

Jaarplan 2026

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Pagina</u>
Inleiding	2
Beschikbaarheid	4
Betaalbaarheid	5
Verduurzamen, basiskwaliteit	7
Leefbaarheid, woon- en leefklimaat	9
Kwaliteit van dienstverlening	10
Organisatie	10
Stakeholders	12
Financiën	13
Samengevat	14

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 2026 willen uitvoeren gaat dit jaarplan ook in op een aantal specifieke onderwerpen waar we in 2026 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 aan bovenstaande inhoud te geven staan de volgende acties in de planning voor 2026:

1. Toevoegen van de DAEB-voorraad

Actuele acquisities van Brederode Wonen, gemeente Velsen:

- > In de kern Velserbroek (locatie Broeklanden) moet het mogelijk zijn om circa 40 sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. Brederode Wonen blijft dit onder de aandacht brengen bij de gemeente ondanks het gegeven dat de gemeente de keuze heeft gemaakt zich vooral in te willen zetten op grote projecten.
- > Brederode Wonen is bereid om deelnemer/afnemer te zijn aan/van de plaatsing van flexwoningen zij het onder voorwaarden dat Brederode Wonen daar een (grond) positie voor terug krijgt cq. er een goede businesscase van gemaakt kan worden.
- > Veel sociale huurwoningen bevinden zich in Velsen in de gebieden Velsen-Noord en IJmuiden. In deze gebieden is Brederode Wonen niet actief; wel in de Velsense dorpen. Brederode Wonen wil graag met de gemeente Velsen in gesprek over mogelijke uitbreiding van sociale huisvesting in de dorpen Driehuis; Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid.

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. Hopelijk dat in 2025/2026 een overeenkomst kan worden aangegaan en dat eind 2026 een begin kan worden gemaakt met dit mooie project;

> Pand Bloemoord, tot op heden gehuurd door Stichting Welzijn Bloemendaal, komt vanaf 1 februari 2026 leeg te staan. Het pand is bezit van Brederode Wonen. Een mogelijkheid is om in dit pand 7 sociale huurwoningen te realiseren. Het kan ook zijn dat de kosten hiervoor dermate hoog zijn dat verkoop van het pand de voorkeur geniet. In 2026 wil Brederode Wonen hierover een besluit nemen;

> Brederode Wonen heeft in 2025 besloten om 10 sociale huurwoningen af te nemen op het project Klein Overveen. In 2026 moet het mogelijk zijn dat Brederode Wonen de woningen voor verhuur kan vrijgeven.

2. Verkoop van woningen

Het kan soms zijn dat het vanuit de bedrijfsvoering niet meer te verantwoorden is dat een woning – na mutatie – opnieuw in de verhuur gaat. De renovatiekosten wegen niet meer op tegen de baten. Bij renovaties met een hoge bouwsom wordt de besluitvorming aan het MT voorgelegd.

Bij verkoop wordt rekening gehouden met de verkoopregels van de Aw en het SVB-beleid van Brederode Wonen. Daarnaast zal per situatie worden afgewogen of Brederode Wonen verplicht is het WSW te informeren.

3. Bijzondere doelgroepen

In het kader van het Pact van Uitstroom moeten de gemeenten Bloemendaal en Velsen huisvesting aanbieden.

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.

De genoemde afweging wordt ook gehanteerd bij andersoortige woon-toewijzingen.

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 2026:

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 en voorkomen van huurachterstanden

Onderwerpen als de inkomensafhankelijke huurverhoging en 'aftopping' zijn onderdeel van het (bredere) 'Huurprijsbeleid 2026'. De (algemene) contouren van het nieuwe Huurprijsbeleid, zoals Brederode Wonen dat ziet, zullen eind 2025 - begin 2026 bekend zijn.

Huurdersorganisatie HVB zal, net als in 2025, zo vroeg als mogelijk worden betrokken in de advisering over het te nemen Huurprijsbeleid.

