

Jaarplan 2025

Inleiding

De belangrijkste speerpunten voor Brederode Wonen, periode 2023 t/m 2026 zijn:

- **beschikbaarheid** van sociale huurwoningen vergroten (doelstelling 1 en 2 uit het ondernemingsplan)
- Het mogelijk maken en houden van **betaalbaar wonen**; (doelstelling 3 uit het ondernemingsplan)
- **Verduurzamen**, als onderdeel van onze strategische doelstellingen; (doelstelling 4 en 5 uit het ondernemingsplan)
- **Basiskwaliteit**, herformulering en actualisatie van de conditiemetingen van de woningen (doelstelling 6 uit het ondernemingsplan)
- Aandacht geven aan het **woon-en leefklimaat** in de gebieden waar we bezit hebben; (doelstelling 7 uit het ondernemingsplan)
- Goede samenwerking met onze **stakeholders**; (doelstelling 8 uit het ondernemingsplan)
- Beheer voeren dat, zowel qua **dienstverlening** als in technische zin, van hoge kwaliteit is; (doelstelling 9 uit het ondernemingsplan)
- Zorgen dat **de organisatie** Brederode Wonen goed is toegerust en kan inspelen op veranderingen; (doelstelling 10 uit het ondernemingsplan)
- **Ondersteuning van onze huurdersorganisatie** (doelstelling 11 uit het ondernemingsplan)

Het Jaarplan is een nadere uitwerking van bovengenoemde doelstellingen. De doelstellingen komen voort uit het strategische ondernemingsplan 2023-2026¹

Naast de concrete acties die we in 2025 willen uitvoeren gaat dit jaarplan ook in op een aantal specifieke onderwerpen waar we in 2025 beleid op willen formuleren en uitwerken.

¹ Strategische ondernemingsplan 2023-2026 'Thuis geven'

Hoofdstuk 1 Beschikbaarheid

Doelstellingen uit het ondernemingsplan m.b.t. de beschikbaarheid:

"Ons streven is om in de komende vier jaar netto 70 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad in Bloemendaal en Velsen"

"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%"

Wat zegt het ondernemingsplan nog meer over beschikbaarheid? O.a.:

- ✓ *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.*
- ✓ *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 tevoren vastgestelde sociale grondprijs.*
- ✓ *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.*

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Toevoegen van de DAEB-voorraad

Brederode Wonen is met de gemeenten Velsen en Bloemendaal in gesprek over de toevoeging van sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad van Brederode Wonen.

Actuele acquisities van Brederode Wonen, gemeente Velsen:

- > Er worden in de kern Driehuis 23 sociale huurwoningen gerealiseerd (locatie/project Missiehuis). Oplevering in 2025;
- > In de kern Velsbroek (locatie Broeklanden) moet het mogelijk zijn om 40 of meer sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Het project heeft om verschillende redenen stilgelegen. De gemeente Velsen heeft inmiddels een nieuwe projectleider aangesteld; zo nodig wordt actief geacteerd als mocht blijken dat interne besluitvorming te lang op zich laat wachten bij de gemeente Velsen.

Actuele acquisities van Brederode Wonen gemeente Bloemendaal:

- > In Bloemendaal (locatie Dennenheuvel) zijn er vergaande plannen voor sloop en nieuwbouw met mogelijkheid van afname door Brederode Wonen van 23 (2/3 kamer-) sociale huurwoningen. Gesprekken zijn gaande. Mogelijk dat in 2025 hierover besluitvorming gaat plaatsvinden;
- > In de kern Overveen (locatie Tetterodeweg) wordt de mogelijkheid nader bekeken om het

houten huisje te vervangen door vier boven/beneden sociale huurwoningen. De plannen liggen ter beoordeling voor bij de gemeente;

> Bloemoord komt leeg te staan en is bezit van Brederode Wonen. Er wordt nagedacht over een nieuwe bestemming voor dit pand met realisatie van 7 sociale huurwoningen. Het kan ook zijn dat de kosten hiervoor dermate hoog zijn dat verkoop van het pand de voorkeur geniet. In 2025 moet hier duidelijkheid over zijn;

>In de kern Vogelenzang (Graaf Florislaan) gaat Brederode Wonen 11 woningen van Woonzorg Nederland overnemen, bedoeld voor sociale huisvesting. Overname/aankoop van deze 11 woningen vindt plaats eind'24 of begin 2025.

