



Jaarplan 2026

Voorwoord

Voor u ligt het jaarplan voor 2026, een jaar waarin we verder bouwen aan verbetering en vernieuwing. Voordat we vooruitkijken, staan we stil bij wat Woonplus de afgelopen jaren heeft bereikt. De Maatschappelijke Visitatie was hiervoor een waardevol meetmoment en bevestigt de stappen die we als organisatie hebben gezet.

Onze slogan ‘We wonen met je mee’ dragen we steeds meer uit. We zijn zichtbaarder, zowel in de wijk als online. Ook de HOW waardeert onze inzet. We gaan serieus in op vragen en signalen van huurders. Met de uitrol van ons nieuwe dienstverleningsconcept kunnen we onze bewoners nog beter van dienst zijn.

Onze ketenpartners erkennen en waarderen de professionaliseringslag die we hebben gemaakt in ons opdrachtgeverschap. Deze ontwikkeling draagt bij aan meer efficiëntie, innovatie en betere resultaten voor huurders. Bijvoorbeeld als het gaat over het dagelijks onderhoud of de verduurzaming van onze complexen.

Naast onze inzet voor voldoende betaalbare woningen binnen Schiedam, kijken we ook hoe we bij kunnen dragen aan sterke buurten. Zo zijn we trotse stadspartner binnen het Nationaal Programma Nieuwland en Oost. Onze inspanningen op leefbaarheid gaan we intensiveren.

2025 eindigde met de start van de kabinetsformatie. Wonen was terecht een belangrijk thema in de verkiezingen. We hopen dat het nieuwe kabinet kiest voor een stabiele koers waarin de maatschappelijke waarde van woningcorporaties wordt erkend. Ook lokaal beweegt de politiek: in maart kiest Schiedam een nieuwe gemeenteraad. In de samenwerking met de gemeente zijn al mooie stappen gezet, zoals het sluiten van de vaststellingsovereenkomst voor de herstructurering. We kijken ernaar uit om die samenwerking verder te verdiepen met het nieuwe bestuur.

“Samen bouwen we verder aan een sterker Woonplus en een sterker Schiedam.”

Kortom, er is de afgelopen jaren een stevige basis gelegd; er is rust, richting en duidelijkheid gebracht in de tijd van verandering. Hierop kunnen we voortbouwen. Met een nieuw ondernemingsplan zetten we de koers uit voor de komende jaren. Hierbij gaan we op zoek naar creatieve en innovatieve oplossingen voor de opgaven waar we voor staan. Bijvoorbeeld als het gaat om eerlijk wonen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. We gaan voor zoveel mogelijk impact met de beperkte middelen die we tot onze beschikking hebben.

Tegelijkertijd blijven we werken aan het verder professionaliseren van onze organisatie (mensen, processen en systemen) om de dienstverlening te verbeteren.

Dit kunnen we niet bereiken zonder de inzet van onze medewerkers en de samenwerking met huurders, leveranciers en partners, zowel lokaal als regionaal. Samen bouwen we verder aan een sterker Woonplus en een sterker Schiedam!

Marieke Stam
Directeur-bestuurder



Foto: Frank van der Burg

Aan de slag in 2026

In dit jaarplan leest u waar wij in 2026 aan werken. U ontdekt welke projecten en activiteiten we dit jaar extra aandacht geven, van nieuwe plannen tot het verbeteren van wat al goed gaat. Ons dagelijkse werk zetten we onvermoeid voort.

• Lessen uit de visitatie 2021 - 2024

We nemen in dit jaarplan ook de aandachtspunten van de visitatie 2021-2024 mee. Bij zo'n visitatie toetst een onafhankelijk bureau elke vier jaar de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie. Ook geeft het bureau tips voor de komende jaren.

Het bureau Pro-Corp heeft zich in 2025 verdiept in onze organisatie. Ze bestudeerden ons beleid, spraken met samenwerkingspartners en de Huurdersorganisatie Woonplus (HOW) en bezochten verschillende projecten. De visitatie was voor ons een waardevol moment om terug te kijken en te leren voor de toekomst. We zijn trots op het resultaat dat we in vier jaar hebben behaald en zijn verheugd dat het concept-rapport dit onderschrijft. De komende tijd gaan we aan de slag met de vijf aanbevelingen van de commissie:

1. Versnel de uitvoering van de verduurzamingsopgave.
2. Maak maatschappelijke effecten zichtbaar.
3. Investeer actief in de relatie met de gemeente Schiedam.
4. Borg samenwerkingsafspraken structureel.
5. Versterk de onderlinge balans in het leiderschapsteam.

Benieuwd naar het visitatierapport? Zodra het definitieve rapport gepubliceerd is, is dit op onze website te vinden.

• We stellen een nieuw ondernemingsplan op

Eén van de belangrijkste processen dit jaar is het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. In ons vorige jaarplan stond dit al op de planning. Vanwege de bestuurswissel hebben we ervoor gekozen om het huidige ondernemingsplan 'Met ons in de buurt' met één jaar te verlengen. Dat geeft ons dit jaar de ruimte om met volle aandacht te werken aan een nieuw plan.

In dit plan leggen we onze doelen voor de komende vijf jaar vast. Daar komt veel bij kijken. Wat willen we bijvoorbeeld bereiken op het gebied van leefbaarheid in de buurten en wijken? En op het gebied van duurzaamheid? Hoe zit het met de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen? Ook kijken we naar onze dienstverlening, de samenwerking met onze partners en hoe we verder groeien als organisatie. We luisteren intensief naar de behoeften van onze huurders en partners en we kijken naar wat er gebeurt in ons werkgebied. Ook nemen we de aandachtspunten uit de visitatie erin mee.

• Wat staat er verder in het jaarplan?

Aan de hand van de volgende onderwerpen nemen wij u verder mee in het jaarplan.

1. **Presteren voor onze huurders – 3**
2. **Werken aan de woningen – 8**
3. **Coalities aangaan voor de buurt – 12**
4. **We doen het samen – 14**
5. **Stappen zetten met de organisatie – 16**

Onze huurders staan centraal in alles wat we doen. Hier laten we zien hoe we sterke, leefbare buurten ontwikkelen, samen met onze huurders werken aan een fijne woonomgeving en zorgen voor eerlijk wonen. Met tevreden huurders als resultaat.

1.1 Sterke buurten

Een sterke buurt is een plek waar bewoners veilig en prettig op hun eigen wijze kunnen leven. Een plek waar mensen elkaar kennen en iets voor elkaar willen betekenen. In 2026 bouwen we op verschillende manieren aan sterke buurten.

• Buurten in ontwikkeling

In sommige buurten van Schiedam zetten we extra stappen om de buurt te verbeteren. Hier spelen opgaven die vragen om extra inspanning. Samen met (maatschappelijke) partners, de gemeente en bewoners kijken we wat nodig en mogelijk is.

Nieuwland en Oost

Sinds 2022 is in Nieuwland en Oost een nationaal programma actief om deze wijken sterker te maken. Binnen dit programma werken stadspartners samen aan drie thema's: gelijke kansen, veilig en fijn wonen en een sterke basis. Voor 2025 en 2026 hebben zij een actieplan opgesteld om binnen deze thema's meer focus aan te brengen. Wij leveren hier op verschillende manieren een bijdrage aan:

We dragen bij aan het Nationaal Programma in Nieuwland en Oost

De Gezond en Wel Thuis-pilot aan de Delflandseweg en de Hofjes van Wilton helpen senioren om zo lang mogelijk gezond en prettig thuis te blijven wonen. Ook zetten we in op community building, waarmee we bijdragen aan hechte gemeenschappen. We onderzoeken samen met huurders hoe we binnenterreinen kunnen verbeteren, wat aansluit bij het thema veilig en fijn wonen.