Uiterlijk in april 2026 moet het Huurprijsbeleid zijn vastgesteld waarbij rekening gehouden wordt met de kaders zoals de Rijksoverheid deze stelt via de Circulaire Huurprijsbeleid-2026.

In 2025 is de specifieke functie van incasso-medewerker in het leven geroepen. Deze medewerker biedt waar nodig maatwerkoplossingen voor huurders met huurachterstanden. Het heeft tot positieve resultaten geleid in 2025; in 2026 gaat Brederode Wonen hiermee verder.

Er zijn verschillende manieren denkbaar waarop Brederode Wonen de huurders preventief kan ondersteunen op het gebied van betaalbaarheid. In 2026 gebeurt dat onder andere via het Brederode Wonen magazine 'Breeduit' en de recent gepubliceerde Woonkostenkrant.

Brederode Wonen is een woningbouwvereniging en voert geen inkomenspolitiek.

Overheden voeren inkomenspolitiek. Wat Brederode Wonen wel kan doen is de lokale politiek oproepen om inwoners (waaronder ook onze huurders) met een inkomen tot 130% van het wettelijk minimumloon in aanmerking te laten blijven komen voor diverse gemeentelijke (bijstands)regelingen. Veel van onze huurders behoren nu eenmaal tot deze inkomensgroep en kunnen iedere ondersteuning goed gebruiken.

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen 2026 zal Brederode Wonen dit, samen met andere volkshuisvestelijke gerelateerde onderwerpen, breed onder de aandacht brengen van de politieke partijen die meedoen aan de lokale verkiezingen.

Daarnaast wordt via de monitoring op de prestatieafspraken 2025/2026 de vinger aan de pols gehouden.

3. Energiebesparing

Energiebesparing heeft invloed op 'betaalbaarheid'. In 2026 zal Brederode Wonen 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 2026 (zie daarvoor het volgende hoofdstuk). 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

" [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 eind 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 ook betrekking heeft op de binnenkant van de woningen (natte cellen, keukens etc.), hetgeen ook in de hoge kosten per mutatie tot uitdrukking komt.
Dit vraagt om extra inspanningen en hiervoor is het van belang dat we de basiskwaliteit van onze woningvoorraad vaststellen:
-de basiskwaliteit is in 2024 geherformuleerd/geactualiseerd zodat we de gewenste kwaliteit 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 aan bovenstaande inhoud aan te geven staan de volgende acties in de planning voor 2026:

1. Uitvoering duurzaamheidsvisie

Afhankelijk van de bestaande situatie en het type woning zijn er werkzaamheden en maatregelen die tijdens verduurzaming worden uitgevoerd zoals:

-Dakisolatie (en daarbij vaak vervangen van dakpannen)

-Vullen of bijvullen van spouwisolatie (muren) indien een spouwmuur aanwezig is

- Tocht- en kierdichting
- Vloerisolatie waar mogelijk
- Aanbrengen isolatieglas
- Vervangen technische installaties
- Aanbrengen zonnepanelen

In veel gevallen worden bij verduurzamingsprojecten ook de badkamers; keukens en toiletten (BKT's) vervangen.

De volgende duurzaamheidsprojecten staat voor 2026 gepland:

jaar	complex	aantal woningen	aantal aan te pakken woningen	adressen	Begroting 2026	BKT's
2026	11	30	3	Veen en Duin 204 t/m 262	€ 90.000	€ 30.000
	12	48	8	Van den Bergh van Eysingaplatsoen 73 t/m 120	€ 240.000	€ 80.000
	201	22	22	Vogelenzangseweg 302 t/m 344	€ 2.112.000	€ 220.000
	3	14	14	Bos en Duinlaan	€ 1.728.000	€ 180.000
	101	30	30	Veldlaan-Stolberglaan	€ 2.880.000	
totaal jaar		144	77		€ 7.050.000	€ 510.000

Toelichting tabel:

In totaal gaat het om 77 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 in 2026.

De voortgang van de projecten is afhankelijk van de benodigde wettelijke instemming van huurders (minimaal 70% van de huurders moet akkoord gaan met de voorgestelde verduurzamingsgreep).

