



# **BREDA**

## **BRENGT HET SAMEN**

### **Alliantie Breda 2019 tot en met 2023**

Gemeente Breda  
Alwel, Laurentius, WonenBreburch  
Gezamenlijke Huurderskoepel Breda

## Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Vertrekpunten voor de Alliantie Breda 2019 tot en met 2023	5
1 Vormgeven aan het partnerschap	6
1.1 Overlegstructuur	6
1.2 Werkwijze jaarschijven	7
1.3 Looptijd, bijstelling van de afspraken en bijzondere omstandigheden	7
2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	9
2.1 Woonlasten	9
2.2 Beschikbaarheid	11
2.3 Veranderopgave woningvoorraad	12
2.4 Voorrangsafspraken voor woningtoewijzing aan doelgroepen	12
3 Nieuwbouwopgave	14
3.1 De nieuwbouwopgave	14
3.2 Samenwerking	16
3.3 Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling	16
3.4 Grondprijzen	18
3.5 Opgave realisatie middeldure huurwoningen	19
4 Duurzaamheid	20
4.1 CO <sub>2</sub> -neutraal	21
4.2 Circulaire economie	22
4.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit	23
4.4 Beperken energieverbruik huishoudens / vergroten bewustzijn	23
4.5 Monitoring	23
5 Samenwerken in de wijk	24
5.1 Wijkgericht werken in kwetsbare wijken en wijkveiligheid	24
5.2 Stedelijke thema's en toekomstige plannen	25
5.3 Betrekken bewoners bij planvorming	25
6 Wonen en zorg	26
6.1 Goede samenwerking op het terrein van wonen en zorg (algemeen)	26
6.2 Kwetsbare mensen die in de wijk wonen, kunnen daar zo lang en goed mogelijk blijven wonen	27
6.3 Voldoende geschikte woningen/woonvoorzieningen met een passende huurprijs	27
6.4 Voldoende geschikte woningen met een passende huurprijs voor kwetsbare mensen die van intramurale zorg naar reguliere huur kunnen en willen doorstromen	28
6.5 Samen beter acteren op (dreigende) overlast en onveilige situaties rondom kwetsbare bewoners	29
6.6 Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken voor alle bewoners	29
6.7 Het vroegtijdig signaleren en oppakken van financiële problemen van huurders	30
7 Veiligheid	31
7.1 Een proactieve samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties in de (vroeg-) signalering en aanpak van veiligheidsvraagstukken in Breda	31
7.2 Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door het verminderen van overlast voor omwonenden	32
7.3 Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door de aanpak van woonfraude en criminaliteit in huurwoningen	32

Bijlage 1	Begrippen en definities	34
Bijlage 2	Overzicht aantal sociale huurwoningen in woningbouw-programma	35
Bijlage 3	Brief verklaring compensatiegerechtigde doeleinden BTW	36
Bijlage 4	Verklaring compensatiegerechtigde doeleinden BTW Breda	38

## Voorwoord

In dit document, Alliantie Breda 2019 tot en met 2023, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Breda, de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredburg en de lokale huurdersorganisaties CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBredburg Breda (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepel Breda (GHK)') met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden voor de periode 2019 tot en met 2023.

De corporaties bezitten in Breda 29% van de woningvoorraad; zij zijn eigenaar van in totaal ruim 23.700 woningen in de stad. De huurders van deze woningen worden allen vertegenwoordigd door de GHK. De gemeente, corporaties en GHK werken al jaren samen binnen de Alliantie Breda en willen dat partnerschap ook de komende vijf jaren voortzetten – met ambitie, en met een intensivering van samenwerking met ketenpartners in de stad. Breda brengt het samen!

Tijdens de gesprekken over deze Alliantie is uitgebreid stilgestaan bij de financiële positie van zowel de corporaties als de gemeente. Er zijn keuzes gemaakt binnen de driehoek betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (/duurzaamheid). De gemeente en de corporaties leveren elk een bijdrage aan de thema's van de Alliantie die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden. Elke partij kan motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

De druk op de sociale huurvoorraad in Breda is groot. In deze Alliantie is daarom vastgelegd dat de gemeente en de corporaties -in navolging van het coalitieakkoord 'Lef en liefde'- 1.200 sociale huurwoningen willen realiseren, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen. Er wordt ingezet op het beheersbaar houden van de woonlasten van huurders.

