

JAARVERSLAG 2025

Huurdersvereniging Brederode

E-mailadres:

huurdersverenigingbrederode@gmail.com

Website:

www.huurdersverenigingbrederode.nl

Tel. 06-82076097

Bos en Duinlaan 2D, 2061 VP

Bloemendaal

INHOUDSOPGAVE

1. Bestuurssamenstelling	4
2. Overleg met de verhuurder	4
3. Adviezen	4
4. Activiteiten	6
a. Algemene ledenvergadering	6
b. Onderzoek invloedsruimte	6
c. Stem- en Meeleesgroep	7
5. Contact met de gemeenten	7
6. Financiën	9
7. Focus 2026	9



Beste leden,

Zoals elk jaar zetten we ons in de belangen van onze leden naar voren te brengen bij de verhuurder en binnen de vergaderingen rond de vorming van Prestatieafspraken binnen Velsen en Bloemendaal.

Vanwege de geringe omvang van het bestuur zijn de Stem- en Meeleesgroep nog belangrijker geworden om de mening van de leden te betrekken bij onze besluitvorming en het geven van gegronde adviezen. Daarbij worden de huurderswaarden door HVB altijd meegenomen en we merken dat deze huurderswaarden steeds meer ook binnen de corporatie als leidraad voor beleid gelden. Een mooi succes voor HVB waar we trots op zijn.

Veel tijd is gestoken in het onderzoek “Van zaaien tot oogsten - resultaten behalen als adviesorgaan in de sociale huursector”. Hoe kan een huurdersorganisatie bestaande uit vrijwilligers daadwerkelijk invloed uitoefenen op beleid van een corporatie? Hierop wordt verder in dit verslag uitgebreider ingegaan.

Wij willen iedereen bedanken voor hun betrokkenheid en inzet in het afgelopen jaar.

Met vriendelijke groet,

Liselot Been

Voorzitter HVB

1. Bestuurssamenstelling

De HVB heeft de volgende bestuurssamenstelling:

- Liselot Been, voorzitter	2025	3e termijn+
- Dominique Barnhoorn, secretaris	2024	3e termijn
- Hellen van Veen, penningmeester	2021	2e termijn

Anda Ros heeft in 2025 het bestuur ondersteund. In 2025 is het wederom niet gelukt om nieuwe bestuursleden te vinden. Het blijkt een landelijk probleem te zijn bij allerlei soorten van verenigingen die kampen met een tekort aan bestuursleden.

2. Overleg met de verhuurder

In 2025 heeft HVB zes maal vergaderd met Brederode Wonen. Daarbuiten heeft vooral de ondersteuner regelmatig overleg gehad met de manager Wonen van Brederode Wonen (BW) over met name de huurverhoging en de portefeuillestrategie van Brederode Wonen.

Met de Raad van Commissarissen wordt één keer per jaar vergaderd. Die jaarlijks terugkerende vergadering gaat deels over de samenwerking tussen HVB en BW.


Buiten de gezamenlijke vergadering om hebben we regelmatig bijgepraat met de huurderscommissaris.

3. Adviezen

Op een aantal belangrijke thema's voor de huurders heeft HVB advies uitgebracht. Januari 2025 is advies uitgebracht op de portefeuillestrategie van Brederode Wonen.

Door Brederode Wonen is gemotiveerd niet overgenomen:

- Het verwijderen van 22 woningen uit de verkoopvijver.
- Een nieuwe kwaliteitsnorm bij aanbieden van woningen.
- Het inzetten van andere/nieuwe woonvormen.



Maart 2025 heeft HVB advies uitgebracht op de voorgestelde huurverhoging 2025. Voor dit advies zijn zowel de Stemgroep als de Meeleesgroep bevroegd. Daarin werd Brederode Wonen geadviseerd om huishoudens met een inkomen waarvoor geen CAO geldt te ontzien. Brederode Wonen heeft dit advies niet overgenomen.

Oktober 2025 is een advies uitgebracht over het opheffen en aanpassen van interne wachtlijsten binnen Brederode Wonen. HVB stemde in met het voorstel om wachtlijsten voor vrije sector woningen op te heffen, vooral omdat het aanbod van deze woningen via Woonservice zouden gaan lopen.

Ook met het opheffen van wachtlijsten voor garages voor niet-huurders stemde HVB in. Tenslotte werd positief geadviseerd op het voorstel om maatwerk te blijven toepassen door het gebruiken van de 'vrije toewijzingsruimte' bij gezondheidsproblemen of overlastsituaties.