1. Presteren voor onze huurders

Ook werken we in 2026 verder aan de gebiedsontwikkeling van de Staatsliedenbuurt en starten we dit op in de Nolensbuurt. Met deze aanpak bouwen we aan gemengde buurten met verschillende soorten woningen die diverse doelgroepen aanspreken. In 2025 hebben we met de gemeente uitgangspunten voor de Staatsliedenbuurt geformuleerd. Deze werken we nu uit tot concrete plannen voor de sociale huurwoningen in het plangebied.

Groenoord

In Groenoord gaan we verder met het versterken van de buurt. Dit doen we in Groenoord-Zuid met de ontwikkeling van de Wagenaarlocatie. Vorig jaar hebben we met de gemeente en onze partner AM Gebiedsontwikkeling afspraken gemaakt over de kaders en uitgangspunten.

In de Nieuwe Buurt bouwen we aan een fijne woongemeenschap door een sociale aanpak.

Komend jaar werken we deze uit in concrete plannen voor nieuwe woningen en een fijne woonomgeving met ruimte voor groen en ontmoeten. Hier ontwikkelen we ook het concept Wereldhuis: geclusterd wonen voor senioren, waar alle Schiedammers zich thuis kunnen voelen. In de uitwerking van dit concept zoeken we ook de samenwerking op met zorg- en welzijnspartners.

Ook gaan we in Groenoord Midden aan de slag. We zetten de gesprekken met de klankbordgroep voort en inventariseren welke activiteiten we in de buitenruimte kunnen organiseren. Bewoners hebben duidelijk aangegeven hier behoefte aan te hebben. Samen met partners, waaronder de welzijnsorganisatie DOCK, kijken we wat mogelijk is.

De Nieuwe Buurt in het centrum

De Nieuwe Buurt moet weer een sterke buurt worden: een veilige plek die bewoners omarmen en koesteren. Daarom zetten we in de eerste plaats in op een sociale aanpak. De laatste jaren is het aantal meldingen van overlast en vervuiling gegroeid en namen de gevoelens van ontevredenheid toe. De leefbaarheid staat onder druk. Samen met bewoners en stadspartners willen we bouwen aan een fijne woongemeenschap, waar bewoners eigenaarschap voelen over hun buurt. Komende tijd stellen we een plan op waarin we de sociale aanpak vormgeven. Belangrijk is dat bewoners deze aanpak op den duur zelf overnemen. We stimuleren ontmoeting, zowel op straat als in de buurtpost Bagijnhof, waar we ook activiteiten organiseren.



- **Uitverhuizen bij gebiedsontwikkeling**

Wanneer er sprake is van vernieuwbouw of sloop binnen een gebiedsontwikkeling, kan het voorkomen dat de huidige bewoners verplicht moeten verhuizen. Voor elke ontwikkeling maken we een Sociaal Plan. Dit doen we in overleg met de bewonersgroep. We maken afspraken en leveren maatwerk, zodat sociale netwerken intact blijven en kinderen op dezelfde school kunnen blijven. Een deel van de bewoners vindt zelf een nieuw thuis. Wie dit niet lukt, helpen we via directe bemiddeling. Hierbij is wijk- en buurtbinding voor ons belangrijk. Waar mogelijk huisvesten we tijdelijke huurders in de leegkomende woningen via een leegstandsbeheerder.

Uitverhuizen Staatsliedenbuurt

Sinds 2025 zijn we bezig met de uitverhuizing in de Staatsliedenbuurt. In totaal gaat het om 252 woningen, verdeeld over twee fasen: 128 woningen in fase 1 en 124 woningen in fase 2. In fase 1 moeten nog ruim 30 huishoudens verhuizen en in fase 2 nog ruim 80. De overdracht van de woningen aan de gemeente staat gepland op 1 oktober 2026 (fase 1) en 1 juli 2027 (fase 2).

Uitverhuizen Wagenaarlocatie

Ook bij de Wagenaarlocatie is het uitverhuizen opgedeeld in twee fasen. Sinds 2024 zijn we bezig met het vinden van een nieuwe woning voor de bewoners uit fase 1. We zorgen dat dit jaar de laatste vijf huurders uit deze fase een passend, nieuw thuis vinden. Ook gaan we verder met het uitverhuizen van fase 2. Hier zijn we in 2025 al mee gestart.

Voor 140 stadsvernieuwingsurgenten zoeken we een passende woning.

- **Vergroenen van buurten**

Groen draagt bij aan een gezonde en leefbare buurt. Het kan daarnaast ook de biodiversiteit versterken.

- Bij de Hofjes van Wilton voeren we in 2026 de ontwerpen uit van de twee binnentuinen. Deze zijn samen met bewoners en professionals ontwikkeld. Als we in het eerste kwartaal het inkooptraject hebben afgerond, weten we welke partij de uitvoering op zich neemt. De tuincommissie van de Hofjes van Wilton is hierbij nauw betrokken. Dit jaar wil de tuincommissie andere huurders nog actiever betrekken bij het tuinieren in de twee hofjes. De organisatie Buurtklimaatje ondersteunt hen hierbij.

- **Bouwen aan gemeenschappen**

Ook in 2026 blijven we ons volop inzetten voor het versterken van de gemeenschapszin. We stimuleren bewoners en huurders actief elkaar te ontmoeten, samen initiatieven te ontwikkelen en mee te denken over ontwikkelingen in de buurt. Daarnaast zetten we in op het verminderen van eenzaamheid. Dit gaat niet vanzelf. Het vraagt veel inzet van de leefbaarheidsregisseur participatie van Woonplus, maar ook van bewoners zelf. Zij willen vaak graag initiatief nemen, maar hebben daarbij ondersteuning nodig. Daarom betrekken we samenwerkingspartners en professionals van buiten onze organisatie die gespecialiseerd zijn in gemeenschapsofbouw en het versterken van onderlinge verbinding.

De binnentuinen van de Hofjes van Wilton worden ingericht.

Schuttersveld

Huurders in de complexen aan het Schuttersveld hebben onze leefbaarheidsregisseurs participatie aangegeven dat ze zich zorgen maken over vernielingen in en rond het gebouw. Daarnaast ervaren zij vervuiling en een gevoel van onveiligheid. Samen met de organisatie Buurtbinders pakken we deze signalen op. Dat kunnen we niet zonder de huurders zelf. Met actieve bewoners willen we samen werken aan oplossingen. We werken toe naar meer eigenaarschap binnen de woongemeenschap.

Van Limburg Stirumstraat

In het seniorencomplex aan de Van Limburg Stirumstraat stimuleren we samen met de organisatie Greenflex de onderlinge verbondenheid tussen bewoners. Dit gebeurt op verzoek van een betrokken bewoner die graag meer contact en samenhang ziet tussen huurders. De tuin voor het complex wordt momenteel nauwelijks gebruikt, omdat bewoners zich daar niet veilig voelen. Daarom werken we in 2026 samen met de huurders aan een herinrichtingsplan dat zorgt voor een groene, prettige en veilige tuin waar zij graag verblijven. De planning is om het gebied in 2027 op te hogen en het herinrichtingsplan uit te voeren.