2. Pact van Uitstroom

In het kader van het Pact van Uitstroom moeten de gemeenten Bloemendaal en Velsen huisvesting aanbieden. Het (totaal) aantal moet nog worden bepaald, zo ook het aantal woningen die Brederode Wonen voor zijn rekening neemt.

Het Pact vereist een zorgvuldige afweging: kan een complex het aan om iemand met een zorgvraag te huisvesten? En als in het verleden is gebleken dat een complex dit aan kan dan kan eventueel ook een andere woningzoekende, met een zorgvraag in het betreffende complex worden gehuisvest. Overigens wordt de genoemde afweging ook gehanteerd bij andersoortige woon-toewijzingen.

3. Verkoop van woningen

Liever een woning na mutatie weer geschikt maken voor verhuur dan verkopen. Echter: daar zitten grenzen aan. Het kan soms zijn dat het vanuit de bedrijfsvoering niet meer te verantwoorden is dat de woning – na mutatie – opnieuw in de verhuur gaat. De kosten wegen niet meer op bij de baten. Een stelregel voor Brederode Wonen, en zo ook met onze stakeholders besproken, is dat een woning, met verbouwkosten - per woning - van meer dan € 90.000,- in aanmerking kan komen voor verkoop. In 2025 zal, met inachtneming van de verkoopregels van de Aw en rekenschap gevende van ons SVB-beleid (zie onder hoofdstuk 3; paragraaf 2), worden gezien of en zo ja welke woningen voor verkoop in aanmerking komen.

Hoofdstuk 2 Betaalbaarheid

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. betaalbaarheid:

"we zorgen ervoor dat de netto woonlasten in de periode 2023-2026 ten opzichte van de koopkrachtontwikkeling niet hoger worden voor onze huurders"

Wat zegt het ondernemingsplan nog meer over betaalbaarheid? O.a.:

- ✓ *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.*
- ✓ *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.*
- ✓ *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 blijven toepassen.*
- ✓ *Tot slot willen we middels verduurzaming (bijvoorbeeld m.b.v. woningisolatie) zorgen voor lagere woonlasten van onze huurders.*

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Landelijk

De landelijke prestatieafspraken kunnen van betekenis zijn voor huurders en de financiële positie van Brederode Wonen. De ontwikkelingen op dat vlak worden nauwlettend gevolgd.

2. Huurprijsbeleid; de medewerker incasso en de buurtbeheerder

In 2023 is voor het eerst de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd (€ 50 p/m of € 100 p/m extra huur voor degenen met een beter, hoger inkomen). Deze is, met een kleine aanpassing, doorgezet in 2024. Het ligt in de lijn der bedoelingen dat ook in 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging plaatsvindt. Een inkomensafhankelijke huurverhoging kan eraan bijdragen dat huurders met een laag inkomen zo min mogelijk - extra - worden belast.

Anders dan voorgaande jaren leeft er de wens om in het nieuwe huurprijsbeleid voor 2025 een differentiatie aan te brengen waarbij meer ingespeeld kan worden op de aftoppingsgrenzen.

O.a. over genoemde onderwerpen vindt, in het kader van het huurprijsbeleid, nader overleg plaats met de RvC van Brederode Wonen.

Onze huurdersorganisatie HVB willen wij zo vroeg als mogelijk betrekken in de advisering over het te nemen huurprijsbeleid al is het wel zo dat de door het Ministerie jaarlijks uitgebrachte 'circulaire huurprijsbeleid' (waar de kaders zijn opgenomen waarbinnen woningcorporaties hebben te handelen v.w.b. huurbeleid) in de regel vrij laat verschijnt.

