie. Bij grote mutaties worden maatregelen uitgevoerd als vervangen van badkamer, keuken, toilet, installaties en binnendeuren en het aanhelen van wanden en plafonds. Hiervoor is veelal een lange verhuring aan vooraf gegaan van soms meer dan 40 jaar. Deze woningen vragen om een bovenmatige aanpak om hen weer in gereedheid te brengen voor nieuwe verhuring. Het betreft hier in de regel uitgaven van méér dan €25.000 per woning.

De werkelijke kosten van de grote mutaties waren hoger dan hier gepresenteerd maar doordat een aantal grote mutaties voldeden aan drie van de vier voorwaarden voor activering (kosten worden gezien als verbeteringen aan de woningen die er voorheen niet waren), zijn deze uitgaven verwerkt als investeringen. Dit betrof een bedrag van € 495.000.

De post 'PO contracten' is in 2025 bij het opmaken van de begroting beperkt opgenomen. Het contractonderhoud was grotendeels opgenomen in de post PO, de oorzaak van de overschrijding van de PO post. Voor de begroting 2026 zijn de posten van contractonderhoud geanalyseerd en onder de juiste post, PO Contracten, ondergebracht.

De toegerekende organisatiekosten bedragen € 1.042.000. Dit is 14% lager dan in 2024 en dit is veroorzaakt doordat 90% van de uren van de projectleider en opzichter duurzaamheid zijn toegerekend aan geactiveerde duurzaamheidsprojecten.

De post 'Toegerekende organisatiekosten' betreffen voornamelijk personeelskosten (lonen en salarissen).

Investeringsprojecten

Het betreft investeringen in ons bestaand vastgoed, de energetische verbeteringen. Het totale budget van € 16.338.000 is onderschreden. Daadwerkelijk is € 5.047.865 geactiveerd. Oorzaken van de onderschrijding:

- Positieve aanbestedingsresultaten voor complexen 3,25,52,203 en 204
- Vervallen complexen (56,57 en 121) omdat labels door actualisatie beter bleken te zijn;
- Sommige complexen zijn gestart in 2025, maar de uitvoering ligt in 2026; complex 3, complex 101, gedeeltelijk 203 en 204
- Bij complex 122 is de 70% bewonersinstemming niet gehaald;
- Voor complex 105 is het fase 3 document niet goedgekeurd vanwege de te hoge investeringssom in relatie tot de gewenste duurzaamheid en kwaliteit na investering. Van dit complex wordt de vastgoedstrategie heroverwogen en zal een besluit worden genomen in 2026.
- Uiteraard betekent dit dat er ook minder leningen zijn aangetrokken in 2025 (€ 5.000.000 i.p.v. de geprognosticeerde € 17.300.000).

5. ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING

5.1 ONTWIKKELVISIE

Ook in 2025 heeft Brederode Wonen veel tijd gestoken in mogelijke nieuwbouwprojecten in de gemeenten Bloemendaal en Velsen. Wij deden dit met ondersteuning van Res&Smit die voorstellen samenstelt en aan de betrokken gemeenten voorlegt. Met Res&Smit houden we dan ook een voortgangsoverleg over het ontwikkel- en acquisitietraject op maandelijkse basis.

Brederode Wonen investeert veel tijd in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Er zijn contacten met de gemeenten over mogelijke locaties en indien er een initiatief wordt gestart vanuit een ontwikkelaar, wordt er veelal direct contact gelegd. Het aantal initiatieven blijft relatief laag in de regio.

Samenwerking

Wij trekken samen op met collega-corporatie Pré Wonen, met wie wij uitgangspunten hebben bepaald om samen te werken in de gemeente Bloemendaal. Dit geldt ook voor (potentiële) ontwikkellocaties.

Ook met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen hebben we regelmatig contact over bouw mogelijkheden in de gemeente Velsen. Aanbiedingen van ontwikkelaars worden regelmatig gedeeld.

Brederode Wonen blijft in beide gemeenten zoeken naar locaties voor nieuwbouw of herstructurering en staat ook open voor toevoeging van woningen middels transformatie. Het is en blijft voorlopig een langdurig traject om te komen tot een nieuwbouwproject.

5.2 ONTWIKKELEN MET KANSEN EN MOGELIJKHEDEN

Ambitie van Brederode Wonen is om de voorraad woningen te vernieuwen en aan te vullen.

Nieuwbouw en het maken van keuzes

Nieuwbouw is voor Brederode Wonen een must in vele opzichten. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Nieuwbouw vernieuwt ons bezit en resulteert dat ons gemiddelde energielabel stijgt;
- Nieuwbouw heeft een lagere onderhoudsvraag dan ons huidige bezit.
- Nieuwbouw helpt woningzoekenden aan een thuis;

- Nieuwbouw zorgt voor doorstroming, senioren kunnen bijvoorbeeld doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement.

Missiehuis opgeleverd

Eind 2021 is er een Letter of Intent getekend om binnen het project Missiehuis 23 sociale huurwoningen te ontwikkelen. Brederode Wonen heeft een turn-key overeenkomst afgesloten met Slokkerbouw uit Almere die de werkzaamheden heeft uitgevoerd. In 2023 is er gestart met het project, in het tweede kwartaal van 2025 zijn de woningen opgeleverd.

Klein Overveen bouw gestart

In 2025 is gestart met de nieuwbouw van 10 woningen Klein Overveen. Oplevering volgens planning Februari 2027.

Dennenheuvel koop-en aannemingsovereenkomst ondertekend

In 2024 zijn wij benaderd voor het project Dennenheuvel. December 2025 is akkoord gegeven op het afnemen van 23 woningen en zijn contracten en de turnkey aankoopovereenkomst en de aanneemovereenkomst ondertekend. De oplevering wordt in het tweede kwartaal 2028 verwacht.

6. WONEN EN ZORG

De vraag naar passende huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte neemt al jaren toe. Door vergrijzing en veranderingen in de langdurige zorg blijven mensen langer zelfstandig wonen. Hierdoor groeit de behoefte aan toegankelijke woningen, woningaanpassingen en goede samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten en zorgorganisaties.

Brederode Wonen bezit geen specifieke woon-zorgcomplexen, maar levert vanuit haar woningvoorraad wel een belangrijke bijdrage aan zelfstandig wonen met ondersteuning. Dit gebeurt door het aanbieden van toegankelijke woningen, het mogelijk maken van woningaanpassingen en samenwerking met gemeenten en zorgpartners.

Toegankelijke en aangepaste woningen

Brederode Wonen beschikt over een aanzienlijk aantal woningen die geschikt zijn voor ouderen of bewoners met een fysieke beperking.

Van de 1.603 woningen in het bezit van Brederode Wonen zijn 387 woningen (24,46%) nultredenwoningen. Dit zijn woningen zonder trap tussen de belangrijkste woonfuncties, waardoor zij geschikt zijn voor bewoners die minder mobiel zijn.

Doorstroming van senioren

Om senioren te ondersteunen bij het vinden van een passende woning, nemen de corporaties in de regio deel aan de verhuisregeling Ouder Worden, Prettig Wonen (OWPW). Deze regeling geeft huurders van 65 jaar en ouder voorrang op geselecteerde seniorenwoningen in de regio met behoud van hun oude huur

De regeling is bedoeld voor huurders die in een woning wonen die minder geschikt wordt naarmate zij ouder worden, bijvoorbeeld door trappen in de woning. In hoofdstuk 3 zijn de cijfers over deze regeling beschreven.

Seniorencheck

Om beter inzicht te krijgen in de woonsituatie van oudere huurders voert Brederode Wonen huisbezoeken uit bij huurders van 85 jaar en ouder. Tijdens deze gesprekken wordt gekeken naar de geschiktheid van de woning, mogelijke aanpassingen en eventuele verhuishensen.

Samenwerking met gemeenten

Met de gemeente Velsen is in 2023 een vernieuwd WMO-convenant opgesteld, dat in 2024 door de corporaties is ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden en vergoedingen rond woningaanpassingen.

Het convenant draagt bij aan een duidelijker proces voor huurders, gemeenten en corporaties bij het realiseren van woningaanpassingen.

In samenwerking met Woonservice is binnen de regio in 2025 afgesproken dat alle WMO-geschikte woningen ook via het woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Zo scheelt het de corporatie en de gemeente tijd om een passende kandidaat te vinden. De WMO-kandidaat kan zelf reageren op de advertentie met een WMO-label.

7. DIENSTVERLENING EN COMMUNICATIE

Goede communicatie met onze huurders is essentieel voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Wij willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. Ook het krijgen van feedback en het in gesprek gaan met onze huurders is van groot belang.

7.1 COMMUNICATIE

Communicatie met leden van de Vereniging Brederode vindt o.a. plaats via de Algemene Leden Vergaderingen (ALV). Op 27 november 2025 vond de ALV plaats met een relatief lage opkomst van onze leden.

