

Prestatieafspraken Velsen 2025 & 2026

Gemeente Velsen

Woningbedrijf Velsen

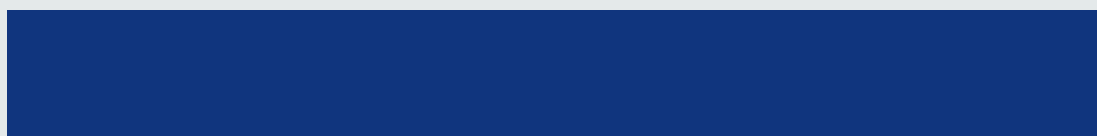
Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen

Velison Wonen

Huurdersraad Velison Wonen

Brederode Wonen

Huurdersvereniging Brederode



Vooraf

De opgaven in Velsen zijn groot: snel en veel bijbouwen, bestaande woningen energiezuiniger maken, de leefbaarheid in verschillende wijken verbeteren, de schaarse woningen eerlijk verdelen onder reguliere en bijzondere woningzoekenden met en zonder zorgbehoefte, en we willen de woonlasten betaalbaar en voorspelbaar houden.

Compacte afspraken vanuit het huurdersperspectief

Dit zijn inmiddels dé bekende vraagstukken om prestatieafspraken over te maken. We hebben de oproep van de huurdersorganisaties ter harte genomen **om het deze keer anders te doen**.

In de eerste plaats door het **perspectief van de huurders en woningzoekenden als** startpunt te nemen: wat zijn hun grootste behoeften en de belangrijkste zaken om aan te pakken? Dit huurdersperspectief bepaalt daarom de kapstok van de inhoud en opbouw deze prestatieafspraken. Het gaat om **thuis zijn, betaalbaarheid, woonzekerheid**, en **goed en energiezuinig wonen**.

Daarnaast was er de wens om zowel het proces als de inhoud compacter vorm te geven: ‘we praten al genoeg, liever gaan we aan de slag’. We zien dat veel zaken elders al zijn vastgelegd, dat ze al lopen, of dat ze op andere gesprekstafels thuishoren. Daar hoeven we dus geen prestatieafspraken over te maken. Het resultaat is een **compacte set prestatieafspraken**. Dat is fijn. Tegelijkertijd is het **belang om te werken aan de afspraken die er wél in staan dus groot**.

Bij het werken aan de afspraken geldt een disclaimer. Wanneer externe omstandigheden of bijzondere ontwikkelingen bij een van de partijen de (financiële) mogelijkheden wezenlijk aantasten om aan de prestatieafspraken te voldoen, dan treden we in overleg om de ontstane situatie te bespreken en zo nodig afspraken te herzien.

De **inhoudsopgave** van de afspraken volgt de thema's uit het huurdersperspectief. In hoofdstuk 5 is benoemd hoe we de afspraken **monitoren**, bespreken en wanneer we vooruitkijken naar nieuwe afspraken.

Tekenblad

12 december 2024

 <p>GEMEENTE VELSEN</p>	Sander Smeets, wethouder wonen Gemeente Velsen 
 <p>HURDERSRAAD van "WONINGBEDRIJF VELSEN"</p>	John van Opijnen, voorzitter Huurdersraad Woningbedrijf Velsen 
 <p>HR HURDERSRAAD velison wonen</p>	Raymond Crezee, voorzitter Huurdersraad Velison Wonen 
 <p>HVB Huurdersvereniging Brederode</p>	Liselot Been, voorzitter Huurdersvereniging Brederode 
 <p>Woningbedrijf Velsen</p>	Sandra van Zaal, directeur-bestuurder Woningbedrijf Velsen 
 <p>VELISON WONEN</p>	Chris Pettersson, directeur-bestuurder Velison Wonen 
 <p>Brederode wonen Thuis in goed wonen</p>	Jan Wim Franken, directeur-bestuurder Brederode Wonen 

1. Thuis zijn

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd: het gaat over het gevoel dat je **thuis bent en je thuis voelt**. 'Ja, ik hoor hier, hier ben ik thuis'. Thuis zijn heeft veel te maken met de omgeving. Alleen in een leefbare wijk waar je je veilig voelt kun je je goed thuis te voelen.