In lijn met het Ondernemingsplan van Brederode Wonen en de Nationale Prestatieafspraken nemen wij concrete stappen om betaalbaarheid te bevorderen en huurachterstanden te voorkomen. Momenteel werven we een medewerker huur-incasso die in nauwe samenwerking met de gemeente huurders met betalingsproblemen zal ondersteunen, om samen met hen naar duurzame oplossingen te zoeken.

Daarnaast introduceren wij per 2025 de functie van buurtbeheerder om als laagdrempelig aanspreekpunt voor huurders in de wijk te fungeren. Ook blijven we huurders preventief ondersteunen op het gebied van betaalbaarheid, onder andere door middel van ons magazine Breeduit en de recent gepubliceerde Woonkostenkrant.

3. Energiebesparing

Energiebesparing heeft invloed op 'betaalbaarheid'. In 2025 zal Brederode Wonen, net als in 2024, haar huurders op de hoogte blijven houden van de laatste ontwikkelingen m.b.t. energiebesparende maatregelen.

Dit gebeurt o.a. via het actueel houden van de [website van Brederode Wonen](#) en met behulp van energie coaches.

Huurders worden op de hoogte gesteld van de planningswerkzaamheden van onze energetische projecten in 2025. Bedoeling van de energetische projecten is dat woningen op een gunstig energielabel uitkomen. Tekst en uitleg aan huurders vindt plaats op de daarvoor georganiseerde informatiebijeenkomsten.

Bij woningisolatie mag, wettelijk gezien, geen huurverhoging in rekening worden gebracht.

Hoofdstuk 3 Verduurzamen, basiskwaliteit

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. duurzaamheid:

" *[Landelijk zijn er m.b.t. verduurzaming 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 "

" *Voor 2050 zijn al onze woningen aardgasvrij "*

Wat zegt het ondernemingsplan nog meer over verduurzaming? O.a.:

- ✓ *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.*

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Uitvoering duurzaamheidsvisie

De werkzaamheden tijdens het verduurzamen van de woningen zijn (maar afhankelijk van de bestaande situatie, type woning):

- Dakisolatie (en daarbij vaak vervangen van dakpannen)
- Vullen of bijvullen van spouwisolatie (muren) indien een spouwmuur aanwezig is
- Vloerisolatie waar mogelijk
- Aanbrengen isolatieglas (Ook vervangen oud isolatieglas door HR++ glas)
- Vervangen (indien nodig) cv ketel
- Aanbrengen mechanische ventilatie

In 2023/2024 zijn de nodige verduurzamingsprojecten van start gegaan e/o afgrond. In veel gevallen zijn (en zullen) bij verduurzamingsprojecten ook de badkamers; keukens en wc's worden vervangen.

Voor 2025 gaan we aan de projecten een vervolg aan geven middels de start van de volgende complexen ***:

- complex 153 (12 woningen);
- complex 25 (8 woningen);
- complex 101 (30 woningen);
- complex 203/204 (28 woningen);
- complex 3 (18 woningen);
- complex 56 (2 woningen);
- complex 57 (3 woningen);
- complex 105 (17 woningen);
- complex 15 (2 woningen);
- complex 121 (1 woning).

**** Opmerking: het kan zijn dat complex 122 en complex 52 (pas) van start gaan in 2025 maar dit is afhankelijk van de instemming die de huurders nog moeten geven*

In totaal gaat het om 121 woningen met die kanttekening dat de projecten niet per 1 januari van start gaan en ook niet per 31 december stoppen. Dit kan dus in de praktijk betekenen dat minder woningen worden verduurzaamd.

Daarnaast is de voortgang sterk afhankelijk van:

- flora en fauna kwesties,
- sociale omstandigheden van bewoners,
- de benodigde (wettelijke) instemming van huurders (minimaal 70% van de huurders moet akkoord gaan).

De ervaring leert inmiddels dat participatie van onze huurders en goede informatie (via website; nieuwbrief; informatieavonden) van groot belang is. Hier gaan we in 2025 mee door.

Brederode Wonen wil in 2025 – net als in 2024 – zonnepanelen 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.