De ALV vond plaats in Vanouds het Dorpshuys, Bloemendaal. De volgende onderwerpen kwamen tijdens de ALV aan de orde:

- terugblik op het jaar 2025;
- vaststellen van het verslag van de vorige ALV;
- toelichting en uitleg op de nieuwe meerjarenbegroting;
- het stellen van vragen.

Na afloop was er gelegenheid tot een informeel samenzijn en konden de huurders hun vragen, opmerkingen en suggesties delen met de aanwezige medewerkers van Brederode Wonen [en RvC](#).

7.2 HUURDERS INFORMEREN

Veel communicatie met onze huurders gebeurt digitaal; website, e-mail en digitale nieuwsbrieven worden ingezet om met onze huurders te communiceren.

Brederode Wonen geeft een aantal keren 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 2025 de digitale nieuwsbrief ieder kwartaal uitgegeven.

Via platforms als LinkedIn en YouTube zijn in 2025 interessante (nieuws) items gedeeld en wordt de website van Brederode Wonen, als belangrijke info-tool voor onze huurders, up-to-date gehouden.

Via meerdere informatieavonden zijn onze huurders regelmatig op de hoogte gebracht van de energetische, complexgewijze aanpassingen van woningen. Deze informatieavonden gaven Brederode Wonen de gelegenheid om tekst en uitleg te geven over de noodzakelijke aanpassingen van de woningen.

7.3 KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Onze kwaliteit van dienstverlening is in 2025, net als in voorgaande jaren, gemeten door het onafhankelijk Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit betreft *de voorlopige cijfers over 2025* met als uitdraai-datum 9 februari 2026. Naar verwachting zijn de KWH-cijfers over 2025 pas definitief ná het 2^e kwartaal van 2026.

Er zijn in 2025 in totaal - met uitdraai-datum 9 februari 2026 – 1704 vragenlijsten uitgezet. De respons was (gemiddeld genomen over de vijf onderdelen) 26,6 %. 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 voor de onderdelen Nieuwe huurders, Vertrokken huurders, Reparaties en Onderhoud.
- minimaal 85% tevreden huurders per genoemd onderdeel. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft.
- minimaal 1 keer de vragenlijst Algemene waardering aan huurders voorleggen.

Op 17 maart 2025 heeft het CKV, certificeerder van het KWH-huurlabel, vastgesteld dat Brederode Wonen voldoet aan bovengenoemde criteria. Daarmee is voor Brederode Wonen de geldigheidsduur van het keurmerk KWH-huurlabel met twee jaar verlengd tot 17 maart 2027.

De volgende voorlopige (waarderings) resultaten gelden voor 2025, afgezet tegen de landelijke cijfers:

Onderdeel	Brederode Wonen gemiddelde beoordeling		Landelijk gemiddelde	
	2025	2024	2025	2024
Algemene dienstverlening	7,6	7,8	7,1	7,1
Nieuwe huurders	8,3	8,3	7,8	7,8
Vertrokken huurders	8,4	8,4	7,9	7,9
Reparaties	8,5	8,3	8,2	8,2
Onderhoud	7,3	7,5	7,5	7,4

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	
	2025	2024	2025	2024
Nieuwe huurder	8,4	8,3	7,9	7,8
Reparatieverzoek	8,6	8,5	8,1	7,9
Vertrokken huurder	8,5	8,5	7,4	7,4
Onderhoud/ Ervaren kwaliteit woning	7,2	7,1	6,9	6,6

Doelstelling	Stand van zaken 2025
Klanttevredenheid wordt middels KWH meting beoordeeld met minimaal een 8,0	Ultimo 2025 is de gemiddelde score hoger dan een 8,0

Leefbaarheidsonderzoek

Om het jaar laat Brederode Wonen een onafhankelijk leefbaarheidsonderzoek uitvoeren door de Feedback Company. Het onderzoek wordt breed uitgezet onder huurders van Brederode Wonen. Het onderzoek is in 2024 voor het laatst uitgevoerd; in 2026 wordt het onderzoek herhaald.

8. LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPIJ

Een goede woning is een belangrijke basis voor prettig wonen, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving, sociale contacten en voorzieningen spelen een grote rol. Brederode Wonen zet zich daarom actief in voor leefbare buurten en een prettige woonomgeving. Dit doen we samen met huurders, de Huurdersvereniging Brederode (HVB), gemeenten en maatschappelijke partners.

8.1 BEWONERSINITIATIEVEN EN SOCIALE VERBINDING

Brederode Wonen stimuleert bewoners om zelf initiatieven te nemen die bijdragen aan een prettige woonomgeving en onderlinge verbinding. Waar mogelijk ondersteunen wij deze initiatieven financieel of praktisch.

In 2025 is de buurtbonus 5 keer aangevraagd. Een van de projecten betreft de herinrichting van een binnentuin. Ook zijn bij diverse complexen kerstbijeenkomsten georganiseerd om de onderlinge verbinding te versterken.

8.2 BALANS IN BUURTEN

De woningvoorraad van Brederode Wonen wordt niet alleen toegewezen aan reguliere woningzoekenden. Ook maatschappelijke doelgroepen worden in onze woningen gehuisvest, zoals statushouders, cliënten uit het Pact van Uitstroom en andere huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben.

Bij iedere vrijkomende woning wordt zorgvuldig afgewogen welke doelgroep het beste past. Hierbij wordt gekeken naar de samenstelling van het complex of de straat, om een goede balans in buurten te behouden en concentratie van kwetsbare huishoudens te voorkomen.

Deze afweging vraagt steeds vaker om maatwerk, omdat verschillende maatschappelijke opgaven samenkomen binnen een beperkte woningvoorraad.

8.3 SAMENWERKING IN SOCIALE NETWERKEN

In zowel Bloemendaal als Velsen wordt intensief samengewerkt met gemeenten, welzijnsorganisaties, politie en zorginstellingen. In casuïstiekoverleggen worden signalen gedeeld en wordt gezamenlijk gezocht naar oplossingen voor huurders die ondersteuning nodig hebben.

Door deze samenwerking kunnen problemen sneller wordenesignaleerd en wordt voorkomen dat verschillende organisaties langs elkaar heen werken. Dit draagt bij aan een effectievere aanpak van sociale problematiek en aan het behoud van leefbaarheid in buurten.

8.4 OVERLAST EN COMPLEXE SITUATIES

De afgelopen jaren zien we een toename van huurders met een zorg- of begeleidingsvraag. Dit leidt soms tot situaties waarin overlast ontstaat of waarin intensieve begeleiding nodig is. Hoewel de zorgproblematiek niet direct tot de primaire taak van een woningcorporatie behoort, vraagt deze problematiek in de praktijk veel aandacht van onze organisatie.

In 2025 heeft Brederode Wonen geïnvesteerd in een meer gestructureerde aanpak van overlastsituaties. Zo is een ervaren woonconsulent aangetrokken en zijn medewerkers ondersteund met extra kennis en instrumenten, waaronder de weegschaal last/overlast. Dit hulpmiddel helpt medewerkers om situaties beter te beoordelen en te bepalen wanneer ingrijpen noodzakelijk is.

Daarnaast is de samenwerking doorgepakt met Matchability (Juridisch Corporatieplatform). Hierdoor is juridische ondersteuning laagdrempeliger beschikbaar en kunnen complexe dossiers sneller en zorgvuldiger worden opgepakt. Ook heeft Matchability meegewerkt aan het organiseren van kennissessies, over bijvoorbeeld het ZAV-beleid en de juridische actualisatie van de huurovereenkomsten.

Waar mogelijk wordt eerst ingezet op preventie en informele oplossingen, zoals gesprekken met bewoners, waarschuwingen of buurtbemiddeling. Wanneer dit onvoldoende effect heeft, kan juridische inzet nodig zijn om duidelijkheid te creëren en de leefbaarheid te herstellen.

In 2024 is een nieuw registratiesysteem voor overlastmeldingen ingevoerd. De bedoeling was om hiermee beter inzicht te krijgen in meldingen, patronen en trends. In 2025 is de verdere doorontwikkeling van dit systeem echter minder voortgezet dan verwacht. Door de grote inzet op bewonersbegeleiding bij energetische projecten ging een aanzienlijk deel van de capaciteit van het team sociaal beheer naar deze opgave. Daardoor bleef minder tijd over voor de verdere inrichting en analyse van het registratiesysteem.

Daarnaast heeft de overstap naar Klantvenster Online (KVO), inclusief het herschrijven van klantbrieven, in 2025 veel capaciteit gevraagd van de afdeling.

