

Jaarplan 2023

Inleiding

De belangrijkste speerpunten voor Brederode Wonen in 2023 zijn:

- Inzet om de **beschikbaarheid** van sociale huurwoningen te vergroten;
- Het mogelijk maken en houden van **betaalbaar wonen**;
- **Verduurzamen**, als onderdeel van onze strategische doelstellingen;
- Aandacht geven aan het **woon-en leefklimaat** in de gebieden waar we bezit hebben;
- Beheer voeren dat, zowel qua dienstverlening als in technische zin, van **hoge kwaliteit** is;
- Zorgen dat **de organisatie** Brederode Wonen goed is toegerust en kan inspelen op veranderingen;
- Het blijvend **financieel en inhoudelijk in staat** zijn om de ambities te realiseren.

Brederode Wonen is actief in twee gemeenten; Bloemendaal en Velsen. Het algemene beleid dat wij hanteren is voor beide gemeenten gelijk. Waar het gaat om zaken die specifiek voor één van beide gemeenten gelden, geven we dat onderscheid in dit plan aan.

Hoofdstuk 1 Beschikbaarheid

Eerste doelstelling m.b.t. de beschikbaarheid

- ✓ *We willen ons inzetten om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeenten Bloemendaal en Velsen te vergroten gezien de tekorten aan deze woningen in ons werkgebied.*
- ✓ *In de komende vier jaar, rekenend vanaf 2023, willen we minimaal 70 sociale huurwoningen toevoegen aan ons huidig bezit.*
- ✓ *Om het woningtekort op korte termijn te helpen lenigen kunnen flexwoningen of tijdelijke woningen mogelijk uitkomst bieden. Brederode Wonen ziet voor zichzelf daarin een rol onder de voorwaarde dat Brederode Wonen de locatie na 10 jaar definitief kan ontwikkelen tegen een van te voren vastgestelde sociale grondprijs.*

Acties 2023

Brederode Wonen gaat met de gemeenten Velsen en Bloemendaal in gesprek over:
-de toevoeging van sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad van Brederode Wonen;
-het realiseren van flexwoningen op locaties die daarvoor in aanmerking kunnen komen.

Voor wat betreft de gemeente Velsen wil Brederode Wonen:

- > in de kern Driehuis een start maken met de bouw van 23 sociale huurwoningen (locatie/project Missiehuis);
- > in de kern Velsbroek (locatie Broeklanden) wil Brederode Wonen 40 tot 50 sociale huurwoningen realiseren. In dezelfde kern (locatie Westlaan) wil Brederode Wonen 4 tot 6 woningen realiseren;
- > in de kern Santpoort-Zuid (locatie Mellonahof) gaat het om de planvorming, - van rond de 10 woningen, bedoeld voor bijzondere doelgroepen met zorgvraag.

Voor wat betreft de gemeente Bloemendaal:

- > In de kern Vogelenzang (locatie Graaf Florislaan), wil Brederode Wonen 11 woningen van Woonzorg Nederland overnemen. Deze woningen zullen geschikt worden gemaakt voor jongerenhuisvesting;
- > In de kern Overveen (locatie Blekersveld) wenst Brederode Wonen breed in te zetten op sociale huisvesting. Daarbij gaat het om een maximum van 80 woningen;

Tweede doelstelling m.b.t. de beschikbaarheid

- ✓ *We willen ons als Brederode Wonen ook inzetten voor de huisvesting van kwetsbare groepen woningzoekenden, zoals mensen die uit instellingen stromen en behoefte hebben aan specifieke woonvormen, bijvoorbeeld vormen van beschut wonen en woongebouwen met gemeenschappelijke ruimten.*
- ✓ *In het kader van het Pact van Uitstroom hebben we over de uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen afspraken gemaakt met gemeenten en zorgpartijen waar we ons de komende vier jaar, rekenend vanaf 2023, aan conformeren.*
- ✓ *We zijn voornemens om met onze niet-DAEB portefeuille bij te dragen aan de vraag naar woningen in het midden huur segment en het aandeel van deze portefeuille te laten groeien tot maximaal 5%.*