Daarnaast kunnen huurders ook op individuele basis kiezen voor zonnepanelen. In de begroting is

hiervoor een budget van € 100.000,- opgenomen. Afhankelijk van het gemiddelde gebruik/grootte woning worden per woning 4 tot 8 zonnepanelen aangebracht.

De zonnepanelen maken integraal onderdeel uit van de woning nadat deze geplaatst zijn. De huurders betalen 3 euro per paneel per maand. Wanneer de overheid verduurzaming minder aantrekkelijk maakt, (denk aan de salderingsregelingen) kan de interesse voor zonnepanelen bij huurders afnemen.

2. Basiskwaliteit en de nieuwe portefeuille strategie

De wijze waarop de conditie van woningen kan worden gemeten heeft zijn beslag gekregen in 2024; in 2024 is een start gemaakt met de MPM-module plus inspectieapp en is het MJOP en de onderhoudsbegroting geactualiseerd waarbij complexen - ook fysiek - weer bouwkundig geïnspecteerd worden. We gaan hiermee door in 2025.

Daarnaast is uitgebreid stilgestaan bij de nieuwe portefeuille strategie die vertaald is in een nieuw Strategisch Voorraadbeleid (SVB-beleid). Dit belangrijke document is in 2024 vastgesteld en treedt in werking per 2025.

Met de nieuwe portefeuille strategie zijn de SVB-beleidskaders bepaald.

3. Overig

Uiteindelijk zullen alle huurwoningen van Brederode Wonen aardgasvrij moeten zijn. Het is duidelijk dat de gemeenten Velsen en Bloemendaal hierin ook een grote rol hebben maar vooralsnog daar geen nieuw, ander beleid op hebben geformuleerd.

Brederode Wonen pakt zijn rol op door, net als in 2024, huurders in 2025 de gelegenheid geven om aardgasvrij te koken. Op aanvraag verzorgt Brederode Wonen vrijblijvend de nodige technische aanpassingen. We gaan daarbij uit van 50 aanvragen op jaarbasis.

Hoofdstuk 4 Leefbaarheid, woon-en Leefklimaat

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. leefbaarheid:

"We willen de komende jaren de leefbaarheid handhaven op het huidige niveau: op alle onderdelen van het woonbelevingsonderzoek behalen we tenminste een ruime 7"

"samenwerkingsafspraken"

Wat zegt het ondernemingsplan nog meer over leefbaarheid? O.a.:

- ✓ *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.*

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Van dag tot dag: medewerkers Sociaal beheer

(Overlast) klachten van huurders over het woon-en leefklimaat worden door de medewerkers Sociaal beheer serieus genomen en hebben voortdurende aandacht. Meldingen van huurders worden binnen de daarvoor gestelde termijnen afgedaan. Instanties (welzijn, politie etc.) worden ingeschakeld als dit nodig is.

De medewerkers sociaal beheer zijn voornamelijk betrokken in de bewonersbegeleiding m.b.t. de lopende en nieuwe energetische projecten.

2. Met onze huurdersorganisatie HVB en buurtcommissies

Met de huurdersorganisatie HVB is er (reguliere) afstemming en worden onderwerpen die liggen op het vlak van het woon-en leefklimaat besproken.

Daarnaast kunnen onze buurtcommissies signalen afgeven over hoe het eraan toegaat in de wijken en buurten. Er is jaarlijks overleg met vertegenwoordigers van buurtcommissies.

3. Onderzoek en uit te voeren acties

De Feedback Company heeft voor de tweede maal een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd (het eerste in 2022; het tweede onderzoek in 2024). HVB is hierbij betrokken geweest. Zo is uit het onderzoek van 2024 duidelijk geworden dat er weinig verhuisbereidheid is onder éénsgezinshouders / huurders die een relatief grote woning huren. Dit vergt onze specifieke aandacht. In 2025 worden de onderzoeksresultaten nader besproken.

4. (Brand)veiligheid

Er heeft een aanscherping plaatsgevonden op wat de wetgever toestaat op het vlak van brandveiligheid. Zo mogen in de vluchtwegen van een (flat)complex geen brandbare producten aanwezig zijn en moeten de vluchtwegen altijd vrij zijn van objecten die de doorgang verhinderen.