Participatie van onze huurders en goede informatie (via website; nieuwbrief; informatieavonden) is hierbij van groot belang. Dit proces is in 2025 uitgebreid met een bewonerskompas. De eerste projecten zijn via deze nieuwe werkwijze van start gegaan. Omdat de resultaten goed zijn, gaan we hier in 2026 mee door.

Afgezien van het plaatsen van zonnepanelen op woningen die vanuit de energetische projecten worden verduurzaamd kunnen huurders ook op individuele basis kiezen voor zonnepanelen.

De zonnepanelen maken integraal onderdeel uit van de woning nadat deze geplaatst zijn. De huurders betalen 3 euro per paneel per maand. Door het vanuit overheidswege schrappen van de salderingsregeling is de interesse voor zonnepanelen bij huurders afgenomen.

2. Basiskwaliteit en de nieuwe portefeuille strategie

Begin 2025 is er een nieuw Strategisch Voorraadbeleid (SVB) vastgesteld. In de aansluitende periode hebben wij beleid gemaakt op dit nieuwe SVB en hierover gecorrespondeerd met onze stakeholders. Het nieuwe SVB zorgt ervoor dat investeringen in ons bezit rendabel zijn, wat uiteindelijk een bijdrage levert aan de betaalbaarheid van de woningen. Daarnaast ontstaat er ook financiële ruimte om ons bezit uit te breiden.

Nadat ons Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) is geactualiseerd en er een basiskwaliteit is vastgesteld hebben we in 2025 standaard materialen omschreven die wij in onze woningen willen toepassen en is er een programma van eisen opgesteld. In 2026 willen we aan dat hand van dit programma van eisen afspraken gaan maken met onze aannemers en leveranciers op het gebied van doorlooptijden, communicatie en kwaliteit. Dit gaan we doen door Kpi's af te spreken met onze aannemers.

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. In 2025 is

Brederode Wonen benadert door de gemeente Velsen die via een adviesbureau een presentatie heeft gegeven over het stapsgewijs aardgasvrij maken van wijken in de gemeente Velsen.

Ook in 2026 geeft Brederode Wonen haar huurders de gelegenheid om aardgasvrij te gaan koken. Op aanvraag verzorgt Brederode Wonen vrijblijvend de nodige technische aanpassingen.

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 (personeel) 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 aan bovenstaande inhoud te geven staan de volgende acties in de planning voor 2026:

1. Medewerkers Sociaal beheer, buurtbemiddeling en woonfraude

(Overlast) klachten van huurders over het woon-en leefklimaat worden door de medewerkers Sociaal beheer serieus genomen en opgepakt. Instanties (welzijn, politie etc.) worden ingeschakeld als dit nodig is.

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

Met de Welzijnsorganisaties in Bloemendaal en Velsen zijn afspraken gemaakt over buurtbemiddeling. Deze afspraken worden gecontinueerd in 2026.

Woonfraude is iets wat we absoluut niet willen. Signalen over eventuele woonfraude worden serieus genomen en opgepakt. Een goede samenwerking met gemeenten en andere instanties is daarbij van groot belang. Met de gemeenten zijn heldere afspraken gemaakt waarbij de AVG-wetgeving een belangrijke rol speelt. In 2026 gaan we kijken of en hoe die samenwerking beter inhoud kan worden gegeven.

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 zijn onze buurtcommissies van groot belang. Er is een jaarlijkse lunch met vertegenwoordigers van buurtcommissies.

3. Onderzoek en uit te voeren acties

De Feedback Company heeft tweemaal een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd (het eerste in 2022; het tweede onderzoek in 2024). In 2026 wordt wederom een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten worden besproken met HVB en onze RvC.

4. KWH-onderzoeken

Al jaren maakt Brederode Wonen gebruik van de KWH-systematiek waarmee we onze dienstverlening, op meerdere vlakken, meetbaar kunnen maken. In 2026 gaan we hier mee door, zie ook hoofdstuk 5.