Omdat circa 80% van de woningzoekenden van de corporaties tot de primaire doelgroep behoort en circa 80% van de verhuringen één- en tweepersoonshuishoudens betreft, terwijl de sociale voorraad in belangrijke mate bestaat uit woningen geschikt voor drie- en meerpersoonshuishoudens, is het zaak om bij de versnellingsambitie de nadruk ook vooral te leggen op realisatie van betaalbare huurwoningen voor één- en tweepersoons huishoudens.

Duurzaamheid van de woningvoorraad is in de komende jaren een belangrijk thema. De samenwerking op dit terrein, ook met partijen als bijvoorbeeld energieleveranciers, wordt geïntensiveerd de komende jaren om op langere termijn te komen tot een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad.

De opgave rondom wonen en zorg is onverminderd groot en vraagt om een intensievere samenwerking met zorgaanbieders. De Alliantie-partijen willen daarom op basis van het betreffende hoofdstuk in deze Alliantie ook met de zorgaanbieders afspraken vastleggen.

Een nieuw thema in Alliantie-verband is veiligheid. Gemeente, corporaties en GHK hebben in de afgelopen jaren de wens zien ontstaan om ook over dit onderwerp goede afspraken met elkaar vast te leggen, en zijn blij dat met deze afspraken een start wordt gegeven aan een duurzame samenwerking op dit vlak. Ambitie is om samen in staat te zijn om ontwikkelingen in overlast, woonfraude, criminaliteit en ondermijning in huurwoningen snel te signaleren en aan te pakken. Dit vraagt om lef en creativiteit, en een nauwe samenwerking met ketenpartners zoals de politie en het sociaal domein.

**Alliantie Breda 2019 tot en met 2023 – 26 juni 2019**

Tot slot is de Jaarschijf 2019/2020 opgesteld (er is voor gekozen om eenmalig de jaarafspraken voor anderhalf jaar vast te leggen). In de jaarschijf worden voor alle thema's/hoofdstukken de concrete activiteiten en werkzaamheden benoemd waar de partijen in dat jaar (gezamenlijk) aan zullen werken, met als doel realisatie van de doelen en ambities zoals vastgelegd in deze Alliantie.

## Vertrekpunten voor de Alliantie Breda 2019 tot en met 2023

In dit document, Alliantie Breda 2019 tot en met 2023, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Breda, de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredburg en de lokale huurdersorganisaties CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBredburg Breda (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepel Breda (GHK)') met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per datum van ondertekening en vervangt de *Alliantie 2015 tot en met 2018* (ondertekend op 20 april 2015) en de *Allonge Alliantie Breda* (ondertekend op 12 juli 2017).

### **Thema's en opzet van de prestatieafspraken**

Deze *Alliantie Breda 2019 tot en met 2023* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

- 1 Vormgeven aan het partnerschap
- 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- 3 Nieuwbouwoopgave
- 4 Duurzaamheid
- 5 Samenwerken in de wijk
- 6 Wonen en zorg
- 7 Veiligheid

Deze thema's zijn door de gemeente Breda, de Bredase corporaties en de huurdersorganisaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode.

Zoals in Breda al sinds 2011 gebruikelijk is, wordt ook in de periode 2019 tot en met 2023 gewerkt met een raamovereenkomst en met jaarschijven, die tezamen het pakket met prestatieafspraken vormen. De raamovereenkomst wordt afgesloten voor de periode 2019 tot en met 2023 en bevat afspraken over de wijze waarop de samenwerking wordt vormgegeven, de inhoudelijke agenda van de afspraken en per inhoudelijk agendapunt afspraken over hetgeen partijen willen bereiken in de betreffende vijfjaarsperiode (doel/ambitie) en welke bijdrage (op hoofdlijnen) de partijen daartoe zullen leveren in dezelfde periode. In de jaarschijven wordt jaarlijks vastgelegd welke concrete activiteiten en werkzaamheden door de partijen worden uitgevoerd in het volgende jaar. Hierbij wordt een doorkijk gegeven naar de volgende jaren.