Het aanpakken en voorkomen van negatieve effecten op het thuisgevoel is dus eerste prioriteit. Maar echt thuis voelen gaat verder en vraagt ook om het werken aan **positieve zaken**: een fijn ingerichte openbare ruimte of binnentuin, plekken waar je elkaar kunt ontmoeten en waar je dat thuisgevoel kunt delen zodat er een gemeenschap ontstaat. En waar je elkaar – bewoners en professionals – snel kunt vinden.

Thuis zijn gaat ook over **zeggenschap** en een gevoel van verantwoordelijkheid en **eigenaarschap** over de woning, het woongebouw en de buurt. Zodat je er trots op kunt zijn.

Afspraken

1. In juni 2025 komt de gemeente met een **Actieplan Zee- en Duinwijk** (vergelijkbaar met Velsen-Noord). De corporaties¹ en gemeente leveren hieraan een actieve bijdrage in capaciteit. De huurders leveren belangrijke input door signalen vanuit de wijk door te geven.
2. We vergroten de ruimte voor **vrije toewijzing** aan woningzoekenden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens van **7,5% naar 15%** van het aantal verhuringen. De corporaties gebruiken deze ruimte met name² voor meer menging in wijken en complexen waar de **leefbaarheid** aantoonbaar onder druk staat.
3. In het vierde kwartaal van 2024 werkt de gemeente in overleg met de corporaties uit hoe we de pilot vormgeven om vanaf januari 2025 mensen met **vitale beroepen** met voorrang te huisvesten.
4. We merken dat bij overlast en sociale problemen de **ketensamenwerking** nog niet gestroomlijnd is, met als risico dat we dingen dubbel doen of dat er gaten vallen. De gemeente (trekker) en corporaties maken in een **kleine werkgroep praktische werkafspraken voor een betere samenwerking**, waarbij we daarbij relevante ketenpartners betrekken. Met hulp van praktijkcasussen bepalen we (gemeente is trekker) wie welke rol heeft en hoe we elkaar sneller weten te vinden.
5. Bij probleemsituaties is **gegevensuitwisseling vanwege de AVG vaak een hindernis**. Vooruitlopend op een verwachte wetswijziging hierover bekijken we in het eerste kwartaal van 2025 in dezelfde werkgroep als punt 4 wat er (binnen de wettelijke kaders) wél mogelijk is.
6. Het bestrijden van **woonfraude** is en blijft van groot belang. Gemeente (trekker) en corporaties verkennen hoe corporaties **sneller inzage kunnen krijgen in de BRP** om dit aan te pakken.
7. Er mogen geen **brandgevaarlijke** spullen en voertuigen meer in vluchtwegen aanwezig zijn. Op basis van een actueel **WMO-convenant** maken we afspraken over het stallen van scootmobielen en elektrische fietsen. In 2025 starten we met het verbeteren van de brandveiligheid in de eerste (meest urgente) complexen. Bij scootmobielaanvragen in complexen waar de brandveiligheid (nog) niet op orde is zoeken we afhankelijk van de situatie naar een oplossing.

¹ Behalve Brederode Wonen, dat hier geen bezit heeft

² Maar niet uitsluitend, want de vrije ruimte is ook nodig voor andere gevallen.

8. De corporaties geven op verschillende manieren **extra aandacht aan een betere leefbaarheid**, onder meer met extra inzet van wijkbeheerders. Het bekostigen en ondersteunen van initiatieven van bewoners waarmee **ontmoeting** wordt gestimuleerd maakt hier ook onderdeel van uit.
9. Er is bij bewoners regelmatig onduidelijkheid over de verwachtingen bij **schoonmaak(kosten)** en te weinig **controle op onderhoud** door onderaannemers. Dat verschilt per corporatie en type complex. De corporaties gaan met hun huurderorganisaties in gesprek hoe dat beter kan en hoe we duidelijker maken wat de verantwoordelijkheden voor huurder en verhuurder zijn.
10. Veel van bovenstaande afspraken zijn vooral gericht op het aanpakken en voorkomen van problemen. We spreken af dat we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) ook aandacht blijven geven aan juist de **positieve initiatieven** om de wijk mooier en prettiger te maken, met name ook het openbaar groen.
11. Veel bewonerscommissies willen graag nieuwe huurders welkom heten en kennismaken. De corporaties **informereren daarom bewonerscommissies** over waar en wanneer een nieuwe huurder in het complex komt wonen.