8.5 WOONBELEVINGSONDERZOEK

In 2024 is het Woonbelevingsonderzoek uitgevoerd. Dat wordt in 2026 weer herhaald. Daarnaast wordt onderzocht of aansluiting bij de HIRA (het regionale woononderzoek van de regio Amsterdam) wenselijk is. Hiermee kunnen resultaten beter worden vergeleken met andere corporaties in de regio. Veel corporaties uit de regio zijn al aangesloten bij de HIRA. Mogelijk gaat dit voor het woonbelevingsonderzoek van 2028 een rol spelen.

9. RELATIE MET HUURDERS EN BEWONERS

Brederode Wonen vindt het belangrijk dat huurders invloed hebben op het beleid en de ontwikkeling van hun woonomgeving. Daarom werken wij nauw samen met de Huurdersvereniging Brederode (HVB) en met bewonerscommissies. Ook via participatie bij projecten en via klachten en signalen van huurders blijven wij in gesprek over wat goed gaat en beter kan.

9.1 HUURDERSVERENIGING

In het verslagjaar is intensief samengewerkt met de Huurdersvereniging Brederode (HVB). De HVB was actief betrokken bij onder meer het jaarverslag, het jaarplan en de meerjarenbegroting, de prestatieafspraken met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, het strategisch voorraadbeleid, het jaarlijkse huurprijsbeleid en de formulering/uitwerking van huurderswaarden.

In de loop van 2025 zijn Brederode Wonen en de HVB met elkaar in gesprek gegaan over de manier waarop de samenwerking verder kan worden versterkt. De HVB heeft zich daarbij ook laten inspireren door ervaringen bij andere corporaties. In 2026 wordt dit gesprek voortgezet.

Verder werd er in 2025 gewerkt met préadviezen, waardoor verwachtingen vroegtijdig werden afgestemd en adviestrajecten transparanter konden verlopen.

9.2 SOCIAAL BEHEER

Binnen de afdeling Wonen is in 2025 gestart met een nieuw team Sociaal Beheer vanwege de pensionering van de vaste woonconsulent. Een belangrijk onderdeel daarvan was het versterken van de bewonersbegeleiding bij energetische projecten en een structurelere aanpak van de overlast.

Met de oplevering van het Missiehuis en de uitvoering van meerdere energetische projecten ging een groot deel van de beschikbare capaciteit naar bewonersbegeleiding. Daardoor bleef minder ruimte over om de aanpak van sociale problematiek en overlast verder te ontwikkelen.

Zowel de senior als junior woonconsulent besloten eind 2025 hun loopbaan elders voort te zetten. In 2026 zal het team zich vernieuwen en wordt er gestuurd op een geïntegreerde aanpak van bewonersbegeleiding, leefbaarheid en overlast.

9.3 KLACHTENAFHANDELING

In 2025 nam het aantal klachten af. Dit hangt samen met meerdere factoren. Enerzijds speelt de complexere problematiek van sommige huishoudens een rol. Anderzijds heeft de werkwijze van het team sociaal beheer geleid tot een snellere juridische inzet bij casuïstiek.

Deze aanpak hangt deels samen met de beperkte beschikbare tijd, gezien de inzet bij energetische projecten, maar ook met de gekozen werkwijze binnen het team.

Huurders kunnen zich daarnaast wenden tot de interne klachtencommissie, de onafhankelijke Geschillencommissie of tot de Huurcommissie.

Er zijn in 2025 vier rechtszaken gevoerd:

- Discussie inzake erfgrens, in reconventie klaagverbod. Uitspraak in voordeel Brederode Wonen
- Huurachterstand en zorg mijden. Uitspraak in voordeel Brederode Wonen
- Ontbinding en ontruiming n.a.v. woningsluiting door drugsvondst. Uitspraak in voordeel van Brederode Wonen
- Huurachterstand en geen hoofdverblijf. Uitspraak in voordeel Brederode Wonen

Bijzondere klachtensituatie

In september 2024 is Brederode Wonen gedagvaard met betrekking tot een geschil over erfgrenzen. Brederode Wonen heeft in deze procedure in reconventie een klaagverbod gevorderd, omdat de voortdurende stroom van klachten en procedures de organisatie onevenredig belastte. De behandeling van deze zaak was maart 2025. De rechtbank heeft bepaald dat de huurovereenkomst alleen in stand blijft wanneer de huurder gedurende een jaar geen nieuwe klachtenprocedures start, behalve via de Huurcommissie. Reguliere reparatieverzoeken kunnen uiteraard gewoon worden gemeld.

Soort klacht	Aantal 2025	Aantal 2024	Aantal 2023
Officiële klacht via website*	8	15	12
Regionale geschillencommissie	2	2	2
Huurcommissie	5	8 (4 unieke)	2
Rechtbank/Advocaat	4	1	0
Autoriteit Persoonsgegevens	0	1	0
Totaal	19	27	16

Officiële klacht via website	
Gemiste opbrengst zonnepanelen	Vastgoed
Woonfraude	Wonen
Oneigenlijk stroomverbruik, uitblijven actie BW	Vastgoed
Geluidsoverlast MV installatie	Vastgoed
lekkage, isolatie, vocht en schimmel, uitblijven actie BW	Vastgoed
schimmel en vocht	Vastgoed
achterpad vrij maken (spullen no 16)	Wonen
vergoeding vanuit sociaal plan	Vastgoed

Huurcommissiezaken	
Bezwaar afrekening servicekosten (8 hucozaken)	lopend
Verzet uitspraak voorzitter	ongegrond
Klacht gedraging verhuurder	Niet ontvankelijk
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	Niet redelijk
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	Niet ernstig genoeg voor huurverlaging

9.4 TOT SLOT

De samenwerking met huurders en hun vertegenwoordigers vormt een belangrijke basis voor het werk van Brederode Wonen. Door in gesprek te blijven met de Huurdersvereniging Brederode, bewonerscommissies en individuele huurders houden wij zicht op wat er leeft in onze buurten en woningen. De ervaringen, signalen en soms ook kritische geluiden van huurders helpen ons om beleid en werkwijzen verder te verbeteren. Zo blijven we werken aan een organisatie die niet alleen woningen verhuurt, maar ook oog houdt voor de mensen die er wonen.

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

Brederode Wonen heeft de vereniging als rechtsvorm. De aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2022 heeft gevolgen gehad voor de wijze waarop de besluitvorming binnen de verenigingsstructuur tot stand komt. Zo geeft een ALV geen goedkeuring meer aan de begroting of jaarplan en hoeft de benoeming van een directeur-bestuurder ook niet meer langs de ALV.

Overzicht leden Brederode Wonen 2025

	Aantallen
Per 1 januari 2025 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 1 januari 2025 lid van de vereniging	613
Het totaal aantal leden bedroeg per 1 januari 2025	619
Per 31 december 2025 bedroeg het aantal leden niet-huurders	6
Van de huurders zijn per 31 december 2025 lid van de vereniging	584
Het totaal aantal leden bedroeg per 31 december 2025	590

10.2 BESTUUR

Brederode Wonen wordt sinds 1 juli 2021 bestuurd door directeur-bestuurder drs. Jan Wim Franken. De heer Franken is per 1 juli 2025 herbenoemd voor een periode van vier jaren. 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 driejaars periode dient een bestuurder 108 zogenoemde PE-punten te halen.

De heer Franken heeft vanaf zijn benoeming per 1 juli 2021 (t/m februari 2026) 242 punten behaald. Over de periode 2023; 2024; 2025 zijn de behaalde PE-punten 227.

Bestuursvergoedingen 2025 en verzekering

De door het bestuur in 2025 ontvangen vergoedingen zijn vastgesteld binnen de WNT-normen en staan vermeld in de jaarrekening onder hoofdstuk XI.

Voor het bestuur en RvC is een aansprakelijkheidsverzekering ten aanzien van de consequenties van zijn besluiten afgesloten. Deze omvat een bedrag van € 5 miljoen 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. Lees hiervoor elders in het volkshuisvestingsverslag 2025.

10.4 WERKORGANISATIE

De werkorganisatie bestond, inclusief de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris, ultimo 2025 uit 23 personen, die samen 17,37 fulltime formatieplaatsen (fte's) vervullen (dit is exclusief de stagiaire). Over het hele jaar was het gemiddelde 17,00 FTE. Het betreft 14 vrouwen en 9 mannen. Met een leeftijdsopbouw die loopt van 27 tot 64 jaar combineren we jeugdige energie met deskundige senioriteit binnen ons team.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over het verslagjaar bedraagt in totaal 5,4%. Dat lijkt in eerste instantie hoger dan het vorig verslagjaar. Wanneer we het langdurig ziekteverzuim*** afzonderen (5,35%) dan blijkt het reguliere ziekteverzuim 0,78 % te zijn. Het langdurig verzuim komt enerzijds door een medewerker die langdurig ziek is; anderzijds door een medewerker met zwangerschapsverlof.