De afspraken opgenomen in deze Alliantie zijn gemaakt tegen de achtergrond van de diverse beleidskaders waar de partijen aan gebonden zijn, zoals het 'Bestuursakkoord Lef en Liefde 2018-2022' en de 'Aanvulling op de Woonvisie 2013' van de gemeente en de ondernemingsplannen van de corporaties. De GHK heeft als basis voor deze Alliantie-afspraken een speerpuntennotitie opgesteld.

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage 1.

### **Wet- en regelgeving**

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Omdat dit wettelijke verplichtingen zijn, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen. Het gaat bijvoorbeeld om het eens per vier jaar laten uitvoeren van een visitatie door iedere corporatie, waarbij de gemeente wordt betrokken, en het aanleveren van de dPi-gegevens (prospectieve informatie) en dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie) door de corporaties aan de Autoriteit woningcorporaties.

## 1 Vormgeven aan het partnerschap

### AMBITIE 2019-2023

De gemeente Breda, de drie Bredase corporaties en de GHK werken met elkaar samen in een Alliantie om de bewoners van Breda op de beste manier van dienst te kunnen zijn. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties:

- Zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Houden het gemeenschappelijke doel in het oog houden en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Respecteren elkaars positie en elkaars inbreng;
- Delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze Alliantie of in de samenwerking optreden;
- Spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

### 1.1 Overlegstructuur

- 1.1.1 De Alliantie-partijen voeren ten minste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van de drie corporaties en de voorzitters van de drie huurdersorganisaties. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend en vormt de opdrachtgever aan de Uitvoeringsgroep Alliantie en de werkgroepen. Het bestuurlijk overleg toetst tevens of de opdrachten door de Uitvoeringsgroep en de werkgroepen op de juiste wijze zijn uitgevoerd.
- 1.1.2 Uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze Alliantie wordt georganiseerd en gemonitord door de uitvoeringsgroep, bestaande uit de vertegenwoordigers van de partijen die vanuit de eigen organisaties het mandaat hebben om de taken van de uitvoeringsgroep goed te kunnen uitvoeren. De leden van de uitvoeringsgroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken en zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie. Hiertoe vindt acht maal per jaar een overleg plaats van de uitvoeringsgroep, te weten twee weken voor en twee weken na het bestuurlijk overleg. Vanuit de uitvoeringsgroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden. De uitvoeringsgroep vormt de schakel tussen het bestuurlijk overleg en de werkgroepen. De uitvoeringsgroep heeft de volgende taken:

- Het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
- Het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- Het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het bestuurlijk overleg Alliantie, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
- Zorgdragen voor een interne terugkoppeling van relevante informatie en besluiten uit de Uitvoeringsgroep en het Bestuurlijk Overleg;
- Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema);
- Het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
- Het organiseren van de gezamenlijke communicatie.

1.1.3 Ter uitvoering van gemaakte afspraken over de verschillende thema's zijn werkgroepen actief. Hierin zijn de thema-specialisten van de gemeente en de corporaties vertegenwoordigd. De GHK kan een vertegenwoordiger in een werkgroep laten aansluiten indien gewenst. De werkgroepen hebben tot taak om de uitvoering van de prestatieafspraken in gang te zetten, hier werkaafspraken over te maken, en te rapporteren aan de uitvoeringsgroep over de voortgang van de uitvoering. Indien er sprake is van een knelpunt in de uitvoering, legt de werkgroep dit voor aan de uitvoeringsgroep.