Delflandseweg

Bij de Delflandseweg - een Gezond en Wel Thuislocatie - onderzoeken we hoe we de sociale cohesie kunnen versterken. Daarbij werken we samen met de thuiscoaches van de Frankelandgroep en met bewoners die zich actief inzetten voor verbinding en een zorgzame gemeenschap..

Samen met actieve bewoners en de organisatie Buurtbinders werken we aan meer eigenaarschap aan het Schuttersveld.

Gebiedsontwikkelingen

Bij een gebiedsontwikkeling bouwen we niet alleen woningen, maar ook aan gemeenschappen. Afhankelijk van het project, de locatie en de doelgroepen zetten we verschillende middelen in om de gemeenschapszin te versterken, bijvoorbeeld door de inzet van klankbordgroepen of het realiseren van een ontmoetingsruimte

1.2 Van huis naar thuis

We willen dat onze huurders zich echt thuis voelen in hun woning en buurt. Dat begint bij een omgeving die schoon, heel en veilig is. Door samen verantwoordelijkheid te nemen, vergroten we het woongenot en de samenredzaamheid in onze woningen, complexen en wijken.

● **We zijn aanwezig in de wijken**

Onze wijk- en buurtbeheerders zijn dagelijks in de wijken aanwezig. Zij lopen hun rondes, zijn aanspreekbaar voor bewoners en signaleren knelpunten. Zij werken nauw samen met onze partners op het gebied van schoon, heel en veilig. Zo nemen ze deel aan themabijeenkomsten van de gemeente, bijvoorbeeld over overlast, en aan verschillende netwerkteams.

Ook gaat wijk- en buurtbeheer op huisbezoek bij nieuwe huurders: een mooi moment om de ervaringen van nieuwe huurders op te halen. Vanaf dit jaar sluit de afdeling verhuur aan bij deze gesprekken. Zo kunnen we sneller signaleren of er actie nodig is. Samen een ronde door het huis en met de bewoner in gesprek waarbij gelijk een aantal zaken worden nagegaan, levert nu eenmaal meer op: Heeft de bewoner al kennis gemaakt met de burens? Is het huis al volledig ingericht? Kunnen we op een ander vlak nog iets betekenen voor de huurder?

● **Nieuwe contracten voor schoonmaak en glasbewassing**

In veel complexen verzorgen we de schoonmaak van de algemene ruimten, portieken en glasbewassing. Bewoners betalen voor deze diensten via de servicekosten. In 2025 zijn wij gestart met een inkoopproject voor schoonmaakdiensten. Het doel hiervan is niet alleen om prijsvoordeel te behalen, maar zeker ook om de kwaliteit te verbeteren en de controle daarop te borgen.

● In 2026 ronden we de selectie van leveranciers af, richten we de eigen administratieve systemen in en organiseren we informatierondes voor bewoners. Na de zomer verwachten we met deze nieuwe aanpak te kunnen starten.

● **Gevoel van veiligheid in de wijk**

Helaas krijgen wij vaak signalen van bewoners die zich niet veilig voelen in hun woonomgeving. Dat vinden we zorgelijk. Ook hier is het belangrijk om met de bewoners te kijken welke maatregelen hun gevoel van veiligheid kunnen verbeteren. Natuurlijk trekken we daarbij op met partners in de wijk, zeker als het gaat om hangjongeren en andere overlastgevers. We zoeken actief die samenwerking op.

Dit jaar gaan de nieuwe contracten voor schoonmaak en glasbewassing in.

- **Brandveiligheid in complexen en woningen**

De landelijke regels over brandveiligheid binnen wooncomplexen zijn in 2024 aangescherpt. Het is belangrijk dat bewoners zich bewust zijn van de gevaren en obstakels in en buiten hun woning bij het uitbreken van een brand én hoe zij een brand kunnen voorkomen. Daarom sluiten we aan bij verschillende acties vanuit de brandweer:

De belevingswoning in Groenord-Zuid

In deze belevingswoning kunnen bewoners ervaren hoe brand ontstaat en horen ze indrukwekkende, waargebeurde verhalen van mensen die dit is overkomen. De brandweer is er aanwezig en beantwoordt vragen van bezoekers. Tot eind maart is deze woning drie dagen per week geopend voor iedereen. We regelen vervoer voor bewoners die dat nodig hebben.

Broodje Brandweer

Bij de actie Broodje Brandweer bezoekt de brandweer verschillende complexen. Een wijkbrandweerman vertelt over de brandveiligheid en loopt samen met bewoners en medewerkers een ronde door het complex. Bewoners kunnen daarna vragen stellen en samen met de brandweer genieten van een lekker broodje.

- Ook zelf gaan we aan de slag met de brandveiligheid in onze complexen. We benaderen actief bewoners en vragen ze obstakels en brandbare objecten in vluchtwegen en gangen weg te halen. We weten dat bewoners dit lastig vinden, omdat deze spullen ook voor gezelligheid zorgen.

We informeren onze huurders over de regels omtrent brandveiligheid in gemeenschappelijke hallen en gangen.

Toch kunnen we niet om de strikte regels heen. Samen met bewoners kijken we hoe we de gangen veilig 'gezellig' kunnen maken, bijvoorbeeld met een muurschildering. De projectleider en leefbaarheidsregisseur participatie starten hiervoor in 2026 de eerste projecten op.

- **Veilig stallen en opladen van scootmobielen**

Veilig stallen en opladen van scootmobielen krijgt een vervolg. De strenge brandveiligheidsregels gelden namelijk ook voor het stallen van scootmobielen. De eerste pilots met deelscootmobielen zijn uitgerold binnen de Heijermansflat en bij Parkweg Midden. De samenwerking met de gemeente en Rogplus is hierbij essentieel. In 2026 ligt de focus op een aantal seniorencomplexen waar veel bewoners een scootmobiel hebben, namelijk het Beethovenplein, de Lekstraat en Havenbogen. Daarna maken we plannen voor andere locaties.

1.3 Wonen op de juiste plek

We vinden het belangrijk dat onze huurders een woning hebben die bij hen past, bijvoorbeeld als het gaat om het type woning of de betaalbaarheid. Bij het toewijzen en verhuren van de woningen hebben we daar aandacht voor. We zetten daarbij in op eerlijk wonen. Misbruik van de regels pakken we aan.

We stellen een leefbaarheidsstrategie op.

- **Strategie op leefbaarheid**

Onze rol reikt verder dan het bouwen en beheren van woningen. Impact in de buurt is voor ons het vertrekpunt voor verbetering van de veiligheid en leefbaarheid. Ons werk is verweven met andere onderwerpen, zoals gezondheid, veiligheid, onderwijs, mobiliteit, energie, zorg & welzijn en natuur & klimaat. Al deze onderwerpen hangen samen. We willen onze inzet binnen deze verschillende terreinen beter duiden.

Waar zijn we wel en niet van? Wanneer stappen we in? Hoe zien we de samenwerking met anderen? In een leefbaarheidsstrategie geven we daar antwoord op. Ons doel is om deze strategie dit jaar op te stellen.



- **Eerlijk wonen**

Ons doel: eerlijk wonen weer mogelijk maken. Dat is nodig, want er komt regelmatig woonfraude voor. We zien bijvoorbeeld dat huurders hun woning aanhouden, maar niet bewonen. Of bij woningtoewijzing documenten vervalsen. Daarom gaan we door met acties om dat tegen te gaan. Denk aan fraudebewustzijn, een training over documentfraude, invoer spelregels bij dwaling, slimme samenwerking rondom het uitwisselen van data en gesprekken die woonmakelaars en leefbaarheidsregisseurs op kantoor houden. Ook werken we aan een lobby richting relevante instanties voor meer bewustzijn en brede actie.