Actie 2023

-In het kader van het Pact van Uitstroom moet de gemeente Bloemendaal huisvesting aanbieden. Daarbij gaat het in 2023 om tien woningen; Brederode Wonen gaat zijn uiterste best doen om daarvan zeven woningen aan te kunnen bieden. In de gemeente Velsen gaat het om twee woningen. De genoemde aantallen zijn gebaseerd op het aantal woningen dat Brederode Wonen in bezit heeft.

De bestaande woningvoorraad (: de niet-DAEB woningen) van Brederode Wonen wordt in stand gehouden.

Hoofdstuk 2 Betaalbaarheid

Doelstelling m.b.t. de betaalbaarheid

- ✓ *We willen dat het mogelijk blijft om betaalbaar te kunnen wonen in de gemeenten Velsen en Bloemendaal. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met belangrijke beleidswijzigingen op landelijk niveau: de landelijke prestatieafspraken tussen BZK, Aedes, VNG en Woonbond met betrekking tot het huurbeleid en de voorgenomen herziening van de Wet op de huurtoeslag ¹.*
- ✓ *Brederode Wonen focust zich, als het gaat om betaalbaarheid, op de primaire doelgroep en secundaire doelgroep, de inkomensgroep voor wie een woning met een huur onder de liberalisatiegrens passend is.*
- ✓ *We zullen ons voegen naar de landelijke prestatieafspraken waaronder met name de afspraak om te hoge huren van de laagste inkomensgroepen eenmalig te verlagen ².*
- ✓ *In principe willen we ons huurbeleid zodanig inrichten dat huren betaalbaar blijven en dat we ervoor kunnen zorgen dat onze huurders niet gedwongen worden te verhuizen vanwege de mogelijk te herziene huurtoeslag en daaruit voortvloeiende toename van woonlasten.*
- ✓ *Daarnaast willen we de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de groep huurders met een hoger inkomen gaan toepassen.*
- ✓ *Tot slot willen we middels verduurzaming (bijvoorbeeld m.b.v. woningisolatie) zorgen voor lagere woonlasten van onze huurders.*

Acties 2023

-De landelijke prestatieafspraken en de door de minister voorgenomen nieuwe inrichting van de huurtoeslag zijn van betekenis voor de huurders en voor de financiële positie van Brederode Wonen. Brederode Wonen zal hier rekenschap van geven in het kader van het Huurbeleid 2023.

-Invoering van inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met hoog inkomen.

-Bij woningisolatie wordt geen huurverhoging in rekening gebracht.

-In december 2022 zijn huurders, via een themabijeenkomst, geïnformeerd over energie besparen. In 2023 zal Brederode Wonen haar huurders op de hoogte blijven houden van de laatste ontwikkelingen.

Dit gebeurt o.a. via het actueel houden van de [website van Brederode Wonen](#).

¹ Centraal hierin is het voornemen om de hoogte van de huurtoeslag alleen te baseren op het inkomen en niet meer op de actuele huur. In plaats van de actuele huur wordt dan een voor ieder gelijke normhuur genomen om de hoogte van de huurtoeslag te bepalen. De Raad van State heeft zich hierover in een advies, in negatieve zin, uitgelaten. [Lees hier verder](#)

² In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 575,03 (prijsspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Daarnaast is onderdeel van de afspraken om bij isolatie van de woning geen huurverhoging in rekening te brengen.

Hoofdstuk 3 Verduurzamen

Landelijk zijn er afspraken gemaakt dat:

- 20% van de corporatievoorraad in 2030 aardgasvrij is;
- 30% van de corporatievoorraad in 2030 toekomstbestendig geïsoleerd is;
- er in 2028 geen corporatiewoningen meer zijn met een energielabel E, F of G.