1.1.4 Per medio 2019 wordt voor het thema 'Duurzaamheid' een regiegroep opgesteld, bestaande uit vertegenwoordigers met mandaat van gemeente, corporaties, de GHK en eventuele andere betrokken partijen (als energieleveranciers). Deze regiegroep bewaakt de voortgang van gezamenlijke duurzaamheidsprojecten. Dit houdt ook in dat de regiegroep de afspraken bewaakt die bestuurlijk zijn gemaakt, tijdig knelpunten bij de uitvoering van de projecten signaleert en wegneemt, en zorgt voor een doorvertaling van relevante informatie van projectniveau naar bestuurlijk niveau en andersom.

## 1.2 Werkwijze jaarschijven

1.2.1 Partijen benoemen jaarlijks de concrete activiteiten en werkzaamheden waar zij het volgende jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Deze worden vastgelegd in de 'Jaarschijven'. Partijen houden in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening met deze jaarafspraken.

1.2.2 In het bestuurlijk overleg wordt de uitvoering van de jaarafspraken van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijven van het betreffende jaar. In de maanden september en oktober wordt door de Alliantie-werkgroepen en de Uitvoeringsgroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarafspraken voor het volgende jaar. Deze jaarafspraken voor het volgende jaar worden in november in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

## 1.3 Looptijd, bijstelling van de afspraken en bijzondere omstandigheden

1.3.1 Deze Alliantie geldt voor de periode van ondertekening en met 31 december 2023, en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. In 2023 worden nieuwe kaderafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2024.



- 1.3.2 Tussentijdse bijstelling van deze raamovereenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Als de bijstelling impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde ambities, proberen partijen gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.
- 1.3.3 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

## 2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### AMBITIE 2019 t/m 2023

- Beheersbaar houden van woonlasten van huurders. De invloed die wij hierop hebben, zullen we zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten, huurdersonderhoud en gemeentelijke belastingen. Ook de inzet van de gemeente en de corporaties bij woonlastenondersteuning is van belang.
- Voldoende sociale huurwoningen beschikbaar hebben voor de diverse doelgroepen van beleid. Vanwege een blijvende druk op de sociale woningvoorraad en een grote vraag naar betaalbare huurwoningen zetten we in op een verruiming van de sociale voorraad, en dan met name de betaalbare huurvoorraad.
- Via een vraaggestuurde analyse van diverse doelgroepen (zoals studenten, starters, jongeren, alleenstaanden, gezinnen, arbeidsmigranten, senioren, spoedzoekers en middeninkomens) beter in beeld hebben hoe de doelgroepen zich ontwikkelen. Dit geeft antwoord op de vraag of we in Breda de juiste woningen hebben, niet alleen in aantal naar prijs, maar ook naar kwaliteit en naar verdeling over buurten en wijken.
- Op korte termijn (dus vooruitlopend op een nadere analyse) extra huisvesting bieden aan de onderkant van de woningmarkt en voor 'spoedzoekers'. Dit kan via het creëren van extra aanbod in de nieuwbouw of door het vrijmaken van woningen in de bestaande voorraad. De combinatie met tijdelijke huurcontracten kan wenselijk zijn.
- Op wijkniveau een verdere concentratie van lage inkomens voorkomen. We willen kwetsbare wijken niet nog meer kwetsbaar maken en we willen verdere ruimtelijke en sociale segregatie voorkomen. Daarom zijn de wijken van Breda op lange termijn gebaat bij een gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad. Op termijn is een percentage sociale huurwoningen onder de 40% in alle wijken richtinggevend (uit te werken op wijkniveau). Vanuit die invalshoek willen we in diverse wijken werken aan transformatie van de voorraad. Een nauwkeurige afstemming van sloop-, verkoop-, nieuwbouw, aanpassing van de bestaande voorraad en huurprijsontwikkeling op wijkniveau is wenselijk, en vraagt een meer intensieve afstemming van het voorraadbeleid van de afzonderlijke corporaties en het nieuwbouwbeleid van de gemeente. We werken aan een gezamenlijke veranderopgave op zowel stedelijk als wijkniveau.