Met onze focus op eerlijk wonen dragen we niet alleen bij aan het woongenot en het veiligheidsgevoel in de wijken, maar zorgen we ook dat woningen beschikbaar komen voor wie daar recht op heeft. We zijn tevreden als elke woning weer eerlijk wordt bewoond.

- **Woningen toewijzen en verhuren**

Op 1 juli 2025 is de nieuwe Verordening Woonruimtebemiddeling ingegaan. Deze bevat lokale regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit jaar voeren we deze afspraken verder uit. Ook starten we verschillende initiatieven, waarmee we beter inspelen op de verschillende doelgroepen en woonbehoeften in Schiedam.

Huurbeleid en toewijzingsregels

We herijken ons huurbeleid. Hiervoor kijken we onder meer naar wat betaalbare huren zijn voor onze huurder en welke huur past bij de kwaliteit van de woningen. Verder past bij de herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgente een dynamisch huurbeleid. Daarom gaan we aan de slag met een tweehurenbeleid. We onderzoeken voor wie en bij welke woningen we dit het beste kunnen inzetten. Het huurbeleid hangt samen met de toewijzingsregels voor de woningen. We zorgen dat alles goed op elkaar aansluit en in lijn is met de wet- en regelgeving.

Keuzes bij toewijzing

We verwachten dat het aantal verhuringen tot medio 2027 historisch laag zal zijn. (Ver)nieuwbouw laat op zich wachten en het aantal huuropzeggingen blijft dalen. Intussen werken we aan de herstructurering van verschillende gebieden, wat een flink aantal stadsvernieuwingsurgente betekent. Daarom blijven we inzetten op woningdelen en doorstroomregelingen. Toch zal het een uitdaging zijn om te voldoen aan de afspraken over 'lokale binding' in de huisvestingsverordening. Dat vraagt om een stevige lobby en gezamenlijke keuzes met de gemeente over voorrang bij toewijzing.

Woningdelen

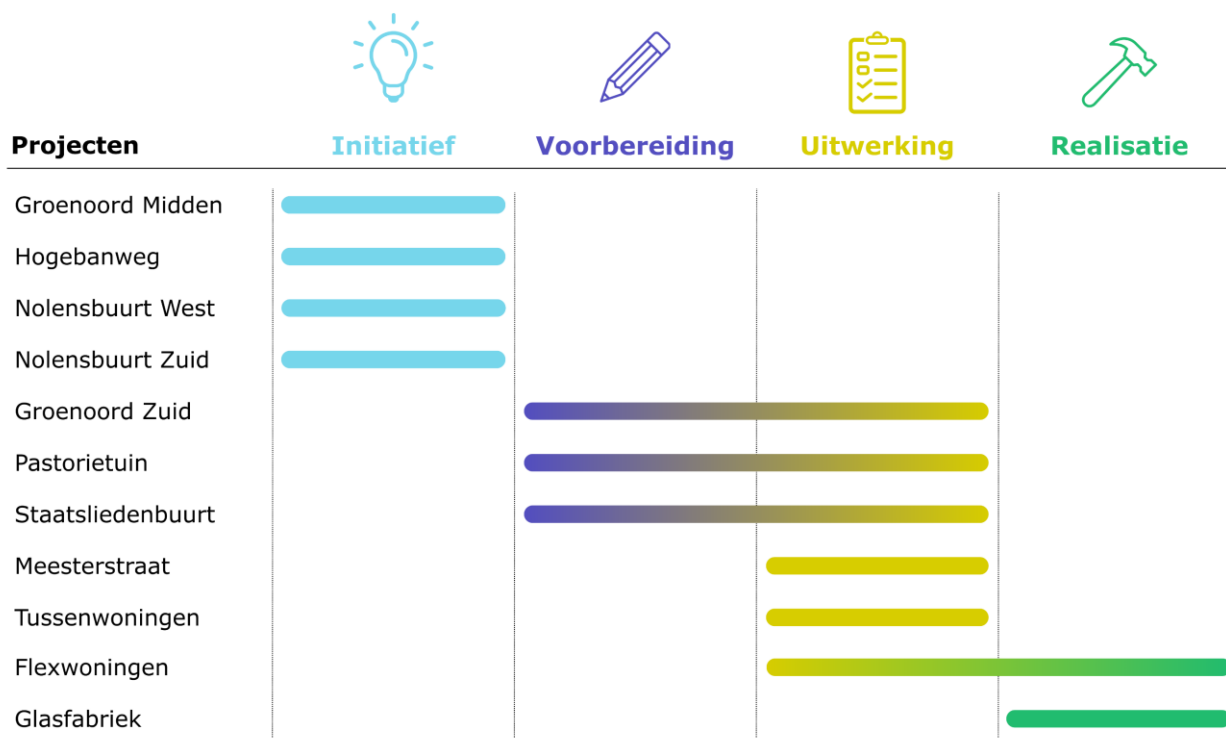
Woonplus zet in op woningdelen voor jongeren tot 27 jaar en alleenstaande statushouders, omdat de slaagkans voor een sociale huurwoning in Schiedam afneemt. Bij woningdelen huren twee of drie alleenstaanden samen een woning op tijdelijke basis. Ze delen de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken, woonkamer en sanitair.



We herijken ons huurbeleid waarbij we de toepassing van een tweehurenbeleid onderzoeken.

2. Werken aan de woningen

Hoe we in 2026 invulling geven aan de kwaliteitsverbetering van ons vastgoed, leest u in dit hoofdstuk. Zo zetten we onder meer in op het verduurzamen van onze woningen en het verbeteren van de kwaliteit. Ook spelen we in op de veranderende vraag naar woningen.



2.1 Projectontwikkeling

Eind 2024 hebben we met de gemeente afspraken gemaakt over verschillende projecten in de stad. Sindsdien zijn we druk bezig met het ontwikkelen en uitwerken van plannen. De voortgang verschilt per project.

Hiernaast vindt u een overzicht van onze lopende projecten. Dit laat zien in welke fase we dit jaar met elk project starten. Die fasen kunnen ook langer duren dan een jaar. Vier projecten lichten we graag nader toe.

De Meesterstraat

De Meesterstraat is een van de locaties waarover we afspraken hebben gemaakt met de gemeente. We slopen de woningen om plaats te maken voor nieuwbouw. Het ontwerp passen we aan in overleg met de gemeente. Dit jaar willen we een nieuw ontwerp met bijpassend woonprogramma afronden.

Tussenwoningen Hofjes van Wilton

We sluiten de binnentuinen van de Hofjes van Wilton af met acht duurzame, modulaire woningen. De woningen zijn bedoeld voor jonge huurders die willen bijdragen aan de gemeenschap in opbouw. Denk hierbij aan het helpen bij het onderhoud van de collectieve binnentuinen of aan een boodschap doen voor de oudere bewoners. Omdat deze acht woningen uitzicht hebben op de straat, dragen ze ook bij aan de sociale veiligheid in de buurt.

We werken aan een nieuw ontwerp met bijpassend woonprogramma voor De Meesterstraat.

Bij de Hofjes van Wilton komen acht duurzame en modulaire tussenwoningen.