*** langdurig ziekteverzuim is verzuim wanneer de medewerker door ziekte langer dan zes weken niet kan werken.

Generatiepact en pensionering

Er zijn ultimo 2025 2 medewerkers die gebruik maken van het generatiepact (Cao-bepaling). Deze regeling houdt in dat zij 80% van hun oorspronkelijke arbeidsuren werken, 90% van het oorspronkelijke brutosalair ontvangen en 100% pensioen blijven opbouwen.

Personeelsbeleid

Jaarlijks vindt sinds 2025 met alle medewerkers een start/voortgangs-/en evaluatiegesprek plaats als onderdeel van de prestatiedialoog.

Er is aandacht voor ontwikkeling van zowel team als organisatie en individuele medewerkers. In het kader daarvan is er ook budget en ruimte voor training en opleiding, gerelateerd aan de totale loonsom. Brederode Wonen volgt en werkt conform de CAO Woondiensten.

Voor meer informatie over (HR-gerelateerde beleidsonderwerpen): zie hoofdstuk 2.2 van dit verslag.

In 2025 heeft zich binnen onze organisatie een aantal personele wisselingen voorgedaan, waarbij zowel nieuwe collega's zijn verwelkomd als afscheid is genomen van enkele medewerkers.

Nieuwe en vertrokken medewerkers

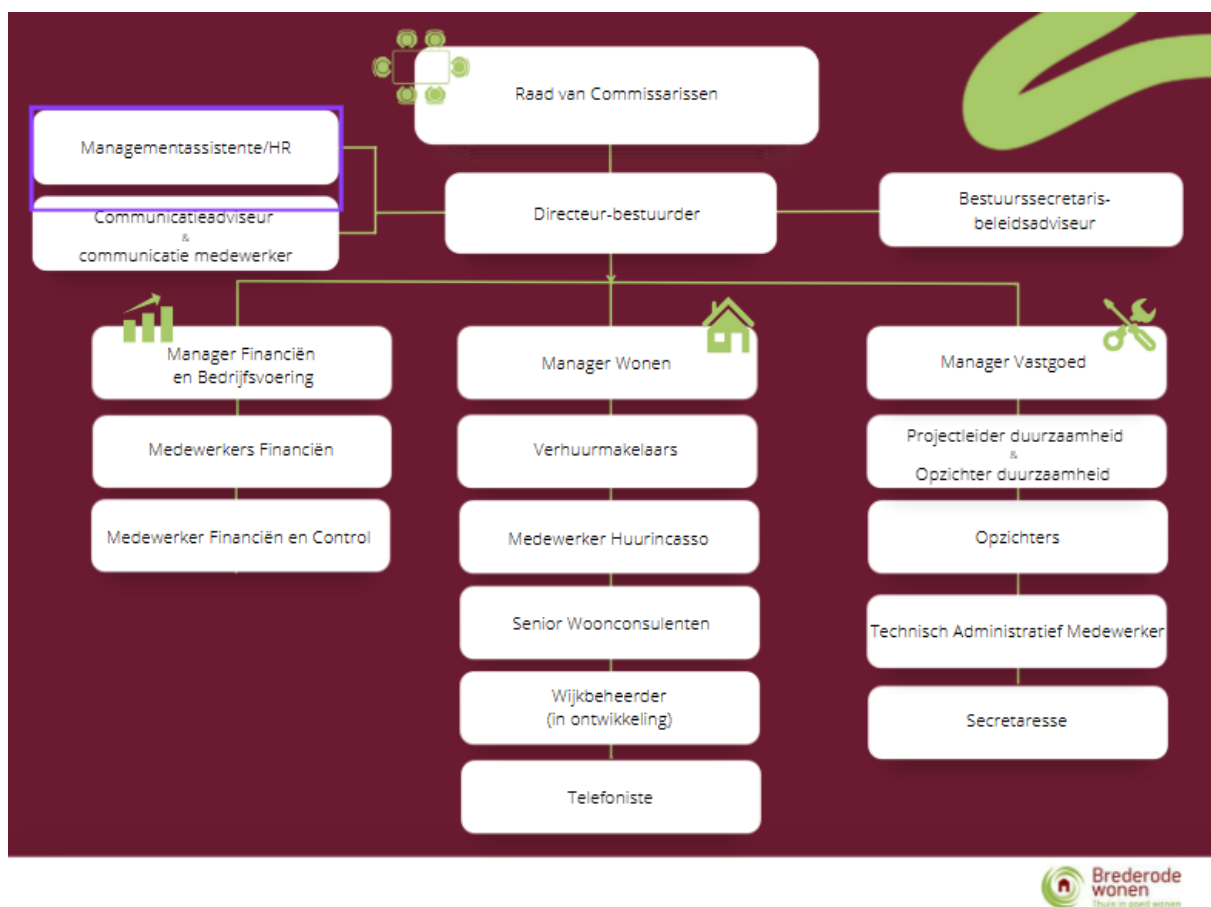
In 2025 zijn 11 nieuwe medewerkers in dienst getreden en hebben 8 medewerkers de organisatie verlaten. Omgerekend betrof dit een instroom van 7,61 fte en een uitstroom van 6,56 fte. Per saldo was sprake van een toename van de formatie met 3 medewerkers en 1,05 fte. De in- en uitstroom vond plaats binnen de afdelingen Staf, Financiën en Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen. Deze personele beweging laat zien dat in 2025 is ingezet op het op peil houden en waar nodig versterken van de personele bezetting.

Daarnaast is in 2025 op diverse afdelingen gebruikgemaakt van tijdelijke inhuurkrachten ter ondersteuning van de reguliere werkzaamheden.

Betrokkenheid en medezeggenschap medewerkers

Maandelijks worden de medewerkers door de directeur-bestuurder tijdens een werklunch geïnformeerd over alle relevante ontwikkelingen. In 2025 heeft ook een kerstborrel plaatsgevonden en een bedrijfsuitje met verschillende activiteiten dat werd afgesloten met een gezamenlijk etentje. Daarnaast zijn er een aantal medewerkers op verschillende momenten beloond voor hun extra inzet of een bijzondere geleverde prestatie.

10.5 ORGANOGRAM IN 2025



10.5.1 Belanghebbenden

Brederode Wonen heeft in formele zin haar (omgeving/kring van) belanghebbenden vastgesteld.

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

De HVB heeft aan de corporatie advies uitgebracht over:

- het jaarplan
- de meerjarenbegroting
- het huurbeleid
- jaarrekening en verslag
- opheffen interne wachtlijsten
- portefeuille strategie

HVB heeft in mei 2025, voor haar leden/huurders, een bijeenkomst georganiseerd over o.a. de woonverbeteringen en deze informatie met Brederode Wonen gedeeld aan de hand van enkele adviezen.

De onderwerpen waar advies over is uitgebracht zijn nader omschreven in de samenwerkingsovereenkomst (geactualiseerd in 2022) tussen Brederode Wonen en HVB die weer is gebaseerd op de Overlegwet.

In de overleggen met HVB is het in 2025 ook gegaan over onderwerpen als huurderswaarden en woonbeleving, de voortgang rond de prestatieafspraken, de trendmonitor, de mogelijke huurbevriezing, de verduurzamingsprojecten.

Doelstelling	Status 2025
• Versterking HVB en intensivering samenwerking	• Gerealiseerd Er wordt op reguliere basis, volgens vergaderschema, vergaderd. Brederode Wonen faciliteert de HVB waar nodig en mogelijk.

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

10.6 PRESTATIEAFSPRAKEN

In 2025 zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Velsen, collega woningcorporaties en de huurdersorganisaties voor het werkgebied 'Velsen'.

Voor Bloemendaal verliepen de gesprekken voor een nieuwe set prestatieafspraken voorspoedig zij het dat de afspraken niet konden worden ondertekend als gevolg van de kwestie/project Blekersveld. Pré Wonen, één van de ondertekenaars van de prestatieafspraken, stelt zich op het standpunt dat de afspraken rond Blekersveld te weinig eenduidig en omvattend zijn. Verwachting is dat de prestatieafspraken op een later moment, na de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2026, alsnog kunnen worden ondertekend.

10.7 LIDMAATSCHAPPEN, NETWERKEN EN SAMENWERKINGEN

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

10.7.1 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 Governance code van Aedes. De wijze waarop Brederode Wonen invulling en uitvoering geeft aan deze code is verderop in dit verslag te lezen.

10.7.2 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.

10.7.3 Platform Nederlandse vereniging van bestuurders (NVBW)

De directeur-bestuurder van Brederode Wonen is op persoonlijke titel lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporatie (NVBW). Daarnaast is hij bestuurslid van de NVBW.

10.7.4 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Sinds 2008 is Brederode Wonen lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Meer over dit onderwerp en de metingen in 2025 leest u in hoofdstuk 7 van dit verslag.