5. Inhuur van een buurtbeheerder

Er is al langer de wens om een buurtbeheerder in dienst te nemen die de ogen en oren is (aanspreekpunt van huurders) in de verschillende kernen waar Brederode Wonen bezit heeft. De functie wordt ingevuld in 2026.

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 2026:

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 2025 ontving Brederode Wonen (wederom) het keurmerk KWH-label dat is verlengd met twee jaar.

In 2026 wordt de kwaliteit van onze dienstverlening continue gemeten door middel van de klanttevredenheidsonderzoeken in het kader van KWH-label.

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 2026:

1. Nadere invulling van het personeelsbeleid in 2026

De functies zijn beschreven en Brederode Wonen kent een vastgesteld functie-loongebouw. De jaarlijkse prestatie-dialogen met medewerkers (en tussen MT-leden en de bestuurder) worden gevoerd. Met ingang van 1 januari 2026 zal het programma Vitaal Werken een start kennen. Dit programma moet eraan bijdragen dat medewerkers op een gezonde en prettige wijze hun werkzaamheden kunnen verrichten. In 2026 zullen alle werknemersregelingen (naast die van de CAO) zijn geactualiseerd en gebundeld.

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

Brederode Wonen biedt medewerkers de gelegenheid om vanaf huis te werken. Meer en meer wordt hier gebruik van gemaakt. In 2025 is het thuiswerkbeleid geactualiseerd en in 2026 wordt hier een vervolg aan gegeven.

In 2026 zullen de volgende trainingen plaatsvinden waar in beginsel alle medewerkers aan deelnemen:

- integriteit binnen de organisatie en hoe daar in de praktijk mee om te gaan;
- AI-training.

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. Dit wordt vervolgd in 2026.

3. Beschrijving van de werkprocessen en een actualisatie van het calamiteiten/BHV-plan

In 2025 is het eerste, nieuwe werkproces opgeleverd en vastgesteld. Het betreft de verhuur-en mutatieproces. In 2025/2026 zullen andere processen worden beschreven en vastgelegd. Op 1 juli 2026 zijn alle processen beschreven.

Het calamiteitenplan van Brederode is aan een actualisatie toe. Dit geldt ook voor het BHV-plan en het ICT-cyberplan. In 2026 zijn de actualisaties gereed en wordt bekeken op welke wijze de plannen, via praktische oefeningen en trainingen, blijvend onder de aandacht van de medewerkers kunnen worden gebracht.

4. Monitoring en bijsturing

De werkzaamheden en (financiële) resultaten worden gemonitord via maandrapportages en kwartaalrapportages. De rapportages hebben een koppeling met het jaarplan en ondernemingsplan.

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. In 2025 is met PWco daarvoor een overeenkomst aangegaan waarbij de tool 'Xbis Analytics' door PWco, waar mogelijk, wordt geïmplementeerd.

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.

Op 1 juli 2026 heeft een lid van de RvC twee termijnen (van in totaal acht jaar) volbracht. Dit betekent dat eind 2025/begin 2026 actief geworven moet worden naar een nieuw RvC-lid.

6. Toetsing op reglementen

Reglementen zijn van groot belang voor de organisatie en onze RvC. In 2026 zullen de ontwikkelingen op dit vlak worden gemonitord; mogelijk leidt dit tot een actualisatie van één of meerdere reglementen. Geactualiseerde reglementen worden besproken met en voorgelegd aan de RvC. In 2026 zullen in ieder geval de volgende reglementen tegen het licht worden gehouden:

- het bestuursreglement;
- het treasurystatuut.

In eerdere jaarplannen was gemeld dat de Klokkenluidersregeling aan een actualisatie toe is maar dat hiermee werd gewacht omdat de AMvB, die de rol van de vertrouwenspersoon nader moest regelen, nog niet was gepubliceerd. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit niet via een AMvB wordt geregeld maar de wet. Aedes zal een format Klokkenluidersregeling aan haar leden beschikbaar stellen in 2026. Brederode Wonen zal nagaan of het format mogelijk kan leiden tot een aanpassing van de huidige Klokkenluidersregeling.