Flexwoningen

De gemeente Schiedam heeft drie locaties aangewezen waar flexwoningen komen. Het gaat om totaal 92 woningen, waarvan 70% bestemd is voor jonge Schiedammers en 30% voor speciale doelgroepen. De businesscase voor flexwoningen is een grote uitdaging. Daarom onderzoeken we andere businessmodellen of zoeken we partners die willen investeren, zodat wij ons kunnen richten op de exploitatie.

Uitgangspunt is dat de woningen 15 jaar blijven staan en een kwaliteit hebben die vergelijkbaar is met permanente woningen. Ze worden van hout gemaakt, gebouwd in een fabriek en zijn verplaatsbaar. Hierdoor neemt de bouw op locatie minder tijd in beslag, met minder overlast voor de buurt. Daardoor kunnen ze na 15 jaar op een andere locatie in of buiten Schiedam worden ingezet.

Glasfabriek

We verwachten in het laatste kwartaal van dit jaar met de bouw van 137 sociale huurwoningen op het voormalige glasfabrieksterrein te kunnen starten. Dit zijn twee woningen meer dan we eerder hadden gepland. De woningen zijn verdeeld over drie bouwblokken. De aannemer gaat deze turn-key opleveren. In een volgende fase van het project zijn nog een aantal sociale huurwoningen gepland.

- **In exploitatie nemen**

Op basis van de planning verwachten we dat vanaf 2028 de eerste grote stroom aan (ver)nieuwbouwwoningen klaar is. Het gaat om honderden woningen tegelijk waarvoor we passende huurders zoeken. Dat vraagt om een andere manier van werken. Bijvoorbeeld bij het matchen van woningen met huurders en het delen van projectinformatie met toekomstige bewoners. Daarom passen we dit jaar het proces aan rondom het in exploitatie nemen van nieuwe woningen.

2.2 Kwaliteit van de woningen

Onze woningen worden kwalitatief steeds beter en duurzamer, zodat we langzaam maar zeker het landelijk gemiddelde bereiken. Dat is niet alleen fijner voor onze huurders, maar ook beter voor de aarde. Met projecten als Nieuwe Energie voor Groenord en het versneld isoleren van onze woningen zetten we flinke stappen vooruit. Toch blijft de opgave groot, wat ook duidelijk werd tijdens de visitatie.



In 2026 start de bouw van 137 sociale huurwoningen op het glasfabrieksterrein.

We passen ons proces rondom het in exploitatie nemen van nieuwe woningen aan.

- **Nieuwe Energie voor Groenord**

Met Nieuwe Energie voor Groenord boeken we mooie resultaten. Zoals gepland hebben we inmiddels alle 24 complexen met een collectieve installatie aangesloten op het warmtenet van Eneco. Eind vorig jaar zijn we gestart met de eerste individuele aansluitingen. Het resultaat? Al meer dan 1300 woningen in Groenord zijn over op het warmtenet.

Individuele aansluitingen

In 2026 gaan we verder met het ophalen van draagvlak bij huurders met een individuele aansluiting. Dat doen we met transparante communicatie en in nauwe samenwerking met onze partners.

Begeleiden van VvE's

Bij sommige complexen is Woonplus mede-eigenaar binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij deze complexen denken we mee bij de overstap naar duurzame warmte. Zo kijken we bijvoorbeeld naar koppelkansen, zoals het meenemen van achterstallig onderhoud en mogelijke subsidies. Bij vier complexen werken de VvE's nu naar een realisatiebesluit toe. Dit jaar hopen we andere VvE's te enthousiasmeren.

Eind 2026 willen we in totaal 1.400 tot 1.500 woningen hebben aangesloten op het warmtenet.

- **Versneld isoleren**

Inmiddels hebben we al ruim 600 woningen geïsoleerd en opgeleverd aan bewoners, waaronder woningen in de Wibautbuurt in Nieuwland en aan de Kortlandstraat in West. Ook dit jaar zetten we weer stappen binnen het isolatieprogramma. Ons doel is helder: we willen woningen energiezuiniger maken en het comfort voor bewoners verhogen. Dat doen we door woningen met label E, F of G te verbeteren naar label D, B of de Standaard. Samen met onze partners pakken we de werkzaamheden per complex aan. We staan daarbij in nauw contact met de bewoners en houden waar nodig rekening met hun persoonlijke omstandigheden.

In 2026 gaan er weer verschillende projecten in uitvoering. We werken dan aan de helft van de totale opgave van 2.000 woningen. We verwachten ongeveer 325 woningen op te leveren aan bewoners. Aan het einde van het jaar evalueren we de voortgang en passen we eventueel de planning aan.

Koppelkansen

Tijdens het isolatieprogramma komen we regelmatig achter de voordeur bij bewoners. Dat moment benutten we om met bewoners in gesprek te gaan en naar verbeterpunten te kijken. Zijn er bijvoorbeeld werkzaamheden nodig aan de badkamer, keuken of toilet? Zien we kansen om de leefbaarheid in de buurt te versterken? Of krijgen we signalen dat een bewoner hulp nodig heeft? Door dit meteen mee te nemen, kunnen we bewoners beter ondersteunen of doorverwijzen, werkzaamheden combineren en overlast beperken.

We leveren ongeveer 325 geïsoleerde woningen op aan bewoners.

- **Dagelijks onderhoud**

Met onze twee vaste co-making partners zetten we ons ook dit jaar in voor het dagelijks onderhoud aan de woningen. Dit doen we als we reparatieverzoeken binnenkrijgen of als de woningen wisselen van huurder. Nieuw binnen dagelijks onderhoud is de cyclische aanpak voor het vervangen van verouderde badkamers, keukens en toiletten (BKT's). We hebben de eerste complexen geselecteerd waar we aan de slag gaan. Bij voorkeur voeren onze vaste partners deze werkzaamheden uit. De ervaringen bij de eerste complexen gebruiken we om het uitvoeringsproces te borgen voor de toekomst.

Dagelijks onderhoud 2026
(bedragen x € 1.000)

| | |
|---|---------------|
| Reparaties | 5.100 |
| Mutatie onderhoud | 4.500 |
| Badkamers/keukens/toiletten | 5.000 |
| Badkamers/keukens/toiletten (cyclisch en binnen projecten) | 2.400 |
| Totaal | 17.000 |

Bij de eerste complexen voeren we een cyclische aanpak uit voor het vervangen van verouderde badkamers, keukens en toiletten.



- **Planmatig onderhoud**

Per jaar voeren we ongeveer aan 2.500 tot 3.000 van onze woningen onderhoud uit. Het gaat hierbij niet alleen om individuele woningen, maar ook om complexen.

Uitsplitsing planmatig onderhoud 2026 (bedragen x € 1.000)

| | |
|---|---------------|
| Gevelonderhoud | 7.576 |
| Individuele ketels & mechanische ventilatie | 2.355 |
| Liften | 520 |
| Ophogingsprojecten | 303 |
| Stelpost onvoorziene projecten | 260 |
| Daken | 48 |
| Radiografische meters | 42 |
| Totaal | 11.104 |

We kunnen onze ambities niet in ons eentje waarmaken. Daarvoor hebben we goede partners nodig. Samen met de gemeente Schiedam voeren we de woonvisie uit en werken we aan een woonzorgvisie. Zorg- en welzijnspartners spelen daarbij een belangrijke rol. Met onze huurdersorganisatie bouwen we aan een sterk partnerschap. Daarnaast willen we een professionele opdrachtgever zijn voor onze vastgoed- en onderhoudspartners.