Dit kan gevolgen hebben voor de aanwezigheid van bijv. scootmobielen en fietsen van onze huurders in een complex.

In het kader van een nog op te stellen (geactualiseerd) WMO – convenant worden afspraken gemaakt over brandveiligheid. Dit is o.a. afgesproken in de prestatieafspraken voor 2025/2026.

Op basis van het convenant starten we in 2025 met het verbeteren van de brandveiligheid in de meest urgente complexen.

Huurders worden via een brief kenbaar worden gemaakt wat de nieuwe wetgeving op het terrein van brandveiligheid inhoudt en welke gevolgen dit voor hen heeft.

5. Tuinbeleid

In 2024 is het beleid t.a.v. tuin en tuinonderhoud opnieuw bezien. In 2025 zal het nieuwe beleid, en de gevolgen daarvan, worden gedeeld met onze huurders.

6. Overig

In 2025 worden de huidige (opzet en inhoud van) huurovereenkomsten en algemene voorwaarden tegen het licht gehouden en geüpdatet; wordt de Wet betaalbare huur

geïntegreerd (per 1 jan'25); wordt de Wet goed verhuurderschap verder geïntegreerd en wordt camerabeleid opgesteld.

Hoofdstuk 5 Kwaliteit van dienstverlening

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. de dienstverlening:

"We streven ernaar dat de kwaliteit van de dienstverlening op hoog niveau blijft"

"We willen daartoe het KWH-label behouden gedurende de looptijd van het ondernemingsplan"

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

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 2024 ontving Brederode Wonen (wederom) het keurmerk KWH-label dat is verlengd met twee jaar. Om het keurmerk ook na maart 2025 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 2025 wordt de kwaliteit van onze dienstverlening continue gemeten door middel van de klanttevredenheidsonderzoeken in het kader van KWH-label. Via maand- en kwartaalcijfers en het jaarverslag verantwoorden wij ons hierover.

Hoofdstuk 6 Organisatie

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. een effectieve en efficiënte organisatie:

"we willen dat onze organisatie zo effectief en efficiënt mogelijk functioneert"

"In 2026 zijn daartoe alle werkprocessen van Brederode Wonen geactualiseerd/beschreven en onderdeel van een jaarlijks terugkerend auditplan"

"Gedurende de looptijd van het ondernemingsplan komt er een geactualiseerde strategische personeelsplanning voor Brederode Wonen, gericht op de expertises die we momenteel in huis hebben en die er (op termijn) nodig zijn. Een integraal onderdeel hiervan is een verkenning van een samenwerking met andere corporaties"

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Nadere invulling van de strategische personeelsplanning in 2025

Intern heeft de strategische personeelsplanning zijn voltooiing gekregen in 2024 via een nieuw beoordelingsbeleid voor medewerkers, een aangepast beloningsbeleid, een actualisatie van de functieprofielen en een actualisatie van het functiegebouw.

Met de MT - leden en medewerkers van Brederode Wonen is een wijze van werken vastgesteld via een zogenaamde prestatiedialoog: jaarlijks worden afspraken gemaakt tussen medewerker en manager (en bestuurder met MT - leden) over de te bereiken resultaten. Hier is in 2024 een begin mee gemaakt waar in 2025 een verder gevolg aan zal worden gegeven.

2. Wijze van werken: kantoor, thuiswerken, inwerkprogramma's en opleidingsplannen

Brederode Wonen biedt medewerkers de gelegenheid om vanaf huis te werken. Meer en meer wordt hier gebruik van gemaakt. Dit kan er mede voor zorgen dat Brederode Wonen

niet voor iedere fte ook een werkplek hoeft in te richten. We lopen echter langzamerhand tegen grenzen aan: het aantal fte is in de loop der tijd uitgebreid en met meer thuiswerken gaan we het niet redden. Op korte termijn zullen kleine aanpassingen in het pand worden uitgevoerd; in 2025 zal worden bezien of en hoe het pand ingrijpend kan worden verbouwd dan wel of een (tijdelijke) verhuizing een mogelijkheid kan zijn.