7. MT-sessie/RvC-sessie en het nieuwe ondernemingsplan

Op 18 en 19 sep'25 vond een MT-sessie plaats. Het MT heeft m.n. gesproken over hoe aan het proces, om te komen tot een nieuw ondernemingsplan, inhoud kan worden gegeven. Hierover is met de RvC doorgesproken tijdens de RvC-heisessie van 25 sep'25.

Het huidige ondernemingsplan 'thuis geven' is geldig van 2023 t/m 2026. In 2026 willen we, m.b.v. een externe adviespartij, komen tot een nieuw ondernemingsplan die gaat over de periode 2027 t/m 2030. Onze stakeholders zullen zoveel als mogelijk worden betrokken bij de totstandkoming daarvan. Het nieuwe ondernemingsplan zal worden uitgewerkt aan de hand van huurderswaarden.

De hoop en verwachting is dat eind 2025 de keuze voor een externe adviespartij is gemaakt zodat in januari 2026 een eerste start gemaakt kan worden met het nieuwe ondernemingsplan.

8. Brederode Wonen wordt 125 jaar

In 2026 bestaat Brederode Wonen 125 jaar en dat gaan we vieren met onze huurders. Over de wijze waarop gaan we nog nadenken.

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 2026:

1. Samenwerking en communicatie

Voor het jaar 2026 wordt een communicatiebeleidsplan opgesteld dat in 2026 e.v. ten uitvoer zal worden gebracht. Daarnaast vindt het reguliere werk plaats waarbij het m.n. gaat om het goed informeren van onze huurders over alle mogelijke onderwerpen via nieuwsbrieven, het magazine BreedUit en de eigen website BreedIn.

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 2026.

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 2026 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.

Voor de jaren 2025/2026 heeft Brederode Wonen met de gemeente Velsen en andere betrokken partijen afspraken gemaakt; monitoring van de afspraken vindt op gezette tijden plaats in 2026. V.w.b. Bloemendaal zullen de prestatie/uitvoeringsafspraken eind 2025/begin 2026 naar hoop en verwachting worden geformaliseerd. Zodra dit is gebeurd zal, net als in Velsen, monitoring van de afspraken plaatsvinden in 2026.

Voor 1 juli 2026 zal Brederode Wonen een bod (= het jaarlijkse activiteitenoverzicht als bijdrage aan de woonvisie van de gemeente) uitbrengen aan Velsen en Bloemendaal voor de periode 2027 en volgend.

Hoofdstuk 8 Financiën

De afdeling Financiën en Bedrijfsvoering kent een nieuwe fte/bezetting in 2025. Waar nodig zal externe inhuur plaatsvinden in 2026. Daarbij gaat het met name om fiscale-en servicekosten adviezen.

In voorgaande hoofdstukken is de implementatie van werkprocessen en de eenduidiger, snellere wijze van opmaak van (kwartaal) rapportages aan de orde gesteld. De tools hiervoor zijn respectievelijk Sensus en Xbis Analytics. In 2026 moeten alle werkprocessen in Sensus gereed zijn. V.w.b. Xbis Analytics zal worden bepaald welke informatie (wonen; vastgoed of financieel) kan worden verwerkt in de rapportages.

De frauderisico analyse is inmiddels afgerond en wordt eind 2025 besproken in MT-verband. Begin 2026 zal de analyse aan de RvC worden voorgelegd.

Het risicomanagement is naar verwachting eind 2025/begin 2026 gereed. Ook dit document zal aan de RvC worden voorgelegd tijdens de 1e RvC-vergadering van 2026.

Eind 2026 moet het nieuwe ondernemingsplan van Brederode Wonen (2027-2030) gereed zijn. Dit betekent o.a. dat een aantal financiële scenario's doorgerekend moet worden en dat er een keuze gemaakt moet worden mede op basis van wat financieel mogelijk en verantwoord is.