10.7.5 Gemeente Bloemendaal en gemeente Velsen

Met beide gemeenten is regulier overleg op bestuurlijk niveau (de directeur bestuurder met de verantwoordelijke wethouders Wonen & Sociaal Domein van respectievelijk de gemeente Bloemendaal en Velsen).

Op ambtelijk niveau zijn er gestructureerde overleggen geweest in 2025. Zoals het Ambtelijk Overleg Wonen (AOW) in Velsen tussen ambtenaren van deze gemeente met de drie corporaties waaronder Brederode Wonen. In Bloemendaal hebben dergelijke bijeenkomsten ook plaatsgevonden in 2025.

10.7.6 Zuid-Kennemerland

In de regio Zuid-Kennemerland heeft de directeur-bestuurder namens Brederode Wonen deelgenomen aan plenaire vergaderingen van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV).

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 als ook lid van het dagelijks bestuur als vicevoorzitter. Woonservice kan daarom worden beschouwd als verbonden onderneming.

10.7.7 Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond werken samen met de provincie Noord-Holland aan een gezamenlijke missie voor de woonregio. De algehele gezamenlijke missie is om een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te blijven, toekomstbestendig en met plek voor alle

inwoners. Die missie is vastgelegd in een regionaal Woonakkoord. Het Woonakkoord is vastgesteld voor de periode 2021 t/m 2025.

10.7.8 Samenwerking

Overleg met onze collega-corporaties in de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft ook in 2025 regelmatig plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als over de vorm en verwachtingen van de samenwerking. In Bloemendaal is dat met Pré Wonen, in Velsen werken wij samen met Velison Wonen en Woningbedrijf Velsen. De samenwerking met onze collega's heeft onder meer betrekking op de prestatieafspraken en de (verkenning van) al dan niet gezamenlijke nieuwbouwmogelijkheden.

10.7.9 Metropool Regio Amsterdam (MRA)

MRA is een samenwerkingsverband van de provincie Noord-Holland, Flevoland, 31 gemeenten en de vervoersregio Amsterdam. Twee keer per jaar sluiten directeur-bestuurders van woningcorporaties aan bij het bestuurdersoverleg van de MRA.

Doelstelling	Status 2025
• Viermaal per jaar overleg met de gemeenten over volkshuisvesting in het algemeen en prestatieafspraken in het bijzonder.	• Gerealiseerd Er vindt regelmatig overleg plaats met de gemeenten Bloemendaal en Velsen, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau.

11. HET WAARBORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

11.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Brederode Wonen voert een degelijk financieel beheer waarmee de continuïteit op de korte en de lange termijn gewaarborgd is. De beoordeling van onze mogelijkheden tot de aanpak van slechte energie labels alsmede de mogelijkheden tot nieuwbouw zijn getoetst aan de hand van de financiële kengetallen van het WSW. De actuele ontwikkeling in deze kengetallen monitoren wij in onze kwartaalrapportages. De maandrapportages en resultaten per afdeling zullen continue worden getoetst aan de doelstellingen. Naar de toekomst toe blijven wij scenario's ontwikkelen, mede op basis van onze financiële mogelijkheden en de afspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging. Deze scenario's worden beoordeeld op basis van de bewuste kengetallen die WSW en AW ons opleggen.

Onderstaande tabel toont de waarde van de continuïteitsratio's over 2024 en in de komende jaren:

Tabel risicoscore	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	> 1,40	3,10	1,77	1,79	1,56	1,67	1,53
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 30%	43%	65%	61%	61%	62%	63%
Loan to Value obv beleidswaarde	< 85%	52%	33%	37%	36%	35%	34%
Tabel risicoscore	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dekkingsratio	< 70%	14%	14%	16%	15%	15%	14%
Onderpandratio	< 70%	14%	18%	19%	22%	22%	21%

- ICR (Interest Coverage Ratio) geeft aan in hoeverre Brederode Wonen in staat is de rente verplichtingen op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kastromen.
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) meet de omvang van eigen vermogen van Brederode Wonen 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.
- De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.
- De onderpand ratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van alleen de leningen waar het WSW borg voor staat en de marktwaarde van de woningen die bij het WSW in onderpand zijn gegeven.
- De daling van de Beleidswaarde eind 2025 t.o.v. de gepresenteerde Beleidswaarde in de Begroting heeft invloed op de gepresenteerde kengetallen Solvabiliteit en Loan to Value. De cijfers voor de jaren 2026 en verder komen voort uit de Begrotingscijfers 2026 en zullen in werkelijkheid lager uit gaan vallen dan de gepresenteerde cijfers. Pas bij het opstellen van de nieuwe Meerjarenbegroting 2027 en verder, zullen de aangepaste cijfers bekend zijn.

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

Om in aanmerking te komen voor het verlichte regime geldt als restrictie dat de omzet niet-DAEB activiteiten onder de 5% van de totale omzet blijft. Hierna is de verhouding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten weergegeven:

bedragen x € 1.000						
Huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030
DAEB	12.199	13.533	14.091	14.664	15.383	15.929
niet-DAEB	582	603	631	652	672	696
Totaal	12.781	14.136	14.722	15.316	16.055	16.625
percentage niet-DAEB:	4,6%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%

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 en jaarlijks wordt herzien. 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 daarvan. 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 markthuur om zo onze woningen betaalbaarder te houden voor de doelgroep. Vervolgens worden de huren afgetopt conform het vernieuwde strategisch voorraadbeleid.
- Kwaliteit: we kiezen een onderhoudsniveau voor onze woningen dat hoger ligt dan een marktpartij zou hanteren.

De totale waarde van de woningportefeuille is vanwege een waarde toename van € 11,8 miljoen, van € 373,1 miljoen gestegen naar een waarde van € 384,9 miljoen. In procenten is de waarde toename van 3%. De grootste effecten van waardestijgingen (zie ook uitgebreidere toelichting in jaarrekening) zijn:

- Voorraadmutaties: in exploitatienemen van 23 woningen Missiehuus en stijging van de WOZ waarde bezit (effect stijging van € 21,0 miljoen)
- Validatie en marktontwikkelingen: validatie markthuur en leegwaardestijging (effect daling € 9,0 miljoen)

Deze opsomming betreft niet alle marktwaarde wijzigingen, de wijzigingen met een kleinere impact zijn niet weergegeven.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is € 116,5 miljoen (2024: € 173,5 miljoen). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties + € 10,3 miljoen
- Aanpassing beleidshuur + € 15,0 miljoen
- Aanpassing onderhoudskosten - € 59,1 miljoen
- Aanpassing beheerskosten -€ 22,7 miljoen

In het kader van het integraal toezicht vermelden corporaties de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het volkshuisvestingsverslag 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.

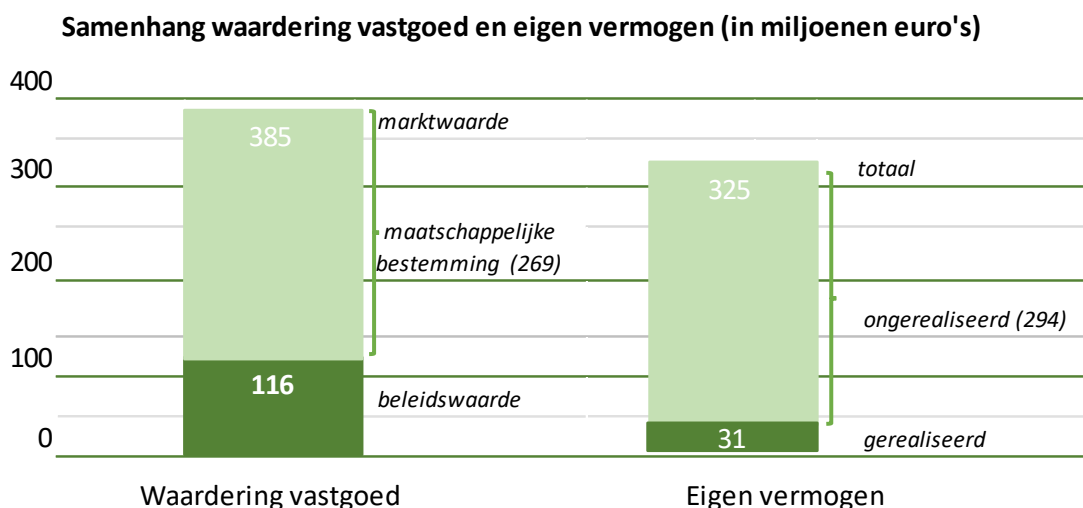
Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van woningen van woningcorporaties niet meer gebaseerd op de marktwaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, met gebruik van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Brederode Wonen. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de 60-jarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Brederode Wonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Per 31 december 2025 bedraagt het eigen vermogen € 325 miljoen. Hiervan is € 294 miljoen ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 31 miljoen gerealiseerd, onder de overige reserve weergegeven. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Circa 90% 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.