Anders was dit met het voorstel van Brederode Wonen om wachtlijsten voor het doorschuiven binnen complexen op te heffen. HVB meende dat om verschillende redenen deze wachtlijsten moesten blijven bestaan. Brederode Wonen nam het advies gedeeltelijk over: degenen die op de wachtlijst stonden bleven daar staan. Nieuwe aanmeldingen zouden geweigerd worden. HVB heeft aangegeven hier niet mee in te stemmen. Afgesproken is om gedurende een jaar (2026) te observeren hoe de interne wachtlijst in de praktijk uitpakt.

HVB heeft ook een ongevraagd advies aangeboden:

Tips over onderhoudsbeleid. Deze zijn direct overgenomen uit de ALV 2025 en is in de vorm van een gesprek met Brederode Wonen behandeld. Een van deze tips, aandacht voor communicatie met de huurder tijdens onderhoudstrajecten, is gekozen om gedurende 2026 te monitoren.

Verder zijn tijdens de bestuurlijke overleggen met Brederode Wonen onder andere de volgende onderwerpen besproken waarbij invloed op beleid tot stand is gekomen:

- Toekomst van bewonerscommissies.

- Het betrekken van bewoners bij duurzaamheidsprojecten.
- Het procesplan van Brederode Wonen bij grote renovaties.

HVB heeft in 2025 veel bestuursvergaderingen en voorbereidende vergaderingen gehad. In de spaarzame tijd die wij hebben, is het veel werk om de hoeveelheid informatie te verwerken. Net als in 2024 zoekt HVB naar manieren om het verwerken van de info op een passende manier te stroomlijnen, zodat tijd kan worden bespaard. We hebben een aantal adviezen die wij moeten uitbrengen aan Brederode Wonen. Ten tweede moeten de prestatieafspraken met de gemeenten goed worden voorbereid. Tot slot is het contact met de huurders belangrijk. Dit verzorgden wij met de Stengroep, de Meeleesgroep, nieuwsbrieven, inlegvellen. Hoewel dit al goed op orde is zijn we aan het onderzoeken hoe we de huurder nog beter een stem kunnen laten krijgen in voor huurders belangrijke zaken. In 2025 wil de HVB een ‘achterbanjaar’ maken, waarin de inbreng en betrokkenheid van de huurder centraal staat.

4. Activiteiten

a. Algemene ledenvergadering

Op 13 juni 2025 zijn huurders tijdens de Algemene Leden Vergadering uitgenodigd om met elkaar tips voor Brederode Wonen te formuleren rondom het thema Onderhoud. De Meeleesgroep heeft meegeschreven met de samenvatting van alle inbreng. Vervolgens is het einddocument ter bespreking aan Brederode Wonen aangeboden. De inhoud is tijdens een bestuurlijk overleg met Brederode Wonen besproken. Dat heeft veel opgeleverd in de zin van bewustwording van Brederode Wonen van de werkpraktijk. Veel tips bleken wel beleid te zijn, maar in de praktijk te weinig worden uitgevoerd.

***Inbreng vanuit de ALV meenemen naar de corporatie
gaf waardevol inzicht op verschillende vlakken.***

b. Onderzoek invloedsruimte

HVB denkt al langer na over het halen van het hoogst mogelijke rendement van adviezen. De Overlegwet geeft huurdersorganisaties weinig daadwerkelijke invloed. De corporatie

kan vaak (dan wel gemotiveerd) adviezen afwijzen. Gezien de landelijke, regionale en stedelijke afspraken is de corporatie op haar beurt ook beperkt in haar beleid en uitvoering van beleid.

Hoe kom je dan van deze situatie naar een situatie waarin je recht doet aan het vertegenwoordigen van huurders die niet ceremonieel is, maar echt wat oplevert.

Daarover gaat het project “Van zaaien tot oogsten - resultaten behalen als adviesorgaan in de sociale huursector”. In 2025 zijn diverse huurdersorganisaties bevroegd over hoe zij hiermee omgaan. In de loop van 2026 zullen de resultaten van het onderzoek gepubliceerd worden.

c. Stem- en Meeleesgroep

In 2026 is veel gebruik gemaakt van de bereidwilligheid van huurders om mee te denken met HVB. Dit ging grotendeels in de vorm van aansluiting bij de Stemgroep en de Meeleesgroep. De door HVB geformuleerde adviezen worden voorgelegd aan de Meeleesgroep en de reacties verwerkt in het definitieve advies aan Brederode Wonen.