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat uiteraard over **woonlasten**, die niet te hoog moeten zijn. Maar steeds meer gaat het ook over de **voorspelbaarheid** van die woonlasten, zodat mensen weten waar ze aan toe zijn.

Over het specifieke huurbeleid van de corporaties maken we geen prestatieafspraken, dat is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en hun huurderorganisaties. Maar wat kunnen we daarnaast doen?

Afspraken

12. We zetten de **Aanpak energiarmede** voort met de gemeente als trekker. De corporaties en huurdersorganisaties helpen om vooral de groep bewoners te bereiken die tot nu toe nog niet bereikt is.
13. Hoe **energielasten** precies tot stand komen (type contract, jaarlijkse afrekening, kiezen van leverancier, collectief en individueel) is en blijft ingewikkeld. De corporaties hebben daar beperkt invloed op, maar willen huurders daar **goed over informeren**. Daarom gaan ze met hun huurdersorganisaties in gesprek over hoe dat het beste kan.
14. De gemeente zet het **minimabeleid voort** om bewoners op en rond het sociaal minimum te helpen.
15. Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een **inkomensafhankelijke huurverhoging** te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de betreffende inkomensgrenzen. Deze extra inkomsten kunnen **buiten de huursom** worden ingezet in nieuwbouw, verduurzaming of betaalbaarheid.

3. Woonzekerheid

Woonzekerheid betekent dat we zo snel als kan het **woningtekort willen terugdringen** in deze tijd van woningnood waarin te veel mensen – met meer of minder spoed – überhaupt geen woning kunnen vinden. Er moeten dus veel meer sociale huurwoningen **bijgebouwd** worden. Woonzekerheid gaat ook over de huurders die wel al wonen, maar willen **doorstromen** naar een beter passende woning omdat hun huidige woning te krap, te ruim, ontoegankelijk of voor hen te duur is. Maar woonzekerheid betekent ook dat je ergens **fijn kunt blijven wonen** als je dat wilt.

Kortom: we moeten ‘de koek zo snel mogelijk vergroten en tegelijkertijd de koek zo eerlijk en verstandig mogelijk verdelen’.

Afspraken voorraadontwikkeling en stedelijke vernieuwing

16. Het daadwerkelijk en met tempo realiseren van (sloop-)nieuwbouwprojecten vraagt om **focus**. Die focus leggen we op de projecten die de corporaties via hun bod hebben ingediend (zie bijlage 1). Dit zijn de projecten die de **corporaties gaan realiseren en die de gemeente gaat faciliteren** door voldoende capaciteit beschikbaar te stellen en tijdige besluitvorming.
17. Ondanks beperkte capaciteit aan mensen en middelen willen we het **tempo van de nieuwbouw hoog houden**. De gemeente legt de corporaties daarom **geen nieuwe extra eigen eisen** op die niet vastgelegd zijn in wet- en regelgeving en/of beleid. Hiermee voorkomen we hogere stichtingskosten van de woningen of vertraging van het planproces. In het woningmakerstraject kijken gemeente en woningcorporaties samen hoe we verdragend beleid kunnen herzien.
18. Hoewel in de praktijk vaak duur en lastig te realiseren, verkennen gemeente en corporaties bij complexgewijze renovatie en/of verduurzaming de mogelijkheden voor **optoppen**. Hiermee kunnen binnen het bestaande bouwvlak **extra woningen** worden toegevoegd. De gemeente werkt bij het optoppen van complexen onder voorwaarden mee aan het afwijken van vigerend beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van de minimale grootte van de woningen).
19. De vernieuwing van **Pont tot Park** is een traject van lange adem, bestaande uit verschillende deelprojecten. Ondanks de complexiteit en eventuele tegenslagen in die projecten spreken we af dat we gezamenlijk blijven werken aan het **einddoel: een mooier en fijner centrum van IJmuiden**. De gemeente en Woningbedrijf Velsen **blijven samenwerken en transparant communiceren** met oog op de voortgang richting dat einddoel.
20. Gemeente en corporaties bespreken 1x per kwartaal de **voortgang** van projecten in het **prioriteringsoverleg**. Ook de huurdersorganisaties willen goed op de hoogte blijven van de voortgang van plannen en projecten³. Bij de monitoring van de prestatieafspraken geven corporaties en gemeente de huurdersorganisaties daarom steeds een **update over de voortgang en ontwikkelingen**. Wezenlijk belangrijke ontwikkelingen worden ‘tussendoor’ gecommuniceerd.
21. **Verkoop** van corporatiewoningen is nooit een doel op zich, maar een middel voor volkshuisvestelijke doelen (bouwen, verduurzamen, gemengde wijken, doorstroming). De keuze om te verkopen is aan de corporaties, waarbij indien de Overlegwet dat voorschrijft, om advies wordt gevraagd bij de huurdersorganisaties. In elk geval blijft de **voorraad sociale huur meerjarig per saldo groeien**. Per corporatie zijn er accentverschillen,