Doelstelling m.b.t. het verduurzamen

- ✓ *We willen ons inzetten om ook voor onze woningvoorraad de landelijke percentages te realiseren. Dit kunnen we alleen bereiken door samen te werken met allerlei verschillende partijen.*
- ✓ *Brederode Wonen heeft een duurzaamheidsvisie ontwikkeld. Dit is gebeurd met behulp van een daarin gespecialiseerd bureau. Ook is er een routekaart opgesteld om concreet te maken hoe we de doelstellingen t.a.v. duurzaamheid kunnen bereiken. Uit deze routekaart is in hoofdlijnen naar voren gekomen welke complexen we de komende jaren gaan verbeteren en in welke volgorde. Deze routekaart biedt een kader om de komende jaren plannen in detail uit te werken en uit te voeren.*
- ✓ *De routekaart vraagt ook om afstemming met ons onderhoudsbeleid. Een groot deel van onze woningvoorraad heeft een onderhoudsopgave die vooral betrekking heeft op de binnenkant van de woningen (isolatie, natte cellen, keukens etc.), hetgeen ook in de hoge kosten per mutatie tot uitdrukking komt. Dit vraagt om extra inspanningen en hiervoor is het ook van belang dat we de conditie van alle woningen (incl. binnenzijde en installaties) in het bezit van Brederode Wonen met behulp van een conditiemeting meten en registreren:
-de basiskwaliteit is uiterlijk in 2024 geherformuleerd/geactualiseerd zodat we de conditiemetingen van woningen kunnen duiden en (waar nodig) aanpassen
-uiterlijk in 2024 is de basiskwaliteit systematisch in beeld gebracht door middel van de implementatie van een meet- en registratiesysteem. De basiskwaliteit van al onze woningen is in 2026 gemeten met dit systeem
-we willen dat al onze woningen in 2028 aan onze basiskwaliteit voldoen.*
- ✓ *Op de korte en middellange termijn ligt de focus op het beperken van de energievraag. Hierbij geven we voorrang aan de complexen waar de ca. 240 woningen met de energie labels E, F en G deel van uitmaken. Na aanpak hebben deze woningen tenminste een B-label.*

Acties 2023

- In 2023 wordt een begin gemaakt met:
- + de uitvoering van de routekaart (duurzaamheidsvisie) en;
- + de wijze waarop de conditie metingen van woningen vorm en inhoud kan worden gegeven.

Wanneer het nieuwe strategisch ondernemingsplan (zie hoofdstuk 6) is vastgesteld zal o.b.v. een geactualiseerde basiskwaliteit en bijhorende data het strategisch voorraadbeleid (laatste versie is van 2018) geactualiseerd worden.

-In 2023 is Brederode Wonen voornemens om zonnepanelen te laten plaatsen bij/op woningen in zowel Bloemendaal als Velsen. Daarbij gaat het om het plaatsen van zonnepanelen in het kader van zg. energetische projecten. In de planning is opgenomen dat in Velsen 65 woningen voorzien gaan worden van zonnepanelen; voor Bloemendaal gaat het om 51 woningen. Afhankelijk van het gemiddelde gebruik/grootte woning wordt per woning 4 tot 6 zonnepanelen aangebracht.

De kanttekening bij de planning is dat 70% van de deelnemende huurders instemming moet geven aan de plaatsing.