Hoofdstuk 9 Samengevat

Sociale voorraad Bloemendaal en Velsen

Concreet in 2026

Bloemendaal. Uitbreiding Locaties:

- Project/locatie Dennenheuvel, 23 woningen.
- Bouw Klein Overveen, 10 woningen.
- Project Bloemenoord.

Velsen: geen projecten gepland.

Verkoop

Concreet in 2026

De bestaande woningvoorraad van Brederode Wonen wordt in stand gehouden, als een uitgangspunt van het strategisch voorraadbeleid.

Een aantal woningen zal na opzegging van de huurovereenkomst te koop worden aangeboden.

Woningen die na mutatie aan renovatie toe zijn – en waarvan de kosten niet opwegen tegen de baten – kunnen mogelijk in de verkoop worden gezet.

Betaalbaarheid

Concreet in 2026

Uitvoering Huurbeleid 2026.

Informatie aan huurders over energie en (bijstands)regelingen

Uitvoering incasso.

Duurzaamheid en Basiskwaliteit

Concreet in 2026

Uitrol energetische projecten.

Strategisch voorraadbeleid.

Prestatieafspraken met aannemers en leveranciers Kpi's.

Programma van eisen voor mutaties en individuele aanpak gereed.

Plaatsen zonnepalen op individuele aanvraag.

Woonbeleving en onderzoek

Concreet in 2026

O.g.v. woonbelevingsonderzoek 2026: wat kan anders/beter.

Meldingen/Klachten opnemen, verwerken en afdoen.

Overleg met huurdersorganisatie HVB over woon-en leefklimaat.

Buurtcommissies evalueren.

Uitvoering/acties uitzetten op vlak van veiligheid.

Uitvoering/acties uitzetten op vlak van overige onderwerpen.

Kwaliteit van dienstverlening

Concreet in 2026

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

Een effectieve en efficiënte organisatie

Concreet in 2026

Toezicht volgens de Governance code.

Oplevering van maand- en kwartaalrapportages; jaarplannen; nieuw ondernemingsplan; begrotingen en jaarverslagen.

Gereedheid van nieuw dashboard/managementinformatie via Xbis Analytics daar waar mogelijk.

Gereedheid van werkprocessen en implementeren in het pakket Sensus.
 Uitvoering geven aan de prestatie-dialogen met alle medewerkers.
 Uitvoering geven aan inwerkprogramma's nieuwe medewerkers.
 Uitvoering geven aan in-company-trainingen.
 Uitvoering geven aan het programma Vitaal Werken.
 Uitvoering geven aan een actualisatie van het calamiteitenplan, BHV plan en ICT-cyberplan.
 Uitvoering geven aan de toetsing (actualisatie) van diverse reglementen.
 Uitvoering geven aan de maatregelen als benoemd onder hoofdstuk financiën.

Ondersteuning huurdersorganisatie

Concreet in 2026

Met huurdersorganisatie en andere partijen (kader) prestatieafspraken monitoring.
 Eind 2026 prestatieafspraken voor 2027 e/o volgende jaren.
 Verdere professionele ondersteuning en facilitering voor HVB.

Overlopend uit 2025 naar 2026

Voorzetting van het onder de aandacht brengen van mogelijke woonlocaties in Velsen en Bloemendaal
 Voorzetting/Uitvoering geven aan het incassobeleid
 Voorzetting/Informatie geven over gemeentelijke inkomensregelingen aan huurders van Brederode Wonen
 Voortzetting/Informatie geven over energiebesparende maatregelen
 Voorzetting/Uitvoering geven aan de bewonerskompas
 Voorzetting/Uitvoering geven aan de mogelijkheid voor huurders om aardgasvrij te koken
 Voorzetting/Uitvoering geven aan buurtbemiddeling via welzijnsorganisaties
 Voorzetting/Uitvoering geven aan fraude aanpak
 Voorzetting/Uitvoering geven aan thuiswerkbeleid en vervolg v.w.b. de inwerkprogramma's medewerkers