³ Naast de communicatie en participatie met de specifieke bewoners bij een project.

variërend van verkoop van woningen in buurten met al veel sociale huur, geen nieuwe VvE's creëren, of verkoop van woningen die slecht passen in het corporatiebezet.

22. Omdat we bouwen voor en werken aan **doorstroming** van belang vinden, maken gemeente (trekker) en corporaties in 2025 afspraken hoe we – gevoed door het doorstroomonderzoek van RIGO – doorstroming nog beter kunnen verankeren in het volkshuisvestingsprogramma, nieuwbouwprogramma en bijbehorende maatregelen. En hoe we hier met goede communicatie de **bewustwording** bij huurders over kunnen vergroten.

Afspraken huisvesten aandachtsgroepen

23. De corporaties wijzen **minimaal 65% van de verhuringen per jaar toe aan regulier woningzoekenden** en dus 35% aan urgent woningzoekenden, inclusief statushouders. Wanneer deze verhouding uit balans raakt of dreigt te raken treden we in overleg hoe hiermee om te gaan.
24. Gemeente en corporaties blijven actief op zoek naar **alternatieve manieren** om spoedzoekers en andere urgent woningzoekenden te huisvesten, bijvoorbeeld door tijdelijk leegstaande gebouwen en locaties te benutten, of door bestaande woningen beter te benutten, zoals met splitsen, woningdelen, optoppen, 'intoppen', 'uitplinten', of 'aankoppen'.
25. De **huisvesting van statushouders** kent om verschillende redenen nog steeds een achterstand. De gemeente en corporaties evalueren het proces van huisvesting en maken afspraken hoe het beter kan.
26. De gemeente stelt in 2025 de lokale **woonzorgvisie** op. De corporaties leveren input en de huurdersorganisaties worden hierin **vroeg stadium bij betrokken**. Hierin nemen we op hoe we ruimte geven voor **experimentele woonvormen** die met name bij de woonzorg-opgave kansrijke en aantrekkelijke oplossingen kunnen bieden.
27. In het eerste kwartaal van 2025 evalueren gemeente (trekker) en corporaties de lokale invulling van de regionale regeling **Ouder worden & prettig wonen**. Specifieke aandachtspunten zijn in elk geval een voor huurders eenvoudiger en overzichtelijkere regeling (denk aan het gelijktrekken van leeftijdsgrenzen), en belemmeringen door een te hoog inkomen.
28. Gemeente en corporaties vergroten de **communicatie-inzet** op de regeling **Ouder worden & prettig wonen**. In het eerste kwartaal van 2025 werken de communicatieadviseurs van gemeente en corporaties een strategie uit om de regelingen beter bekend te maken bij huurders en woningzoekenden. Huurdersorganisaties informeren de achterban hierover. Beter bekendheid van de regelingen vergroot het gebruik hiervan en vergroot potentieel de doorstroming.
29. Ook de regeling **Wonen Plus** evalueren gemeente (trekker) en corporaties in het eerste kwartaal van 2025. Doel is voortzetten van de regeling, met als aandachtspunt of de regeling voor een bredere doelgroep kan worden ingezet. Voorwaarde voor de bijdrage van corporaties is een duidelijk onderscheid tussen diensten op het gebied van wonen en daaromheen.

4. Goed en duurzaam wonen

De basis van goed wonen is de kwaliteit van de woning. Naast de **basiskwaliteit** bestaat de opgave vooral uit het **verduurzamen** van de woningen. Zodat het **wooncomfort** goed is (in winter en zomer), de **energielasten beperkt** blijven en we bijdragen aan een **duurzamer en klimaatbestendige** woonomgeving.

De Nationale Prestatieafspraken geven al het belangrijkste kader voor de corporaties om te werken aan een duurzamere en energiezuinige voorraad. Daarnaast spreken we het volgende af.