Hoofdstuk 4 Woon-en Leefklimaat

Doelstelling m.b.t. het woon-en leefklimaat

- ✓ *De instroom van kwetsbare groepen in de sociale huisvesting in Nederland neemt toe, zo ook bij Brederode Wonen.*
- ✓ *We hebben inmiddels onze (personele) inzet in het sociaal beheer verdubbeld en willen uiteraard blijven zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat waar wij woningen verhuren.*
- ✓ *Volgens ons woonbelevingsonderzoek van 2022 (verzorgd door de Feedback Company) scoren we hoog, op alle onderdelen een ruime 7. Dit onderzoek dient als nulpunt en willen we om het jaar gaan herhalen, vergelijken en monitoren zodat we vervolgens (waar nodig) ons beleid kunnen bijstellen. Maar ook de gemeentelijke veerkrachtonderzoeken, de klachten die we krijgen en de ervaringen en kennis van onze eigen mensen nemen we mee in onze plannen in het kader van het woon- en leefklimaat.*

Acties 2023

- In december 2022 heeft de afdeling Wonen van Brederode Wonen een nieuwe kracht, een medewerker sociaal beheer, aangetrokken. De personele bezetting bij Brederode Wonen op sociaal beheer wordt voor 2023 en volgende jaren in stand gehouden;
- Klachten van huurders over het woon-en leefklimaat worden serieus genomen en hebben voortdurende aandacht van Brederode Wonen. Meldingen van huurders worden binnen de daarvoor gestelde termijnen afgedaan. Instanties (welzijn etc.) worden ingeschakeld als dit nodig is;
- Met de huurdersorganisatie HVB is er (reguliere) afstemming en kunnen onderwerpen die liggen op het vlak van het woon-en leefklimaat worden besproken;
- Brederode Wonen heeft buurtcommissies, 'de ogen en oren' van een buurt. In 2023 wordt met huurdersorganisatie HVB nagegaan op welke wijze inhoud kan worden gegeven aan de buurtcommissies. Daarnaast zal worden bekeken of buurtcommissies omgezet kunnen worden naar bewonerscommissies die een formelere status hebben dan buurtcommissies. Bewonerscommissies hebben namelijk een formele positie op basis van de Overlegwet, buurtcommissies hebben dat niet;
- De resultaten van de veerkrachtonderzoeken, zoals die door Aedes worden opgeleverd, worden tegen het licht gehouden en geanalyseerd;
- In 2023 zal het gesprek worden aangegaan met de Feedback Company die het woonbelevingsonderzoek 2024 voor Brederode Wonen zal uitvoeren;
- Met HVB wordt gesproken over (de uitvoering van) acties die de leefbaarheid van (3 nog nader te bepalen) complexen mogelijk kan verbeteren.

Hoofdstuk 5 Kwaliteit van dienstverlening

Doelstelling m.b.t. de kwaliteit van de dienstverlening

- ✓ *Meten is weten. Dit geldt voor het woonbelevingsonderzoek waarbij het woon-en leefklimaat onder de loep wordt genomen. Minstens zo van belang is om de vinger aan de pols te houden voor wat betreft de dienstverlening van Brederode Wonen aan de huurders. Wat vinden de huurders van de dienstverlening van Brederode Wonen door het jaar heen?*

Acties 2023

- Brederode Wonen vindt het belangrijk dat (toekomstige) huurders tevreden zijn met de dienstverlening. Om de tevredenheid van de huurders te monitoren wordt er gemeten met behulp van het KWH-label dat wordt verzorgd door CKV. In 2022 ontving Brederode Wonen (wederom)

het keurmerk KWH-label dat is verlengd met twee jaar tot maart 2024. Om het keurmerk ook na maart 2024 te behouden moet Brederode Wonen:

- +minimaal een cijfer 7,0 behalen voor de KWH-onderdelen Woning Zoeken; Nieuwe Woning; Huur Opzeggen; Reparaties; Onderhoud én
- +minimaal 85% van de huurders moet tevreden zijn per genoemd onderdeel.

-In 2023 wordt de kwaliteit van onze dienstverlening continue gemeten door middel van de klanttevredenheidsonderzoeken in het kader van KWH-label.