### 2.1 Woonlasten

- 2.1.1 Om inzicht te blijven houden in de omvang en ontwikkeling van diverse doelgroepen die behoren tot de doelgroep van beleid van corporaties en de woonlasten van de doelgroep van beleid, voeren partijen één maal per drie jaar gezamenlijk een 'woonlasten-en doelgroepenonderzoek' uit (in 2019 en in 2022). De kosten hiervan worden gedragen door de gemeente (50%) en de drie corporaties (gezamenlijk 50%).

- 2.1.2 De corporaties hanteren in de periode tot en met 2021 minimaal de afspraken over huurbeleid zoals zijn opgenomen in het 'Sociaal Huurakkoord 2018', afgesloten tussen Aedes en de Woonbond voor de periode 2019 tot en met 2021. Jaarlijks overlegt iedere corporatie met zijn eigen huurdersorganisatie over de huurverhoging. Het hanteren van de afspraken uit het 'Sociaal Huurakkoord 2018' mag uitvoering van afspraak 2.2.6, over het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt en meer passend wonen, niet belemmeren.
- 2.1.3 De corporaties zetten hun beleid gericht op het realiseren van besparingen voor huurders qua servicekosten (zoals opstellen verlichtingsplannen) en door zelfwerkzaamheid/beheer (schoonmaken, onderhoud) verder voort. Tussentijds zal dit beleid, samen met bewonerscommissies en individuele huurders, worden geëvalueerd.
- 2.1.4 De gemeente stuurt op het beheersbaar houden van woonlasten door het vastzetten van de gemeentelijke lastenontwikkeling voor de periode 2019 t/m 2022, op:
- 2% voor de jaarlijkse loon- en prijsontwikkeling;
  - een daling van jaarlijks 1% van de onroerende zaakbelasting (OZB) voor woningen;
  - een kostendekkende rioolheffing en afvalstoffenheffing, jaarlijks te indexeren met 2%. Zoals is opgenomen in § 4.3 zetten gemeente, corporaties en GHK gezamenlijk in op klimaatadaptatie, mede met als doel om te besparen op de rioolheffing.
- 2.1.5 De gemeente stuurt op het bevorderen van betaalbaarheid in Breda door hierover ook afspraken te maken met landelijk toegelaten instellingen (Iti's), die vanwege de omvang van hun bezit op de Alliantie-corporaties na een relatief grote rol spelen op de huurmarkt in Breda.
- 2.1.6 In aanvulling op de reeds bestaande regeling voor de Woonkostentoeslag (bedoeld voor huishoudens met inkomen tot 110% van het wettelijk minimumloon) hanteert de gemeente maatwerk en is zij ook bereid hier middelen voor in te zetten. Het maatwerk richt zich er op om op korte termijn probleemsituaties te stabiliseren en voor de langere termijn gezamenlijk oplossingen te vinden (waaronder mogelijk andere huisvesting). De kaders hiervoor worden opgesteld in afstemming met de corporaties en de GHK.
- 2.1.7 Jaarlijks in het eerste kwartaal monitoren de gemeente, de corporaties en de GHK in het Bestuurlijk Overleg Alliantie de volgende elementen van woonlasten:
- a) De huurprijs van de woningen. Dit wordt gemonitord via de 'Monitor sociale voorraad Breda';
  - b) Energielasten. Geprobeerd wordt om de ontwikkeling van energielasten in beeld te brengen;
  - c) Gemeentelijke belastingen (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing). De gemeente stelt hiertoe een overzicht beschikbaar van de ontwikkeling van deze lasten.