In 2025 zullen de drie volgende in company trainingen plaatsvinden waar in beginsel alle medewerkers aan deelnemen:

- huurrecht aan de hand van alledaagse casussen;
- AVG (privacy) opfrustraining;
- SharePoint/Outlook tips en tricks.

Iedere medewerker die in dienst treedt bij Brederode Wonen krijgt vanaf 2025 een inwerkprogramma aangeboden waarbij zoveel als mogelijk uitleg wordt gegeven over (werk)processen, software, e.d. Daarnaast zal er wegwijs worden gemaakt over zaken als de integriteitscode, het aanbestedingsbeleid van Brederode Wonen etc.

Vanaf 2025 zal meer nadruk worden gelegd op het 'individuele opleidingsplan'. Met medewerkers wordt besproken waar hun interesses liggen en wordt nagegaan of een opleiding, cursus of training tot de wensen, mogelijkheden en noodzakelijkheden behoort.

3. Beschrijving van de werkprocessen en inrichting ICT

In 2025 zullen de eerste, nieuwe werkprocessen zijn opgeleverd en vastgesteld. Hiervoor is een trainee aangesteld die gedurende een periode van 1 ½ jaar alle processen in beeld brengt, deze beschrijft en implementeert in de daarvoor geschikt gemaakte portal 'Sensus'.

Medewerkers worden bewust gemaakt van de gevaren van cyber-criminaliteit. Dit gebeurt aan de hand van online-trainingen en bewustwording die worden verzorgd door het Phished Team. In 2024 is hier een start mee gemaakt wat een vervolg krijgt in 2025.

4. Monitoring en bijsturing

De werkzaamheden en (financiële) resultaten worden -binnen gestelde termijnen- gemonitord via maandrapportages en kwartaalrapportages. Maandrapportages en kwartaalrapportages zijn SMART en hebben een koppeling met het jaarplan en ondernemingsplan.

Managementinformatie is van groot belang. Idealiter moet het zo zijn dat iedere manager, met één druk op de knop – via een dashboard – inzicht heeft in de primaire gegevens van zijn/haar afdeling en organisatie. Hierdoor is het, meer dan nu, mogelijk om bij te sturen waar nodig. Met PWco is daarvoor een overeenkomst aangegaan waarbij de tool 'Xbis Analytics' door PWco wordt geïmplementeerd. Brederode Wonen zal daaraan voorafgaand alle beschikbare data op kwaliteit, op regelniveau, moeten controleren. In 2025 moet de tool gereed zijn en in gebruik worden genomen.

De jaarplannen, begrotingen en jaarverslagen worden besproken met onze Raad van Commissarissen en met de Huurdersvereniging HVB.

5. Toezicht

Toezicht geschiedt conform de Governance code. Bij het schrijven van dit jaarplan werd duidelijk dat per 1 jan'25 de huidige code op onderdelen wordt geactualiseerd. Dit kan mogelijke gevolgen hebben die nader worden uitgezocht en geduid in 2025.

Een voorbeeld in dat kader is de integriteitscode: de Governance code geeft aan dat bepaalde thema's in de integriteitscode aangescherpt kunnen worden.

6. Toetsing op reglementen

De huidige integriteitscode is van 2018; deze zal in 2025 opnieuw tegen het licht worden gehouden en zo nodig geactualiseerd.

Dat geldt ook voor de zg. Klokkenluidersregeling. Deze actualisatie is wel afhankelijk van een AMvB (Algemene Maatregel v Bestuur) waarin een aantal bepalingen worden opgenomen waaraan een Klokkenluidersregeling in ieder geval moet voldoen. Een belangrijke (nieuwe) AMvB - bepaling is de rol en positie van de vertrouwenspersoon. Vanzelfsprekend zal bij de nieuwe Klokkenluidersregeling van Brederode Wonen hier rekenschap van worden gegeven.

In 2022 is de Woningwet op onderdelen aangepast. Daarop is bezien of onze huidige statuten geactualiseerd zouden moeten worden. Dat werd toen niet nodig gevonden omdat de statuten nog voldoen. In 2025 zullen de statuten opnieuw worden getoetst en zo nodig aangepast.