3.1 Partnerschap met de gemeente

Met de gemeente hebben we het afgelopen jaar een mooie stap voorwaarts gezet. Samen zijn we tot prestatieafspraken voor 2025 en 2026 gekomen. Deze afspraken vormen één geheel met de eerder gemaakte afspraken over de herstructurering van tien locaties binnen Schiedam. We hebben een heldere overlegstructuur afgesproken. Zo weten we wanneer en waar we elkaar treffen en kunnen we gericht werken aan onze gedeelde doelen voor Schiedam.

In 2026 kiest Schiedam een nieuwe gemeenteraad. We kijken ernaar uit om met het nieuwe gemeentebestuur verder te bouwen aan een betrokken en doelgerichte samenwerking. De visitatie biedt hier goede handvatten voor. Ook doen we dit jaar weer een bod op de woonvisie en zetten we in op prestatieafspraken voor de komende jaren.

3.2 Partnerschap met de HOW

De HOW is een waardevolle samenwerkingspartner. Ze houden ons scherp op het perspectief van de huurder en denken mee over belangrijke ontwikkelingen. In 2026 zet de HOW de werving van nieuwe bestuursleden voort. Dit is een belangrijke stap voor de ontwikkeling en inzet van de huurdersbelangenvereniging. Daarnaast stellen we samen een nieuwe routeplanner op, waarin we de prioriteiten van het jaar vastleggen.

3. Coalities aangaan voor de buurt

Op de agenda staan in ieder geval de jaarlijkse huurverhoging, het jaarverslag Geschillenadviescommissie (GAC) en de prestatieafspraken. Daarnaast zetten we de gesprekken voort over het bundelen van het Sociaal Statuut Uitverhuizen en Renovatie. Ook bespreken we de nieuwe contracten voor glasbewassing en schoonmaak en hoe we hiervoor draagvlak kunnen ophalen. Tot slot nemen we de HOW mee in verschillende actuele thema's door middel van presentaties, bijvoorbeeld over 'friends contracten' en woningdelen

Met de HOW stellen we een routeplanner voor 2026 op.

3.3 Continu verbeteren van de ketensamenwerking

Goed opdrachtgeverschap is ons uitgangspunt. Dat betekent dat we betrouwbaar en transparant samenwerken met onze partners en dat we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen. We laten ruimte voor de expertise van onze leveranciers, maar maken altijd duidelijke afspraken over kwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke impact.

Uit de visitatie is gebleken dat onze vastgoed- en onderhoudspartners de professionaliseringsslag van de afgelopen jaren waarderen. We zetten in op het continu verbeteren van de processen en de samenwerking. Zo presteren we steeds beter voor onze huurders.

We zetten in op het continu verbeteren van de processen en de samenwerking met onze ketenpartners.

- **Co-making binnen dagelijks onderhoud**

In 2024 zijn we gestart met nieuwe contracten met Muddebouw en Koestr (voorheen Aergeerts) voor het dagelijks onderhoud. Hiervoor passen we het co-making-principe toe. Dit houdt in dat we alle drie gelijk verantwoordelijk zijn om het dagelijks onderhoud goed uit te voeren en te verbeteren.

We gaan door met deze manier van werken. Uit een beoordeling blijkt dat de samenwerking verloopt zoals bedoeld en als positief en open wordt ervaren. Onze partners en wij waarderen de onderlinge communicatie en afstemming. We houden daarom vast aan de huidige overlegstructuur.

En belangrijk: ook huurders zijn positief! De klanttevredenheid is gegroeid naar ruim een 8 voor deze twee partners. De uitdaging blijft om dit goede cijfer ook het aankomende jaar weer te behalen. Natuurlijk zetten we in op continu verbeteren. Bij de evaluatie over het eerste jaar hebben we als co-makers de prestatiedoelen aangescherpt en een verbeteragenda afgesproken voor dit jaar.

- **Samenwerken aan onderhoud**

Ons streven is om onze partners voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud meer bij elkaar te brengen. In de praktijk merken we dat zij elkaar nodig hebben om het onderhoud aan de woningen goed uit te kunnen voeren. Samen met de partners onderzoeken we de mogelijkheden voor deze samenwerking.

Samen met onze co-making partners voeren we de verbeteragenda uit.

3.4 Wonen en zorg

Het aantal senioren in Schiedam groeit en steeds meer mensen blijven langer thuis wonen. Om hierop in te spelen, is een goede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen én de gemeente van belang. Met elkaar werken we aan een gezamenlijke woonzorgvisie. Inzetten op gezondheid en preventie, zorg beschikbaar houden, werken aan vitale wijken en het realiseren van passende woningen – daar zetten we op in. Ook bouwen we verder aan de onderlinge samenwerking. Dit jaar zetten we een volgende stap met het uitwerken van het uitvoeringsplan.

- **Gezond en Wel Thuis**

Senioren die zo lang mogelijk gezond en fijn thuis kunnen wonen, ook als een zorg- of ondersteuningsvraag toeneemt. Dat is het doel voor de Gezond en Wel Thuis-pilots waaraan we samen met zorg- en welzijnspartners werken. Inmiddels is het concept ondergebracht bij RIGA. Dit programmabureau ondersteunt de lopende pilots en werkt aan het borgen van het concept voor structurele financiering. Ook maakt het aanvragen van nieuwe pilots mogelijk. Dit jaar willen we graag een pilot starten in een van de andere wijken. Hiervoor onderzoeken we de opties samen met zorg- en welzijnspartijen.

Met de vier lopende Gezond en Wel Thuis pilots breiden we uit naar de buurten.

De vier bestaande pilots draaien inmiddels twee jaar. En met een positief resultaat: bewoners weten elkaar beter te vinden, ondernemen samen activiteiten en vinden makkelijker hun weg naar zorg en ondersteuning. Zo wordt er samen gekookt in de huiskamerwoning aan de Hofjes van Wilton en volgden bewoners van het Heijermansplein een workshop over valpreventie. Dit jaar breiden we de pilots uit naar de buurt. Door aan te sluiten bij lokale netwerken en initiatieven en door de behoeften op het gebied van zorg en welzijn op te halen, werken we toe naar zorgzame buurten.



Afgelopen jaren hebben we ons ingespannen om beter zichtbaar te zijn voor huurders. We laten aan onze huurders, stakeholders en bredere omgeving vaker zien waar we mee bezig zijn. We leggen uit waar we voor staan en waarom we doen wat we doen. Hiermee hebben we een mooie lijn ingezet. Deze willen we aanhouden én verdiepen door de stem van onze huurders nadrukkelijker een plek te geven.

4.1 We wonen met je mee

In 2022 introduceerden we een belofte aan onze huurders: 'we wonen met je mee'. Maar dit is meer dan een mooie slogan. Het is een opdracht aan onszelf en onze partners om bij alles wat we doen op de stoel van de huurder te gaan zitten.

Met de uitwerking van het dienstverleningsconcept afgelopen jaar hebben we een verdiepingsslag gemaakt. We hebben drie plussen uitgewerkt:

- **Met elkaar**

We zijn verbonden met jou. Bij Woonplus werken we samen met elkaar; met jou, onze samenwerkingspartners en collega's om tot de beste oplossing te komen. We blijven betrokken tot het geregeld is.

4. We doen het samen

- **Duidelijk**

Je weet waar je aan toe bent. We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen. Dat wil niet altijd zeggen dat we alles doen: we durven ook nee te zeggen én leggen uit waarom. We communiceren in duidelijke taal.