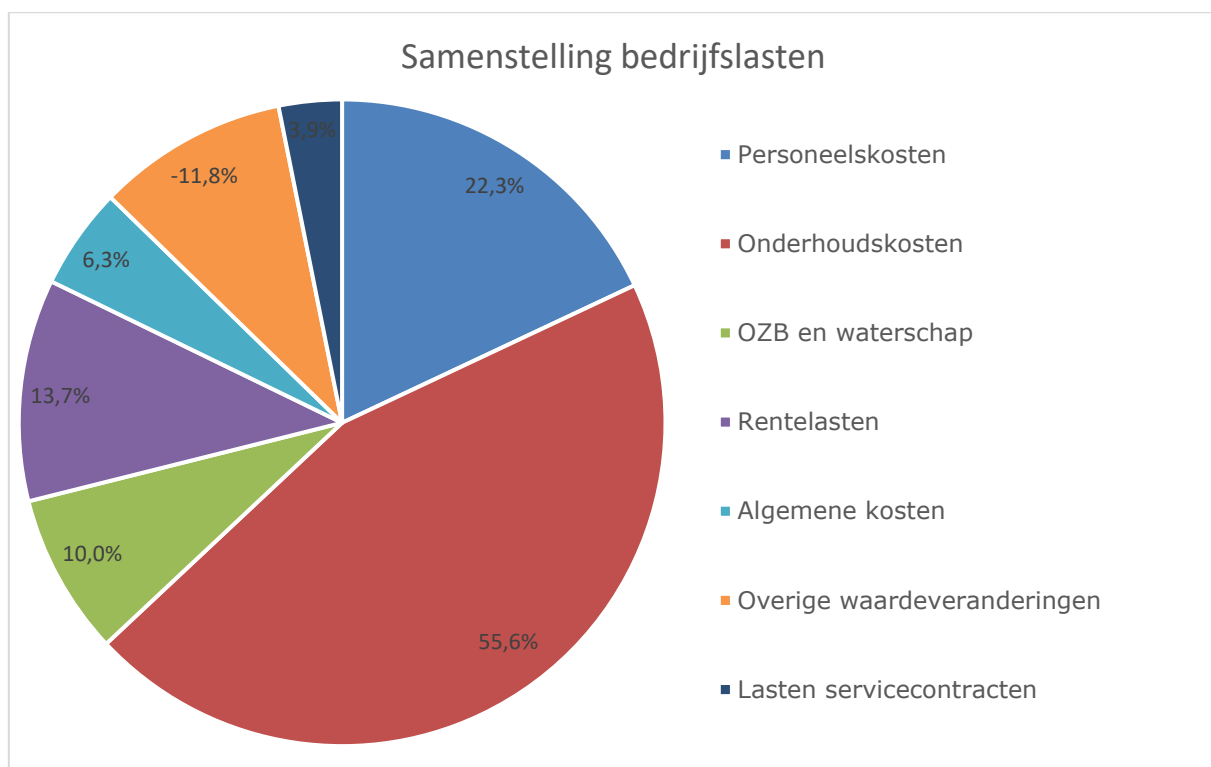
11.4 RESULTAAT

Het resultaat voor belastingen over 2025 vergeleken met het resultaat voor belastingen over 2024 is afgenomen met € 20,2 miljoen (van € 25,7 miljoen winst naar een winst van € 5,4 miljoen). Het resultaat bestaat grotendeels uit de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van 3,8 miljoen (deels oplevering nieuwbouw). Met deze waardeveranderingen resteert een positief resultaat voor vennootschapsbelasting van € 1,7 miljoen.

Onderstaand overzicht laat zien welke opbrengsten en lasten in 2025 zijn gewijzigd vergeleken met 2024.

	effect resultaat voor belasting
Toename huuropbrengst	€ 765.000
Afname service opbrengsten	-€ 25.000
Netto verkoopresultaat	€ 220.000
Afname overige waardeveranderingen mva	550.000
Toename onderhoudslasten	€1.425.000
Toename servicekosten	€ 20.000
Toename overige bedrijfslasten	-€ 135.000
Toename rentelasten	-€ 205.000
Afname waardevermeerdering vastgoed	<u>€ 18.700.000</u>
Afname resultaat voor belasting 2025 t.o.v. 2024	€ 20.100.000

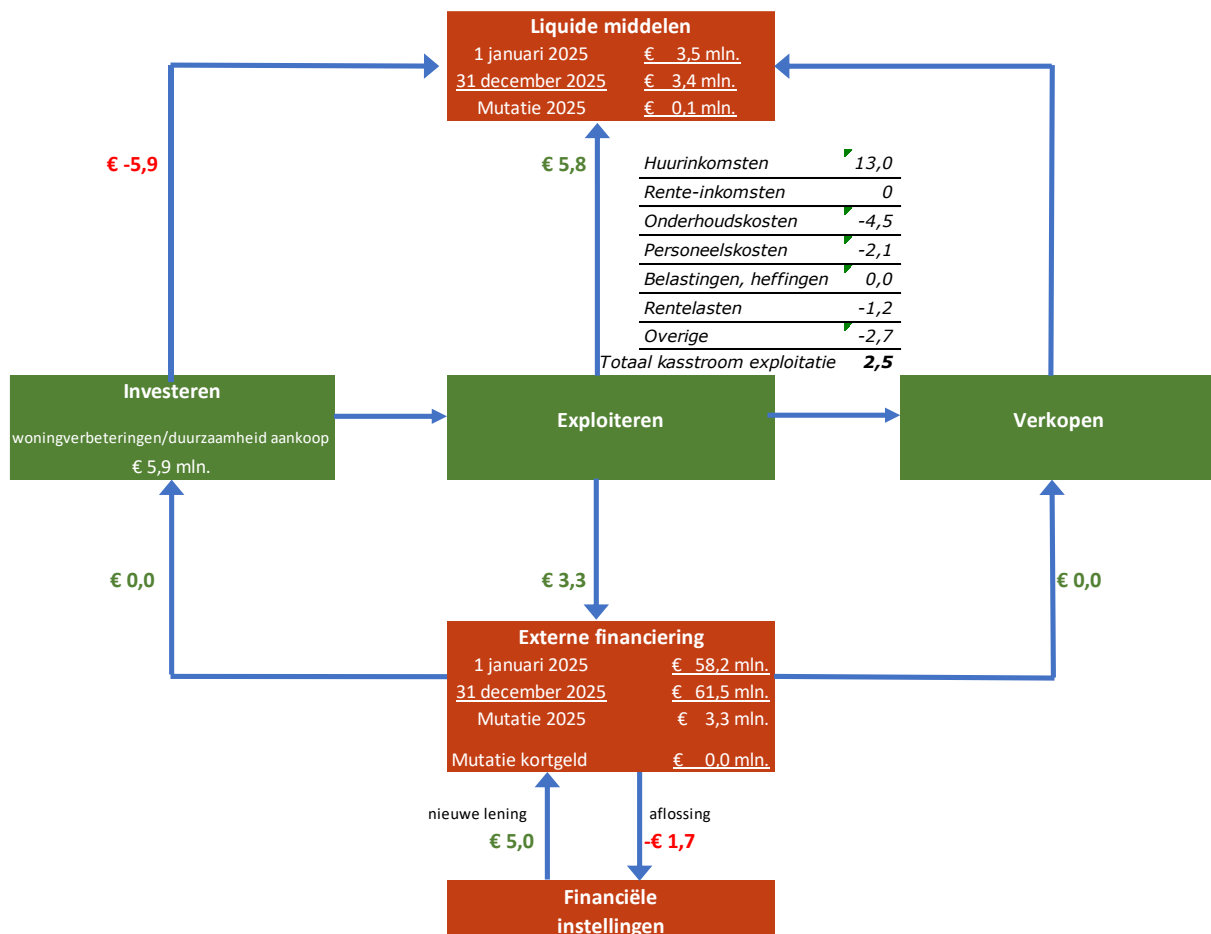
Onderstaand diagram geeft aan waaruit onze bedrijfslasten bestaan.



11.5 KASSTROMEN

Uit onderstaand schema blijkt dat wij uit exploitatie (€2,5miljoen) en met het verkrijgen van nieuwe leningen (€ 5 miljoen) in 2025 in totaal € 7,54 miljoen hebben ontvangen.

Hiervan is €5,9 miljoen benut voor investeringen en € 1,8 miljoen gebruikt voor aflossingen van bestaande leningen. Uiteindelijk nam het saldo liquide middelen in 2025 met € 0,1 miljoen af, namelijk van een tegoed van € 3,5 miljoen eind 2024 naar € 3,4 miljoen positief eind 2025.