Hoofdstuk 6 Organisatie, toezicht en samenwerking

Doelstelling m.b.t. de organisatie en het toezicht

- ✓ *Brederode Wonen heeft een kleine werkorganisatie. Een belangrijk voordeel daarvan dat vooral onze klanten aangeven te waarderen is dat wij ons werkgebied en onze bewoners kennen en zij ons kennen. De lijnen zijn kort en onze huurders kunnen ons gemakkelijk bereiken. De organisatie is zich er evenwel van bewust dat de beperkte schaal ook een zekere kwetsbaarheid met zich meebrengt. Wij anticiperen hierop door waar nodig ontbrekende kennis en menskracht extern te betrekken en samen te werken met lokale collega-corporaties;*
- ✓ *In 2022 is een begin gemaakt om de personele bezetting tegen het licht te houden. Dit vanuit de gedachte wat de organisatie aan personeel bezetting nodig heeft om haar ambities waar te maken. Met hulp van een extern adviseur zijn de eerste stappen gezet richting een strategische personeelsplanning wat zijn voltooiing moet krijgen in 2023;*
- ✓ *Brederode Wonen wil een beoordelingssystematiek én beloningsbeleid die past bij de organisatie en huidige tijd;*
- ✓ *Brederode Wonen conformeert zich aan de Governancecode zoals die voor de sector geldt. De Raad van Commissarissen, bestaande uit drie personen, houdt conform deze code toezicht op het bestuur van Brederode Wonen;*
- ✓ *In 2022 is een opstart gemaakt met het nieuwe ondernemingsplan van Brederode Wonen. Vele partijen hebben hiervoor hun input geleverd. In 2023 zal het nieuwe ondernemingsplan definitief worden vastgesteld en worden onze stakeholders en huurders geïnformeerd. Van het ondernemingsplan zal een publieksversie worden gemaakt in 2023.*

Acties 2023

- Brederode Wonen zoekt (extern) de verbinding op. Intern zal de strategische planning zijn voltooiing krijgen in 2023;
- Directe aanleiding voor de invoering van een beoordelingssystematiek (en nog in te vullen beloningsbeleid) is dat Brederode Wonen behoefte heeft aan een systeem dat past bij de organisatie, de huidige tijd én de uitdagingen/ambities zoals gesteld vanuit het nieuwe ondernemingsplan. Momenteel heeft Brederode Wonen nog geen beoordelingssystematiek en geen beloningsbeleid. Een nieuw beoordelings- en beloningsbeleid wordt besproken en vastgesteld in 2023;
- Toezicht geschiedt conform de Governance code;
- Een nieuwe ondernemingsplan wordt vastgesteld en er zal een publieksversie worden opgesteld en verspreid onder huurders en stakeholders;
- het investeringsstatuut en het reglement financieel beleid & beheer van Brederode Wonen is aan vernieuwing toe. In 2023 wordt het nieuwe statuut en reglement vastgesteld.

Doelstelling m.b.t. de planning en control + de visitatie

- ✓ *De werkzaamheden en (financiële) resultaten worden gemonitord middels maandrapportages en kwartaalrapportages. Waar nodig wordt bijgestuurd. De jaarplannen, begrotingen en jaarverslagen worden, evenals het ondernemingsplan, besproken met onze Raad van Commissarissen en met de Huurdersvereniging HVB. Ook onze collega-corporaties en de gemeenten waarin wij werkzaam zijn worden geïnformeerd over ons beleid en de verantwoording ervan. Waar nodig en gewenst worden partijen hierover vooraf of tussentijds geconsulteerd;*
- ✓ *De werkprocessen, waaronder de klantgerichte processen, zijn vastgelegd en er ligt een auditplan dat voorziet in audits om de kwaliteit en gebruik van procesbeschrijvingen te toetsen. Audits worden tot nu toe alleen toegepast bij financiële processen. We willen deze werkwijze uitbreiden tot alle processen in de organisatie;*
- ✓ *In 2023 moet Brederode Wonen weer worden 'gevisiteerd'. Door een onafhankelijke en eenduidige visitatie worden de maatschappelijke prestaties van Brederode Wonen in beeld gebracht. Het gaat erom of Brederode Wonen de juiste dingen doet en dat laat zien. Het visitatierapport biedt ons en de lokale samenwerkingspartijen inzichten die zijn gevalideerd door een externe visitatiecommissie.*

Acties 2023

-Oplevering van maand- en kwartaalrapportages; jaarplannen; begrotingen en jaarverslagen. Hierover vindt verantwoording plaats.