- **Met aandacht**

We hebben oog voor jou. Dat houdt in dat we aandacht voor je hebben en oprecht geïnteresseerd zijn in jouw persoonlijke situatie. We verplaatsen ons in jou en denken in mogelijkheden op zoek naar een oplossing.

Het dienstverleningsconcept is van iedereen binnen Woonplus. Nu rollen we het concept verder uit binnen de organisatie. Zo zijn de openingstijden van het Klantcontactcentrum (KCC) al aangepast en hebben we de e-mail-module in ons klantvolgsysteem Embrace geïntegreerd. Met elke stap vullen we 'we wonen met je' verder in.

- **Het klantcontactcentrum**

Ook ons KCC geeft invulling aan we wonen met je mee. Digitaal wordt kijken waar we onze dienstverlening verdergaand kunnen vergemakkelijken. In de 2e helft evalueren hoe onze huurders de nieuwe telefoontijden ervaren. Om meer kennis te krijgen van vragen van huurders wordt één dag per jaar een 'werkbezoek' langs lege woningen ingeroosterd. En via een 1-op-1-training op de werkplek worden tips en trucs gegeven om de klantgesprekken plezieriger en zonder onnodige omwegen te kunnen voeren.



We rollen het nieuwe dienstverleningsconcept verder uit binnen de organisatie.



4.2 De stem van de huurder

Zoals ook terugkomt in onze dienstverlening, hebben we aandacht voor onze huurders. Dit jaar zetten we hen meer op de praatstoel. Wat houdt hen dagelijks bezig? Wat vinden ze fijn aan hun woning en aan de buurt? Waar maken ze zich zorgen over? Nu spreken we huurders vooral als hier een aanleiding toe is. Bijvoorbeeld wanneer een huurder zelf contact met ons opneemt of rondom een project. We horen graag wat er nog meer speelt. Daarom gaan we meer luisteren en ophalen

Op de koffie bij de huurder

Bepakt met een kan koffie, een kan thee en wat lekkers, gaan twee Woonplussers langs bij een huurder thuis. Zo kunnen we laagdrempelig met elkaar in gesprek. Met deze actie begonnen we toen we het dienstverleningsconcept aan het opstellen waren. Wegens succes zetten we dit door. De bedoeling is dat elke Woonplus-collega elk jaar een keer op de koffie gaat. We zouden daarbij ook eens de rollen kunnen omdraaien en een aantal huurders bij ons op de koffie kunnen uitnodigen. Zo krijgen ze een klein kijkje bij ons in de keuken.

Meeluisteren bij het KCC

Niet alle Woonplus-collega's hebben dagelijks contact met onze huurders. Om hen een beter beeld te geven van wat er speelt, gaan ze een dagdeel meeluisteren bij ons klantcontactcentrum (KCC). Hier komen alle meldingen van onze huurders binnen.

Expertbijeenkomsten

Ons doel is om elk jaar twee expertbijeenkomsten te organiseren. In deze sessies krijgen experts de hoofdrol. Dit kunnen mensen uit een bepaald vakgebied zijn. Onze huurders vervullen steeds vaker deze rol. Elke bijeenkomst heeft een eigen onderwerp, van 'wonen als je een dagje ouder wordt' tot uitverhuizen. Dit jaar zal minstens één van de expertbijeenkomsten in het thema van het ondernemingsplan staan: Wat moet volgens onze huurders de focus zijn voor de komende vijf jaar?

4.3 Vertellen wat we van plan zijn

De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan onze zichtbaarheid. De belangrijkste media die we hiervoor inzetten zijn onze website, het digitale Woonplus Nieuws, LinkedIn en bouwboarden en geveldoeken op straat. Vol energie zetten we deze lijn in 2026 door. We blijven onze huurders en omwonenden informeren over de belangrijke (vastgoed-)ontwikkelingen. En als er nieuwe projecten naar voren komen, pakken we die op. Extra aandacht gaat dit jaar uit naar het ondernemingsplan. Wanneer dit klaar is, maken we hiervan een publieksversie. Dit is een toegankelijke en begrijpelijke versie voor iedereen. Zo kan elke huurder over onze doelen voor de komende jaren lezen.

Wanneer het ondernemingsplan klaar is, maken we hier een publieksversie van die toegankelijk is voor al onze huurders.

Als organisatie zijn we op de goede weg. Zo werken we steeds meer integraal en gebiedsgericht. Ook dragen we 'we wonen met je mee' verder uit. Dit jaar blijven we groeien en verbeteren.

5.1 Medewerkers maken Woonplus

Onze medewerkers vormen het hart van Woonplus. Hun inzet, kennis en betrokkenheid maken het verschil in onze dienstverlening.

- **Werken aan een fijne werkomgeving**
Goed je werk kunnen doen begint bij een fijne werkomgeving: een plek waar je je prettig voelt, van de fysieke omgeving tot de werkcultuur.

Nieuw kantoor

We bereiden ons alvast voor op de verhuizing. In 2028 gaan we naar een nieuw kantoor aan het stationsplein van Schiedam. We gaan met onze collega's in gesprek over hoe we daar een gezonde en inspirerende werkomgeving kunnen creëren. Ook is het een kans om ons nieuwe dienstverleningsconcept verder vorm te geven. Ook huurders horen hier straks laagdrempelig terecht te kunnen en zich welkom te voelen.

Ziekteverzuim

We zetten in op preventie en vitaliteit om het ziekteverzuim te verlagen, dat nu hoger is dan gemiddeld.

We treffen de eerste voorbereidingen voor de verhuizing naar ons nieuwe kantoor.

Alles met betrekking tot de werkomgeving gaan we digitaal vastleggen in een nieuw systeem. Dat helpt ons om een goede risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) te maken, die alle risico's voor de gezondheid en veiligheid van onze medewerkers in kaart brengt. De eerste stappen zetten we nu, zodat de basis op orde is voor de verhuizing.

5. Stappen zetten met de organisatie

- **Werven van nieuwe medewerkers**

Binnen onze organisatie gaan we werken aan een functiehuis. Hierin staan alle functies beschreven die we nodig hebben om ons werk goed te doen. Nog niet alle functies zijn ingevuld. Daarom werven we actief nieuwe medewerkers. De krappe arbeidsmarkt is daarbij wel een uitdaging.

In 2025 konden we 28 nieuwe medewerkers verwelkomen. We vinden het belangrijk dat nieuwe medewerkers zacht landen binnen de organisatie. Daarom werken we aan een onboarding-project, dat regelt hoe nieuwe medewerkers kennismaken met onze organisatie: van de online vacature tot en met de eerste maanden van het dienstverband. Nemen we tijdig contact op met sollicitanten? Hoe ziet het inwerkprogramma eruit? Hoe begeleiden we nieuwe medewerkers in hun eerste jaar? Op deze en andere vragen geeft dit project antwoord.

We verbeteren het onboardingstraject voor nieuwe medewerkers.

- **Samen continu verbeteren**

Vorig jaar zijn we gestart met een belangrijk traject om onze belofte 'We wonen met je mee' nog beter in te vullen. Het doel is om te groeien naar een meer procesgestuurde organisatie. In verschillende verbeterteams, begeleid door een extern bureau, werkten collega's samen aan het versterken van verschillende processen en de onderlinge samenwerking.