Afspraken

30. De corporaties geven elk jaar de **planning van de verduurzamingsprojecten** aan de huurdersorganisaties en de gemeente. En bij de monitoring van de prestatieafspraken geven ze aan als er substantiële wijzigingen in de planning zijn.
31. De gemeente stelt uiterlijk in het tweede kwartaal van 2025 een breed toepasbaar **soortenmanagementplan**⁴ op, met oog op het tempo van de verduurzamingsprojecten.
32. De discussie over de energietransitie en specifiek het warmtenet wordt aan andere tafels gevoerd. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties bij belangrijke initiatieven en keuzes. We geven als uitgangspunt mee dat 1) bij de wijze van opwekking de woonlasten **betaalbaar** moeten blijven, 2) dat er **leveringszekerheid** is en 3) dat de wijze van opwekking **daadwerkelijk duurzamer** is en tot CO₂-besparing leidt.
33. De gemeente verkent in 2025 met een ervaren marktpartij een werkwijze voor het (helpen) **verduurzamen van VvE's** en bepaalt hoe hiermee verder te gaan. De corporaties worden betrokken voor hun deel van het bezit.
34. Huurders zoeken met enige regelmaat **contact met de gemeente over diverse typen problemen** in hun woning in plaats van dit te melden bij de corporatie zelf, de huurcommissie of geschillencommissie. Gemeente (trekker) en corporaties bespreken in het eerste kwartaal van 2025 hoe de gemeente met dit soort signalen omgaat.
35. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk welke aanpak in brede zin mogelijk is om **hittestress** tegen te gaan. In het tweede kwartaal van 2025 nodigen we een deskundige uit die de partijen uitlegt wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn om hittestress te verminderen via technische maatregelen in en om het gebouw, gedrag, beleving, etc.

5. Terugkijken, monitoren, bijsturen, vooruitkijken

Met het maken van prestatieafspraken begint het werk en gedurende het jaar **monitoren we de voortgang, sturen we waar nodig bij en kijken we vooruit** naar nieuwe afspraken: accentwijzigingen voor het komende jaar in 2025 en nieuwe meerjarige afspraken in het najaar van 2026.

Afspraken

36. De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties **monitoren** de afspraken. In de overlegstructuur hiervoor integreren we ook het terugkijken op het vorige jaar.

⁴ Het soortenmanagementplan (SMP) bestaat uit ecologisch onderzoek en maatregelen om aanwezige diersoorten te beschermen. Door dit plan op hoger schaalniveau te maken in plaats van voor elk project apart kunnen we vertraging voorkomen.

37. De corporatiebestuurders en de wethouder Wonen voeren ten minste viermaal per jaar een **algemeen bestuurlijk overleg**. Waarvan tweemaal met de huurdersorganisaties.
38. We houden de onderstaande **overlegstructuur** aan, met ruimte. De gemeente verzorgt het secretariële werk (agenda, verslag) en Velison Wonen verzorgt de monitor. De afspraken plannen we direct voor het hele jaar in.
39. Wanneer er **knelpunten** ontstaan in de uitvoering of samenwerking zoeken we elkaar snel op en spreken we elkaar aan als dat nodig is.
40. Bij **kosten** voor gezamenlijke initiatieven (onderzoek, monitoring, pilots) is de verdeling 50% voor de gemeente en 50% voor de corporaties.
41. Naast de reguliere overlegcyclus plannen we in oktober 2025 een overleg in, waarin het afgelopen jaar wordt **geëvalueerd en eventueel aanpassingen worden gedaan op de prestatieafspraken voor 2026**. Vóór de zomer van 2026 plannen we een startoverleg om het proces voor de **nieuwe meerjarige prestatieafspraken vanaf 2027** te bespreken. Tijdens of kort na dit startmoment plannen we ook de bijeenkomsten voor dit traject in het najaar van 2026, met bijzondere aandacht voor de beschikbaarheid en aanwezigheid van de huurdersorganisaties.