In 2025 is 7 keer de mening van de Stemgroep gevraagd bij een actueel thema hun mening te geven. Een paar voorbeelden:

- Maken jullie je weleens zorgen over de betaalbaarheid van je woning?
- Vinden jullie dat HVB volledig betrokken hoort te zijn bij de sollicitatieprocedure rond een directeur/bestuurder en van leden van de Raad van Commissarissen?
- Vinden jullie een buurtcommissie of bewonerscommissie zinvol? En zo ja, waar zou zo'n commissie zich dan mee bezig moeten houden?

***Achterbanparticipatie heeft ook landelijk
op dit moment veel aandacht.***

5. Contact met de gemeenten

De prestatieafspraken (PA) worden elk jaar gemaakt voor het jaar daarop. De verhuurders, huurdersraden (dus ook de HVB) en gemeenten komen dan bij elkaar om afspraken te maken over o.a. nieuwbouw, leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. De HVB zit



daar als gelijke partner in de onderhandelingen met de verhuurder en gemeente. Anda Ros, de ondersteuner van HVB, is in de gemeente Bloemendaal en Velsen betrokken geweest bij het formuleren van de PA. Dominique Barnhoorn en Anda Ros in de gemeente Bloemendaal.

Bloemendaal

De afspraken voor 2026 zijn in 2025 wederom opgemaakt.

HVB heeft de behoefte van Brederode Wonen om in plaats van 7,5 %, 15% vrije toewijzingsruimte af te spreken ondersteunt. Dit stelt de corporatie in staat om bij toewijzing in woongebouwen waar leefbaarheidsproblematiek dreigt of al is ontstaan, te sturen. Een dergelijk instrument zorgt er voor dat woongebouwen kunnen worden ontzien als dat nodig is. En dat nieuwe huurders in een kwetsbare periode van hun leven op een plek kunnen wonen waar voldoende ruimte en tijd is om hen te ondersteunen om het leven weer op de rit te krijgen.

Kritisch was HVB op de tekst over verkoop van huurwoningen. Aangezien het gesprek met Brederode Wonen nog gaande was over de nieuwe portefeuillestrategie is in de tekst een voorbehoud opgenomen.

Helaas kwamen de partijen niet tot overeenstemming rond project Blekersveld waardoor de corporatie Pré Wonen besloot om de afspraken niet te ondertekenen. HVB heeft zich solidair uitgesproken met dit standpunt.

Voor Jaarschijf 2025 - 2026 zijn er geen ondertekende afspraken voor gemeente Bloemendaal.

De prestatieafspraken 2023 - 2026 zijn hier op onze website te vinden: [Informatie](#)

Velsen

De prestatieafspraken Velsen zijn dit jaar voor de eerste keer op zo'n manier opgemaakt dat de hoofdstukken namen hebben gekregen afgeleid van huurderswaarden:

- Thuis zijn,
- Betaalbaarheid,
- Woonzekerheid,
- Goed en energiezuinig wonen.

HVB is er trots op dat zij in 2024 en 2025 daartoe de aanzet hebben gegeven, nadat ook zij die benadering hebben geïntroduceerd binnen Brederode Wonen. Door deze aanpak startte men met het bespreken van wat voor huurders en woningzoekenden belangrijk is en wat men wilde presteren om die belangen te ondersteunen. Over de uiteindelijke tekst is HVB daarom erg tevreden.

De prestatieafspraken zijn hier op onze website te vinden: [Informatie](#)

6. Financiën


De uitgaven zijn binnen het begrotingsbedrag gebleven.

***De contributie voor de leden van HVB
blijft € 0,50 per maand.***

7. Focus 2026

Voor 2026 heeft HVB de volgende speerpunten:

1. Inbreng achterban waar mogelijk vergroten via de Stem- en Meeleesgroep.
Daarmee wordt de inbreng van het bestuur binnen de overlegsituaties verstevigd doordat het beleid van HVB een groter draagvlak krijgt en niet alleen de mening is van de bestuursleden.

- 
2. Ook in 2026 blijven we de huurderswaarden van HVB (betaalbaar en passend wonen, gezond wonen, thuis-zijn, gevoel en zeggenschap) continu op de kaart zetten. Niet alleen bij de adviezen die wij schrijven voor de corporatie maar bij alles wat HVB doet.
 3. Omdat het niet lukt om het bestuur uit te breiden willen wij gaan werken met betrokken huurders die zich met één onderwerp tijdelijk of voor langere tijd willen bezig houden en rapporteren aan het bestuur. Onderwerpen kunnen zijn: verduurzaming, renovatie, huurvoorwaarden e.d.
 4. En last but zeker not least; het rapport “Van zaaien tot oogsten - resultaten behalen als adviesorgaan in de sociale huursector” breed uitzetten in het werkveld en zodoende de invloedruimte van huurders in de sociale woonsector te verbeteren.