De operationele kasstroom is over 2025 ten opzichte van 2024 met circa € 0,8 miljoen toegenomen. De huurinkomsten en vergoedingen namen toe met € 0,8 miljoen en de uitgaven zijn vrijwel gelijk gebleven.

De uitgaande kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is in 2025 ten opzichte van 2024 met € 5,0 miljoen afgenomen.

Voor aankoop is € 2,3 miljoen uitgegeven. Daartegenover staan verkopen voor € 1,4 miljoen. Voor energetische projecten, woningverbeteringen en overige investeringen is per saldo € 5,0 miljoen uitgegeven. Per saldo betekent dit een afname van de uitgaven van € 5,0 miljoen ten opzichte van 2024.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is in 2025 ten opzichte van 2024, grotendeels door het aantrekken van slechts een nieuwe financiering, per saldo met € 9,7 miljoen afgenomen.

11.6 FINANCIEEL MANAGEMENT

bedragen in miljoenen euro's

Meerjarenoverzicht kasstromen	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele kasstromen	2,5	1,1	1,3	1,2	1,4	1,1
(des)Investeringskasstroom	-5,9	-9,1	-11,9	-1,4	-0,2	0,3
Financieringskasstroom	3,2	8,0	10,6	0,3	-1,2	-1,4
Toename/ afname geldmiddelen	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand liquide middelen 31/12	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 2025 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 vervalttermijnen 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 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.

Treasury statuut en investeringsstatuut

Het treasury statuut en het investeringsstatuut zijn ondergeschikt aan het RFBB. Het Investeringsstatuut is in 2023 geactualiseerd en dit geldt eveneens voor de rekenregels van het investeringsstatuut (dit gebeurt jaarlijks) en vervolgens intern vastgesteld en goedgekeurd. Het treasury statuut wordt tenminste eens in de drie jaar geactualiseerd, dit is voor het laatst in 2023 gedaan. Voor beide documenten is geen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties nodig.

12. GOVERNANCE

Brederode Wonen heeft zich geconformeerd aan de Governancecode Woningcorporaties. De leden van Aedes en VTW hebben zich eind 2024 akkoord verklaard met een actuele versie. De geactualiseerde Governancecode 2025 is door Aedes/VTW gepubliceerd in het 1^e kwartaal van 2025. Hieronder volgt een korte beschrijving van de wijze waarop Brederode Wonen in het verslagjaar is omgegaan met Governance.

12.1 DE VIJF 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.
- 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 (2023-2026) 'Thuis geven'.
Alle stukken zijn, inclusief begrotingen en jaarrekeningen, vrij beschikbaar via de website van de vereniging.
- Tussentijds legt het bestuur verantwoording af aan de RvC onder meer door kwartaalrapportages.
- 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 MT-leden om het functioneren van de bestuurder te beoordelen en evalueren;
- De Raad van Commissarissen houdt jaarlijks een zelfevaluatie. Eenmaal per twee jaar gebeurt dit onder externe begeleiding. In 2025 heeft er zelfevaluatie plaatsgevonden zonder externe begeleiding.
- De corporatie beschikt over en hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, die beide op de website gepubliceerd zijn. In 2025 is de integriteitscode geactualiseerd en goedgekeurd.

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

In 2025 is een concept frauderisico beleid en frauderisico-analyse opgesteld die begin 2026 door de RvC zal worden vastgesteld. Dit geldt ook voor het Risicomanagementbeleid en het risicomanagement register. Beiden zullen jaarlijks worden geactualiseerd door het MT van Brederode Wonen.

13.1 AANDACHTSGEBIEDEN

Beheersingsmaatregelen

Zoals vermeld hebben wij een intern risicobebearsing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen. De werking ervan is vooral gebaseerd op het vastleggen van te waarborgen 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. 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 MT en de RvC
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld
- Goedkeuringsproces en fasedocumenten voor vastgoedinvesteringen door het MT, het bestuur en de RvC

- Investeringsstatuut dat geldt als toetsingskader voor de investeringen
- Treasurystatuut, waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen en externe begeleiding. Voor de hypothetische aanschaf van financiële derivaten zijn strikte voorwaarden vastgelegd.
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- 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.

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 Klokkenluidersregeling en de Integriteitscode. Ook budgetverantwoordelijkheid maakte in 2025 - in het kader van de interne beheersing - deel uit van de beheersingskaders om ervoor te zorgen dat medewerkers kostenbewust 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, behoudens de jaarlijkse actualisatie hiervan.

13.2 FINANCIËN

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

De overige 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 huurderving. Dit risico wordt ondervangen door een strikt en effectief achterstandenbeleid, gekenmerkt door maatwerk.

De toegenomen energieprijzen verhogen de kans op het toenemen van huurachterstanden. Op de energieprijzen heeft Brederode Wonen geen invloed anders dan d.m.v. de verduurzamingsprojecten. Om de stijging van de energielasten voor onze bewoners zo veel mogelijk te beperken informeren we bewoners over energiezuinige maatregelen, subsidies of tegemoetkomingen die bewoners zelf kunnen aanvragen en wordt deelgenomen aan een collectief om zo laag mogelijke tarieven te kunnen afsluiten.

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 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 sector instituten geformuleerde normen en parameters.

Uitgaven stijgen ook door stijging van de rente. Op het risico van rentestijgingen hebben we geen invloed, wel op de looptijden van de leningen. Als de rente stijgt heeft dat impact op de financiële mogelijkheden om onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Door hogere rente neemt de leningscapaciteit af en kan er minder geïnvesteerd worden. Het gehanteerde Renterisicobeleid is beschreven in paragraaf 11.6.

13.3 Tekort vakkrachten

Ook in 2025 was er sprake van een groot personeelstekort in de bouw. Deze schaarste leidt tot hogere kosten bij onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Brederode Wonen werkt al jaren met vaste lokale partners en kan hierdoor onderhoud, reparaties en storingen nog steeds laten uitvoeren. Wel zien we een langere doorlooptijd bij de verstrekte opdrachten en mutatiewerkzaamheden als gevolg van de marktontwikkelingen. Ook maken onderhoudsbedrijven keuzes en zijn zij minder bereidwillig om offertes samen te stellen waarvan niet zeker is dat het werk ook gegund wordt.

VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van Brederode Wonen verklaart hierbij dat alle uitgaven in het verslagjaar 2025 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.

Bloemendaal, 8 juni 2026

Drs. Jan Wim Franken
Directeur-bestuurder

JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 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 in 2025 geactualiseerde reglement voor de RvC. Daarnaast heeft de RvC een visie op toezicht en besturen geformuleerd, gepubliceerd op de website van Brederode Wonen. 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. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen voert de RvC, naast het reguliere overleg, over belangrijke aangelegenheden incidenteel overleg met de directeur-bestuurder.

TOEZICHTKADER

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),
- 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 van Rijn-van Zanten (lid) en de heer Pannebakker (lid).

De RvC bestaat daarmee uit 2 mannen (66%) en 1 vrouw (33%). 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 2025 was de RvC als volgt samengesteld:

Dhr. Drs. F.W. Mulder	Voorzitter (1964)
Deskundigheid:	Financieel-economisch
Beroep:	Financieel Directeur
Nevenfuncties:	Voorzitter Kennemer Golf & Country Club, Lid Advisory Board Pontex Investment Partners
Dhr. drs. Ing. E.E. Pannebakker	Lid (1959)
Deskundigheid:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening
Beroep:	Eigenaar Tuilier Advies
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC 3B Wonen
Mevr. Mr. M. van Rijn-van Zanten	Lid (1975) op voordracht van huurders
Deskundigheid:	Juridisch, organisatie en lokale gemeenschap
Beroep:	Senior Adviseur Rechtbank Noord-Holland, sector civiel
Nevenfuncties:	n.v.t.

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

<u>Leden</u>	<u>Datum intreding</u>	<u>Aftredend</u>	<u>Termijn</u>
Drs. F.W. Mulder	2018	2026	2 ^e
Drs. Ing. E.E. Pannebakker	2024	2028	1 ^e
Mr. M. van Rijn-van Zanten	2021	2029	2 ^e

- De leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar.
- De leden treden af volgens bovenstaand rooster.
- De RvC streeft ernaar het aftreden van leden met gelijktijdig aflopende zittingstermijnen te spreiden ten behoeve van de continuïteit van het toezicht.
- Aftredende leden zijn terstond en in beginsel maximaal eenmaal herbenoembaar.

Mw. van Rijn-van Zanten is per 1 juli 2025 benoemd voor een tweede termijn (4 jaar).

Dhr. Pannebakker is door de RvC benoemd als voorzitter van de RvC per 1 juli 2026 als opvolger van dhr. Mulder die per deze datum, na het bereiken van de maximale zittingstermijnen, de RvC zal verlaten.