	Overleg	Te bespreken
Q1	AOW 1	Monitor maken met prestaties vorig jaar
	AOW+ 1	Monitor prestaties vorig jaar bespreken
	Bestuurlijk 1: gemeente, corporaties,	Prestaties vorig jaar bespreken
	Themabijeenkomst 1	Onderwerp nader te bepalen
Q2	AOW 2	Monitor Q1 voorbereiden
	AOW+ 2	Monitor Q1 bespreken 2026: startoverleg proces prestatieafspraken vanaf 2027
	Bestuurlijk 2: gemeente, corporaties, HO's	Monitoren Q1 en bijsturen lopende afspraken
Q3	AOW 3	Monitor Q2 voorbereiden
	AOW+ 3	Monitor Q2 bespreken, waaronder specifiek huisvesting urgente doelgroepen (6.1.2) 2025: Evaluatie prestatieafspraken tot nu toe en eventuele aanpassingen voor 2026
	Bestuurlijk 3: gemeente, corporaties,	Monitoren Q2 en bijsturen lopende afspraken
	Themabijeenkomst 2	Onderwerp nader te bepalen
Q4	AOW 4	Monitor Q3 voorbereiden
	AOW+ 4	Monitor Q3 bespreken
	Bestuurlijk 4: gemeente, corporaties, HO's	Monitoren Q3 en bijsturen lopende afspraken
		Vooruitkijken komend jaar: wat hebben we van elkaar nodig?

Bijlage 1: Projecten nieuwbouw en herstructurering

Op basis van de biedingen in 2024

AOK = anterieure overeenkomst

Velison Wonen

Locatie	Kern	Type project	Aantal sloop	Aantal nieuw	Mijlpaal 2025	Mijlpaal 2026	Geplande start bouw	Verwachte oplevering
Platbodem	Velserbroek	sloop/nieuwbouw	9	72	start bouw	oplevering	2025	2026
Pancrasplantsoen	Velsen Noord	sloop/nieuwbouw	2	20	stedenbouwkundig kader gereed; AOK gereed	omgevingsvergunning	2027	
Dobbiuslaan	Santpoort Noord	sloop/nieuwbouw	8	12	stedenbouwkundig kader gereed; AOK gereed	omgevingsvergunning	2027	
Venusstraat	IJmuiden/ Duinwijk	sloop/nieuwbouw	5	25	stedenbouwkundig kader gereed	AOK gereed	2028	
Planetenweg	IJmuiden/ Duinwijk	transformatie	0	28	omgevingsvergunning en start bouw	oplevering	2025	2026
Stratingplantsoen	Velsen Noord	sloop/nieuwbouw	66	80	stedenbouwkundig kader gereed	AOK gereed	2028	
Heuvelwijk 1102 (deel Homburgstraat)	IJmuiden/ Pont tot Park	deels sloop/ nieuwbouw	57	86	stedenbouwkundig kader gereed	AOK gereed	2029	
Torricellistraat	IJmuiden/ Pont tot Park	sloop/nieuwbouw	18	70	n.v.t.	stedenbouwkundig kader gereed	2030	

Woningbedrijf Velsen

Locatie	Kern	Type project	Aantal sloop	Aantal nieuw	Mijlpaal 2025	Mijlpaal 2026	Geplande start bouw	Verwachte oplevering
Blekersduin	Santpoort Zuid	nieuwbouw	0	40	start bouw	oplevering	2025	2026
Zuidostrand Driehuis	Driehuis	Nieuwbouw/ aankoop	0	30	omgevingsvergunning	startbouw	2025/2026	2028
Waal Dolfijnstraat	Pont tot Park	sloop/nieuwbouw	80	121	omgevingsvergunning-aanvraag	start bouw		2029
Vecht Scheldestraat	Pont tot Park	sloop/nieuwbouw	36	58	omgevingsvergunning-aanvraag	start bouw		2028
De Wetstraat	Oud IJmuiden	sloop/nieuwbouw	10	45	omgevingsvergunning-aanvraag	start bouw		2029
Orionweg	IJmuiden	sloop/nieuwbouw	102	180	n.v.t.	stedenbouwkundig kader gereed	2027	2029
Hazevlak	IJmuiden	verbeteren	54 (vbt)		n.v.t.	stedenbouwkundig kader gereed	na 2029	

Brederode Wonen

Locatie	Kern	Type project	Aantal sloop	Aantal nieuw	Mijlpaal 2025	Mijlpaal 2026	Geplande start bouw	Verwachte oplevering
Broeklanden	Velserbroek	nieuwbouw		35		start bouw	2026	2027
Missiehuis	Driehuis	transformatie		23	oplevering			2025