7. Cultuur van resultaatgericht samenwerken

In aug'24 heeft een tweedaagse MT-sessie plaatsgevonden onder begeleiding van een externe. Als vervolg op deze MT-sessie zal iedere manager in 2025 voor zijn/haar afdeling een dagdeel-sessie organiseren waarin met de medewerkers wordt besproken wat de bijdrage van iedere medewerker is aan de te behalen (afdelings-) resultaten. Daarbij komen vragen aan de orde als: wat is nodig om de resultaten te behalen en wie doet wat? Belangrijk aandachtspunt in de sessies is ook hoe collega's/medewerkers elkaar feedback kunnen geven. Ondersteuning van deze sessies gebeurt door een externe begeleider.

Hoofdstuk 7 Onze stakeholders

Doelstelling uit het ondernemingsplan m.b.t. onze stakeholders:

"Gedurende de looptijd van het ondernemingsplan is er professionele externe ondersteuning van de huurdersorganisatie georganiseerd"

Wat zegt het ondernemingsplan nog meer over stakeholders? O.a.:

- ✓ *Gezien de grote opgaven in ons werkgebied moeten we samen optrekken met de beide gemeenten in ons werkgebied, nog los van de wettelijke vereisten op het vlak van samenwerking. Dat betekent dat we niet alleen een goede invulling willen geven aan het proces van jaarlijkse biedingen en prestatieafspraken, maar ook dat we nauw met de gemeenten samenwerken bij het opstellen van beleids- en uitvoeringsplannen met betrekking tot nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, woningtoewijzing, leefbaarheid, welzijn en zorg. Ook de samenwerking met andere instanties die aan de realisatie van deze opgaven bijdragen leveren vinden we van groot belang.*
- ✓ *Afspraken maken en samen optrekken is ook op regionaal niveau van groot belang. De woningmarkt is immers een regionaal werkende markt. Dat noodzaakt tot*

afstemming en samenwerking; tussen corporaties onderling, gemeenten onderling en tussen corporaties en gemeenten. Wij maken ons sterk om deze regionale samenwerking te verbeteren. Dat betreft zowel het niveau van de regio Zuid-Kennemerland-IJmond als voor de Metropoolregio Amsterdam.

Om hier inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2025:

1. Samenwerking en communicatie

Een goede samenwerking hangt ook samen met een goede (onderlinge) communicatie. De communicatieadviseur en de medewerker communicatie zetten zich hier in 2025 volop voor in.

Goede samenwerking met anderen is essentieel in het nastreven van onze doelen. Met andere corporaties in en buiten de regio; met lokale welzijnsorganisaties, etc. Uit die samenwerking komt ook informatie naar voren die wij gebruiken voor het aanscherpen van ons beleid.

2. Huurdersorganisatie HVB als partner

De Huurdersvereniging (HVB) – vertegenwoordigd door haar bestuur – is onze belangrijkste partner/stakeholder. Met de HVB bespreken wij onze beleidsvoornemens in 2025.

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 een goede en prettige samenwerking.

HVB wordt gelegenheid geboden om externe, professionele expertise in te huren zodat zij haar (advies) taak zo goed mogelijk kan invullen. In 2024 is hier een start meegemaakt waar in 2025 een vervolg aan wordt gegeven.

3. Prestatieafspraken

Via regulier (bestuurlijk; ambtelijk) overleg én meerjarige prestatieafspraken geven we gestalte aan de samenwerking met de gemeente Bloemendaal, de gemeente Velsen, de HVB en de lokale collega-corporaties in Velsen en Bloemendaal.

Eind 2024 willen wij de prestatieafspraken 2025/2026 voor de werkgebieden Bloemendaal en Velsen rond hebben. Monitoring van die afspraken vindt op gezette tijden plaats in 2025.

Hoofdstuk 8 Financiën

1. 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.

2. Digitale facturering; frauderisico analyse; duurzaamheidsverslaglegging

In 2025 zal een (verdere) digitale factuurverwerking worden uitgenut.