Eind 2025 is de benoemingsprocedure (werving- en selectie) voor een nieuw RvC-lid van start gegaan. Afronding van de procedure en benoeming van het nieuwe RvC-lid geschieden in Q2-2026.

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'). Het kan ook voorkomen dat bepaalde audit- of treasuryonderwerpen direct in de RvC-vergadering besproken worden. Bij deze agendapunten zijn de directeur-bestuurder en de manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen aanwezig, alsmede een eventueel uit te nodigen extern deskundige.

De Auditcommissie van de RvC bestaat uit de heer Pannebakker (voorzitter) en de heer Mulder (lid). De Auditcommissie 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 manager Financiën & Bedrijfsvoering van Brederode Wonen woonden

het overleg bij.

De auditcommissie heeft vergaderd met en in tegenwoordigheid van de externe accountant.

De volgende onderwerpen kwamen aan de orde tijdens de auditcommissie-vergaderingen in 2025: de managementletter; de rekenregels 2025 (als bijlage van het investeringsstatuut); de jaarrekening en jaarverslag 2024; te nemen maatregelen n.a.v. een mogelijke huurbevriezing; de kaderbrief voor de begroting 2025.

De Remuneratiecommissie van de RvC bestaat uit mevrouw van Rijn-van Zanten (voorzitter) en de heer Mulder (lid). In 2025 heeft de commissie twee maal vergaderd en door het jaar heen gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder in het kader van het functioneren en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie zich laten informeren door de managers en bestuurssecretaris.

Diverse taken

Ten behoeve van de uitvoering van diverse taken heeft de RvC in haar vergaderingen frequent aandacht besteed aan verscheidene audit-onderwerpen en daaraan gerelateerde dossiers.

Naast de bespreking van de jaarrekening; de (interne management) kwartaalrapportages is ook stilgestaan bij de interim-controle rapportage van de accountant; het accountantsverslag; de financiële kaders voor de begroting 2026; de rekenregels (bijlage van het investeringsstatuut) en de financieringsstrategie van Brederode Wonen.

De RvC heeft, in samenspraak met de directeur-bestuurder, de statuten van de vereniging besproken. De conclusie is dat de statuten niet geactualiseerd hoeven worden.

De RvC heeft in 2025 goedkeuring gegeven aan het geactualiseerde procuratiereglement.

FUNCTIONEREN

Integriteit en zelfreflectie

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de woningbouwvereniging en de leden van de RvC wordt, conform de geactualiseerde Integriteitcode - versie 2025 - van Brederode Wonen, 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. In 2025 is één melding gedaan van mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling. Eén van de RvC-leden bracht naar voren dat deze een nieuwe opdracht had gekregen via een gemeente op ruime afstand van het werkgebied van Brederode Wonen. Na

bespreking werd de conclusie getrokken dat geen sprake was van een mogelijke schijn van belangenverstrengeling.

Zelfevaluatie

In principe houdt de RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Om het jaar gebeurt dat onder externe begeleiding. In 2025 heeft de zelfevaluatie op 25 september plaatsgevonden zonder externe begeleiding.

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 2025 behaalde PE-punten:

	Behaald in 2025
F.W. Mulder, <i>voorzitter</i>	5
E.E. Pannebakker, <i>lid</i>	12
M. van Rijn-van Zanten, <i>lid</i>	9

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)

	2024 €	2025 €
F.W. Mulder, voorzitter	17.520	18.400
E.E. Pannebakker, lid (per 09/04/2024)	8.521	12.320
M. van Rijn-van Zanten, lid	11.680	12.320

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

Overige onderwerpen:

Huurbeleid

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de gemaakte keuzes m.b.t. de bepaling van het huurbeleid 2025. De RvC kon zich vinden in de door het bestuur gemaakte keuzes.

Managementrapportages

De (reguliere) kwartaalmanagementrapportages zijn met de RvC besproken.

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.

Mogelijke bouwlocaties en investeringsvoorstellen

De RvC is betrokken geweest bij algemenere bespreking van mogelijke bouwlocaties en investeringsmogelijkheden: dit ('projecten en acquisities') is een vast agendapunt bij de RvC-vergaderingen.

De RvC heeft goedkeuring gegeven aan het investeringsvoorstel Klein Overveen; het investeringsvoorstel Dennenheuvel en (fase document/voorstel) complex 153 (Brederoderoodseweg 1 t/m15; 19 t/m27).

Audit en Treasury

De RvC heeft gesproken over en goedkeuring gegeven op grond van de treasury paragraaf (hoofdstuk 4) in de meerjarenbegroting 2026-2035.

De Raad is akkoord gegaan met de actualisatie in de rekenbijlage (rekenregels) van het Investeringsstatuut.

Investeringsstatuut (INVS); Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB); Treasurystatuut (TS); Financieringsstrategie (FS)

Het INVS, RFBB en TS zijn voor het laatst geactualiseerd en besproken in 2023. In 2025 is de FS goedgekeurd.

Kwaliteitsmeting Brederode Wonen

De RvC wordt op de hoogte gehouden van de stand van zaken rond het KWH-label en Aedes Benchmark.

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 de managers en bestuurssecretaris, goed zicht op het functioneren van de directeur-bestuurder.

Strategisch voorraadbeleid (SVB) en portefeuillestrategie

De RvC wordt geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de strategie van de corporatie wat de woningvoorraad betreft. Huurdersorganisatie HVB heeft in 2025 advies uitgebracht over het SVB. De RvC heeft het advies van de HVB besproken.

Jaarstukken 2024

De RvC heeft, in aanwezigheid van de accountants van Verstegen, de jaarstukken over 2024 met het bestuur en de werkorganisatie besproken en geanalyseerd.

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 gemeenten Velsen en Bloemendaal.

De RvC heeft goedkeuring gegeven aan de voorgenomen activiteiten ('het bod') van Brederode Wonen aan beide gemeenten.

Meerjarenbegroting 2026-2035 en Jaarplan 2026

De meerjarenbegroting en jaarplan zijn besproken en goedgekeurd.

Opdrachtverstrekking accountant aan Verstegen accountants

De nieuwe accountant van Brederode Wonen, Verstegen Accountants, is in 2024 - na een grondig selectie- en beoordelingstraject door de RvC - (per verslagjaar 2024) benoemd.

Managementletter 2025 van Verstegen accountants

Normaliter wordt de managementletter besproken in het jaar dat deze wordt uitgebracht. Door omstandigheden lukte dit niet en zal de managementletter 2025 worden besproken in de tweede week van februari 2026.

Governance, Governancecode, Integriteitscode en RvC-reglement

De RvC is op de hoogte van de geactualiseerde Governancecode, versie 2025. De Governancecode is besproken binnen RvC-verband aan de hand van verschillende (praktijk) casussen.

Mede o.g.v. de geactualiseerde Governancecode (versie 2025) en de geactualiseerde Integriteitscode van Brederode Wonen (die door de RvC is goedgekeurd in 2025) heeft de RvC zijn RvC-reglement tegen het licht gehouden. Deze is geactualiseerd en door de RvC vastgesteld in 2025.

Diverse onderwerpen met betrekking tot de actualiteit

Gedurende het jaar is de RvC geïnformeerd 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. Voorbeelden: wijzigingen m.b.t. wetgeving; informatie via Aedes/VTW en Aw, WSW.

Functioneren bestuurder

Zie onder kopje remuneratiecommissie.

Beloning directeur-bestuurder

De RvC heeft eind 2025 de beloning voor de directeur-bestuurder voor 2026 overeenkomstig het geldende beoordelings- en beloningsbeleid besproken en vastgesteld.

Heidag

Naast de bovengenoemde reguliere vergaderingen is de RvC tijdens een heidag, op 25 september 2025, bijeengekomen. Tijdens de heisessie is, onder auspiciën van een medewerker van het adviesbureau Andersom, een discussie met elkaar gevoerd over de geactualiseerde Governance Code Woningcorporaties. Dit werd gedaan aan de hand van een aantal casussen. Daarnaast werd er stilgestaan bij het nieuwe ondernemingsplan 2027-2030 en waar een aanvang mee wordt gemaakt in 2026.

Huurdersvereniging

In 2025 is eenmaal overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdersvereniging Brederode (HVB). Daarnaast heeft de huurderscommissaris zich door het bestuur van de HVB laten informeren tijdens enkele informele bijeenkomsten gedurende het jaar.

Algemene Ledenvergadering

De voorzitter van de RvC heeft de algemene ledenvergadering van Brederode Wonen voorgezeten. In het verslagjaar heeft er op 27 november 2025 een ALV plaatsgevonden.

Bloemendaal, 8 juni 2026

drs. F.W. Mulder, voorzitter

drs. ing. E.E. Pannebakker, lid

mr. M. van Rijn-van Zanten, lid