-In 2023 zal een begin worden gemaakt met het beschrijven van de werkprocessen van de afdelingen (vergelijkbaar met hoe de financiële processen zijn beschreven van de afdeling Financiën en Bedrijfsvoering).

-In 2023 vindt er een visitatie plaats waarover zal worden gerapporteerd.

Doelstelling m.b.t. de klantrelatie en de samenwerking met partners

- ✓ *Brederode Wonen streeft als verhuurder naar laagdrempeligheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid. Wij willen dat onze huurders weten dat zij bij ons terecht kunnen met vragen en dat zij de door hen gewenste informatie gemakkelijk kunnen verkrijgen. Goede communicatie is dus belangrijk. In het vierde kwartaal van 2022 is een medewerker communicatie aangetrokken die zich in 2023 en volgende jaren volop gaat bezig houden met de communicatie naar onze huurders en stakeholders;*
- ✓ *Goede samenwerking met anderen is essentieel in het nastreven van ons doel. Daarom is Brederode actief in netwerken en samenwerkingsverbanden. Uit die samenwerking komt ook informatie naar voren die wij gebruiken voor het aanscherpen van ons beleid. De Huurdersvereniging (HVB) – vertegenwoordigd door haar bestuur – is onze belangrijkste partner. Met de HVB bespreken wij onze beleidsvoornemens. De HVB adviseert de organisatie op een aantal belangrijke onderwerpen, waaronder het huurbeleid, en behartigt daarbij de belangen van haar achterban; onze (toekomstige) huurders. Wij zoeken samen met het bestuur van de HVB, met behoud van hun onafhankelijkheid, naar verbreding en verdieping van de samenwerking;*
- ✓ *Middels regulier overleg en (meerjarige) prestatieafspraken geven we gestalte aan de samenwerking met respectievelijk de gemeente Bloemendaal en de gemeente Velsen, de HVB en de lokale collega-corporaties.*

Acties 2023

-Verdere invulling geven aan de wijze van communicatie waar eind 2022 een begin mee is gemaakt.

-Blijvend investeren in samenwerking met relevante partijen en komend tot goede

(werk)afspraken.

-HVB bieden/faciliteren van *onafhankelijke* professionele ondersteuning voor de uitoefening van hun taken.

-Met huurdersorganisatie HVB en andere partijen worden prestatieafspraken gemaakt voor 2023 en volgende jaren.

Hoofdstuk 7 Financiën

Algemeen

Brederode Wonen is werkzaam in Bloemendaal en Velsen. Wanneer het gaat om het doen van investeringen, maken wij de afweging in welk gebied deze investering het meest of op de beste wijze bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave die wij als corporatie hebben. Dat kan op het niveau van de gemeente zijn, maar ook op buurniveau.

Voor onze activiteiten betekent dat, dat wij de komende jaren blijven investeren in onze huidige voorraad, dat wij willen investeren in nieuwbouw en dat wij een gematigd huurbeleid voeren.

Brederode Wonen is niet voornemens niet-DAEB investeringen te doen.

Bedrijfslasten

De ambitie is om te streven naar bedrijfslasten (gedefinieerd als Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten: GBNB) die maximaal € 800 per verhuureenheid bedragen. Dit naar de definitie zoals deze wordt toegepast voor de Aedes Benchmark.