V.w.b. mogelijke frauderisico's waar Brederode Wonen mee van doen kan hebben zal een analyse worden uitgevoerd in 2025.

Woningcorporaties zijn nog niet verplicht om over duurzaamheidsmaatregelen verslag uit te brengen. Verwachting is dat dit op termijn wel gaat gebeuren. In 2025 zal worden gezien welke gevolgen deze mogelijke verplichting voor Brederode Wonen kan hebben. Brederode Wonen is hierin volgend op de adviezen van Aedes.

3. Fiscaliteit op orde en beleid m.b.t. risico management

V.w.b. het analyseren en optimaliseren van het fiscale dossier is in oktober'24 een tijdelijke kracht van start gegaan. Zij houdt zich bezig met: BTW, VPB, WKA en de WKR-regeling. Hier wordt in 2025 een vervolg aan gegeven.

In 2025 start Brederode Wonen met het risico-managementbeleid / inventarisatie met daaraan gekoppelde beheersmaatregelen.

Hoofdstuk 9 Samengevat

Sociale voorraad Bloemendaal en Velsen

Concreet in 2025

Velsen: uitbreiding locaties - project Missiehuis; project Broeklanden
Bloemendaal: uitbreiding Locaties - project/locatie Dennenheuvel; (projecten) Tetterodeweg;
project/overname woningen van Woonzorg Nederland; project Bloemoord
Velsen en Bloemendaal: uitvoering Pact van Uitstroom.

Verkoop

Concreet in 2025

De bestaande woningvoorraad van Brederode Wonen wordt, waar mogelijk, in stand gehouden.
Woningen die na mutatie aan renovatie toe zijn – en waarvan de kosten niet opwegen tegen de
baten – kunnen mogelijk in de verkoop gaan.

Betaalbaarheid

Concreet in 2025

Uitvoering Huurbeleid 2025.
Informatie huurders over energiebesparing.
Uitvoering incasso; formuleren beleid op afboeken.

Duurzaamheid en Basiskwaliteit

Concreet in 2025

Uitvoering geven aan, opstellen duurzaamheidsvisie.
Conditiemetingen vervolgen.
Strategische voorraadbeleid op orde.
Uitrol energetische projecten.
Plaatsen zonnepalen op individuele aanvraag.

Woonbeleving en onderzoek

Concreet in 2025

O.g.v. woonbelevingsonderzoek, wat kan anders/beter.
Meldingen/Klachten opnemen, verwerken en afdoen.
Overleg met huurdersorganisatie HVB over woon-en leefklimaat.
Buurtcommissies betrekken.
Uitvoering/acties uitzetten op vlak van (brand)veiligheid.
Uitvoering/acties uitzetten op vlak van geactualiseerd tuinbeleid.
Uitvoering/acties uitzetten op vlak van overige onderwerpen (huurovereenkomst, algemene
voorwaarden, wetgeving integreren, camerabeleid).

Kwaliteit van dienstverlening

Concreet in 2025

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

Een effectieve en efficiënte organisatie

Concreet in 2025

Toezicht volgens de Governance code en bezien reglementen/statuten op actualiteit.
Oplevering van maand- en kwartaalrapportages; jaarplannen; begrotingen en jaarverslagen.
Oplevering nieuw dashboard/managementinformatie.
Beschrijven van de werkprocessen en implementeren in het pakket Sensus.
Uitvoering geven aan de prestatiedialoog.
Wel of geen aanpassingen van het kantoor Brederode Wonen.
Uitvoering geven aan inwerkprogramma's nieuwe medewerkers.

Uitvoering geven aan persoonlijk opleidingsplan.
Uitvoering geven aan in-company-trainingen.
Uitvoering geven aan resultaat gericht samenwerken.
Uitvoering geven aan de maatregelen als benoemd onder hoofdstuk financiën, paragrafen 3+4.

Ondersteuning huurdersorganisatie

Concreet in 2025

Met huurdersorganisatie en andere partijen (kader) prestatieafspraken maken voor 2025/2026.
Monitoring prestatieafspraken in 2025.
Verdere professionele ondersteuning en facilitering voor HVB.