Tijdens deze trajecten hebben de proceseigenaren geleerd hoe ze - waar nodig - processen kunnen verbeteren én hoe ze hun betrokken collega's hierin meenemen. Zo groeide het gevoel van eigenaarschap en betrokkenheid binnen de teams. Dit jaar zetten de proceseigenaren deze ontwikkeling zelfstandig voort. Voor het proces om CV-ketels en mechanische ventilatie in te kopen gaat een verbeterteam starten onder externe begeleiding.

In de beoordelingscyclus hebben we aandacht voor hoe individuele medewerkers zich ontwikkelen. De beoordelingsgesprekken zijn een waardevol moment voor reflectie en groei. We gaan op zoek naar een nieuwe vorm voor de gesprekken die past bij de behoeften van de managers en de medewerkers.

5.2 Data en digitalisering

In 2026 bouwen we voort op de stappen die we de afgelopen jaren al hebben gezet op het gebied van vastgoedsturing en digitalisering. Onze systemen en processen worden steeds slimmer en efficiënter ingericht. Daardoor kunnen we beter sturen op onze ondernemingsdoelen. We richten ons op veilig informatiebeheer, op slim en effectief gebruik van systemen door collega's en op betrouwbare en goed verbonden data en systemen. Dit jaar pakken we verschillende projecten en processen op:

Empire naar de cloud

We stappen over naar de standaard datastructuur van Empire (vanaf nu Operations) in de cloud. Dat maakt de koppeling met onze andere systemen een stuk eenvoudiger. Daar hoort een uniformere manier van werken bij. Dat vraagt inzet van onze medewerkers, maar de voordelen zijn groot. De beveiliging van de data is altijd actueel en toekomstige updates zijn minder belastend.

Werken met AI

We maken onze mensen, processen en systemen klaar voor AI (kunstmatige intelligentie). We stellen beleid op en verzorgen trainingen zodat onze medewerkers veilig en slim met deze nieuwe technologie kunnen werken. Begin van dit jaar voeren we een analyse uit hoe we AI kunnen inzetten. Zorgvuldigheid laten we boven snelheid gaan.

Plan van aanpak voor vastgoeddata

Als organisatie werken we met veel vastgoeddata. Die variëren van vloeroppervlaktes en energielabels tot gegevens over de flora & fauna en veiligheid rondom onze complexen. Om hier beter op te kunnen sturen, maken we een plan van aanpak. Daarin brengen we in kaart welke gegevens we nodig hebben, hoe we de kwaliteit kunnen verbeteren en welke systemen en werkwijzen we nodig hebben om vastgoeddata structureel op orde te houden.

Verbeterplan VastgoedCloud

We stellen een verbeterplan voor op voor de Vastgoedcloud. Het doel is dat deze beter aansluit bij en ondersteunt in bestaande processen. Hiervoor verbeteren we de koppeling met ons primaire systeem en schonen we de data op. Dit maakt ook deel uit van de migratie van Empire naar de cloud. Daarnaast onderzoeken we hoe de VastgoedCloud kan ondersteunen bij besluitvormingsprocessen over ons vastgoed, bijvoorbeeld bij de begroting of bij projectbesluiten.

Implementatie Impactversneller

In 2026 voeren we de Impactversneller in. Dit is een instrument dat onze inkoopdata en kerngegevens koppelt aan onze ondernemingsdoelen. Zo krijgen we beter inzicht in welke leveranciers welke maatschappelijke waarde leveren en hoe onze middelen bijdragen aan doelen als betaalbaarheid en duurzaamheid. Ook brengt het ons verbeterpotentieel in beeld. Het instrument helpt om data-gedreven keuzes te maken en verbeterkansen en risico's sneller aan te wijzen.

Zo kunnen we sturen op meer maatschappelijke impact met zo min mogelijk inzet van middelen. Voor de implementatie maken we een kort en krachtig plan van aanpak.

Dashboards

Binnen onze organisatie gebruiken we verschillende dashboards om data op te halen. Om beter aan te sluiten bij de informatiebehoefte van de afdelingen, inventariseren we welke dashboards de juiste informatie weergeven en voor welke processen nog een dashboard ontbreekt.



We stappen over naar de standaard datastructuur van Empire in de cloud.

In 2026 voeren we de Impactversneller in.

Interne dashboards worden afgestemd op de informatiebehoefte.

5.3 Inkopen en opdrachtgeven

We geven meer uit aan inkoop dan we aan huurinkomsten ontvangen. Dit betekent dat we een regieorganisatie zijn. Een stevige positie van inkoop en contractmanagement binnen de organisatie is daarom essentieel. Onze inkoopvisie helpt ons bij goed opdrachtgeverschap. Ons motto: we doen het pas goed als we iets verbeteren voor onze huurders, voor Schiedam en voor onze planeet. We sturen gericht op meer maatschappelijke impact met de middelen die we hebben. Door de juiste vragen te stellen en leveranciers bewust in te zetten, dragen inkoop en contractmanagement direct bij aan onze doelen. Via onze leveranciers maken we écht het verschil. Een sterke relatie en samenwerking met leveranciers is daarom cruciaal.



- **Contractmanagement**

In 2026 blijven we investeren om ons contractmanagement professioneler te maken. We versterken onze processen en zorgen voor heldere afspraken over wie wat doet, zowel binnen onze organisatie als bij de leverancier. Zo werken we gericht, transparant en effectief aan meer maatschappelijke waarde.

- **Inkoopagenda**

Elk jaar gebruiken we een inkoopkalender om te bepalen welke contracten we dit jaar gaan vernieuwen. We noemden al dat dit geldt voor de contracten voor schoonmaak en glasbewassing. Daarnaast gaan we in ieder geval aan de slag met:

- *CV-installaties en mechanische ventilatie*

De warmte-installaties zijn van groot belang voor onze huurders. Ze zorgen voor een comfortabele en gezonde woning. Dit jaar ontwikkelen we het contract met onze leveranciers verder, zodat deze installaties veilig, betrouwbaar, efficiënt en toekomstbestendig blijven.

- *Keukens*

Wij vervangen jaarlijks een groot aantal keukens. We onderzoeken dit jaar hoe we de vervanging ervan kunnen verduurzamen, bijvoorbeeld door circulaire of materiaalbewuste oplossingen in de markt in kaart te brengen. We houden rekening met onze bestaande samenwerkingen.

We volgen de jaarlijkse inkoopkalender.

- *Flora en fauna*

Het werk dat wij uitvoeren kan invloed hebben op in het wild levende dieren of planten. Daarom hebben wij als corporatie een zorgplicht voor flora en fauna. Dit betekent dat we moeten voldoen aan wet- en regelgeving en de Aedes-gedragscode soortenbescherming. Dit jaar onderzoeken we wat nodig is om aan de wet- en regelgeving te blijven voldoen.

5.4 Risicomanagement

We willen als organisatie weerbaar en wendbaar zijn. Daarom verbeteren we het beheersen van risico's in onze processen. We vergroten de bewustwording, zodat medewerkers beter weten hoe zij moeten handelen bij onverwachte situaties die buiten onze invloed liggen, maar wel impact hebben op onze bedrijfsvoering.

Ook leggen we rollen, verantwoordelijkheden en risico's beter vast in onze systemen en processen. Zo wordt het werk minder afhankelijk van individuele collega's en blijft de organisatie stabiel, ook als dingen anders lopen dan verwacht. Op deze manier groeit de interne beheersing naar een hoger niveau.

We geven opvolging aan de interne controlerapportage 2025.