Uitgaven aan het bezit

In onderstaande tabel zijn de budgetten voor 2023 opgenomen (inclusief energetische verbeteringen, gesplitst naar onderhoudsdeel en investeringsdeel):

	aantal woningen	Onderhouds- budget	Investerings- budget
Reparatieverzoeken		583.000	
Planmatig onderhoud		1.313.000	
Contractonderhoud		938.000	
Voorloopkosten projecten		42.000	
Woningverbeteringen	ca. 30	1.300.000	280.000
Energetische verbetering C.001	42	691.000	2.765.000
Energetische verbetering C.002	3	49.000	197.000
Energetische verbetering C.014	20	174.000	697.000
Energetische verbetering C.115	10	26.000	413.000
Energetische verbetering C.116	12	99.000	395.000
Energetische verbetering C.120	10	82.000	329.000
Energetische verbetering C.122	29	239.000	954.000
Totaal	ca. 156	5.536.000	6.030.000

Ratio's

Als wij het voorgenomen programma uitvoeren, blijven wij binnen de normen die de sectorinstituten hebben gesteld. Onze continuïteit is daarmee gewaarborgd.

Hoofdstuk 8 Samengevat

Sociale voorraad Bloemendaal en Velsen

Concreet in 2023

Velsen

- Start van 23 sociale huurwoningen (project Missiehuis).
- Realisatie wens in Velsen (locatie Broeklanden) 40-50 sociale huurwoningen.
- Realisatie wens (locatie Westlaan) 4-6 sociale huurwoningen.
- Planvorming (locatie Mellonahof) 10 sociale huurwoningen voor bewoners met zorgvraag.
- Uitvoering Pact van Uitstroom: toewijzing van 2 woningen

Bloemendaal

- Overname (locatie Graaf Florislaan) van 11 woningen van Woonzorg Nederland.
- Inzet (locatie Blekersveld) 80 sociale huurwoningen.
- Planvorming (locatie Donkerelaan) sloop van de huidige woningen (niet-zijnde de monumentale) met realisatie nieuwbouw op dezelfde locatie
- Uitvoering van Pact van Uitstroom: toewijzing van 7 woningen

Niet-DAEB portefeuille

Concreet in 2023

De bestaande woningvoorraad (niet-DAEB woningen) van Brederode Wonen wordt in stand gehouden.

Betaalbaarheid

Concreet in 2023

Uitvoering Huurbeleid 2023.
Geen huurverhoging bij woningisolatie.

Duurzaamheid en Basiskwaliteit

Concreet in 2023

Begin van uitvoering duurzaamheidsvisie/routekaart.
Begin over de wijze van conditiemetingen bij woningen.
Uitrol energetische projecten in Velsen (65 woningen) en Bloemendaal (51 woningen).

Woonbelevingsonderzoek

Concreet in 2023

Opstart voor woonbelevingsonderzoek 2024.
Fte handhaven bij sociaal beheer.
Meldingen opnemen, verwerken en op tijd afdoen.
Veerkrachtonderzoeken monitoren en op acteren.
Overleg met huurdersorganisatie HVB over woon-en leefklimaat.
Inzet van wel of geen buurtcommissies.

Kwaliteit van dienstverlening

Concreet in 2023

Maandelijks; ieder kwartaal en jaarlijks verrichten van metingen in het kader van de KWH-onderzoeken/Label.

Een effectieve en efficiënte organisatie

Concreet in 2023

Een nieuw beoordelings-en beloningsbeleid voor Brederode Wonen.
Toezicht volgens de Governance code.
Het nieuwe ondernemingsplan vaststellen.

Het investeringsstatuut en het reglement financieel beleid & beheer van Brederode Wonen vaststellen.
Oplevering van maand- en kwartaalrapportages; jaarplannen; begrotingen en jaarverslagen.
Opstart beschrijven van de werkprocessen van de afdelingen van Brederode Wonen.
Externe visitatie.

Ondersteuning huurdersorganisatie

Concreet in 2023

Met huurdersorganisatie en andere partijen prestatieafspraken maken voor 2023 e.v.
Bespreken of er behoefte bestaan aan professionele ondersteuning en facilitering voor HVB.
Samenwerking bespreken.