## 2.2 Beschikbaarheid

- 2.2.1 In onderstaande tabel zijn op basis van de actuele huren de aantallen woningen per prijsklasse en corporatie weergegeven. De corporaties behouden in hun voorraad minimaal de aantallen woningen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Huurprijsklasse:	Aantal huurwoningen in Breda per 31-12-2018			
	Alwel	Laurentius	WonenBreburch	Totaal corporaties
goedkoop	1.300	400	1.100	2.800
<i>tot 1e aftoppingsgrens</i>	<i>4.450</i>	<i>3.300</i>	<i>4.800</i>	<i>12.550</i>
<i>tot 2e aftoppingsgrens</i>	<i>950</i>	<i>800</i>	<i>1.000</i>	<i>2.750</i>
totaal betaalbaar	<b>5.400</b>	<b>4.100</b>	<b>5.800</b>	<b>15.300</b>
tot liberalisatiegrens	1.000	1.800	1.050	3.850
totaal sociaal	7.700	6.300	7.950	21.950
Voorraad t/m 2e aftoppingsgrens	<b>6.700</b>	<b>4.500</b>	<b>6.900</b>	<b>18.100</b>

- 2.2.2 Zodra de resultaten van de 'Woonlasten- en doelgroepenonderzoeken' (verwacht voor de zomer van 2019 en in 2022) gereed zijn, actualiseren de gemeente, de corporaties en de GHK afspraak 2.2.1 en de aantallen opgenomen in de bijbehorende tabel, rekening houdend met de afspraken over nieuwbouw zoals zijn opgenomen in hoofdstuk 3 en rekening houdend met de ontwikkeling van zoek- en wachttijden voor de verschillende doelgroepen. Hierbij geldt dat het onderzoek geen aanleiding kan geven om het (in deze Alliantie) aantal afgesproken nieuw te bouwen woningen naar beneden bij te stellen. Door de nieuwbouwrealisatie conform deze Alliantie-afspraken zal met name de betaalbare voorraad toenemen in de periode tot en met 2023.
- 2.2.3 In de subregio (Oost) West-Brabant is vastgesteld dat er meer inzet nodig is aan 'de onderkant' van de woningmarkt. Er wordt gewerkt aan een gezamenlijke inzet en programma. In Breda bieden de gemeente, corporaties en GHK op korte termijn extra huisvesting voor woningzoekenden die met spoed een sociale huurwoning nodig hebben, maar met het huidige woonruimteverdeelsysteem niet snel aan een woning kunnen komen, veelal door gebrek aan inschrijfduur. De corporaties kijken afzonderlijk welke mogelijkheden zij in hun portefeuille hebben (woningen in de bestaande voorraad vrij houden voor spoedzoekers; nieuwe voorziening creëren specifiek voor spoedzoekers). Bij aanvang willen de corporaties met zo min mogelijk regels werken.
- 2.2.4 De onder 2.2.3 benoemde regeling voor woningzoekenden met spoed is voor alle doelgroepen open. Daarbij zien gemeente en corporaties een toename van de problematiek bij Bredanaars die niet tot de doelgroep van beleid (boven de EU toetsingsgrens) van de corporaties behoren. Het is bekend dat corporaties ook beschikken over een beperkte voorraad woningen in de categorie middenduur. Deze kunnen worden ingezet om, bij urgente gevallen, ook deze doelgroep te bedienen.
- 2.2.5 De gemeente en de corporaties organiseren jaarlijks een bestuurlijk overleg met de Bredase hogescholen, waarbij de (toekomstige) vraag naar en het (toekomstige) aanbod aan studentenwoningen, en de wijze waarop dit op elkaar aansluit, wordt besproken. Hierin wordt het aantal studenteneenheden dat wordt gerealiseerd door derden (particuliere initiatieven) meegenomen. Indien blijkt dat de vraag naar studentenwoningen zodanig toeneemt dat de vraag het aanbod overstijgt, worden afspraken gemaakt over de (gezamenlijke) inzet.

- 2.2.6 De gemeente en corporaties stellen vanaf 2019 een Taskforce samen om de doorstroming op de woningmarkt en meer passend wonen te bevorderen. De gemeente, corporaties en GHK zijn hierbij van mening dat in sommige wijken een bepaalde mate van scheefheid gewenst is.

### 2.3 Veranderopgave woningvoorraad

2.3.1 De gemeente, de corporaties en de GHK werken in de periode 2019 tot en met 2023 samen een veranderopgave uit, stedelijk en voor te selecteren buurten en/of wijken. Hierbij wordt een koppeling gemaakt met de in 2019 opgestelde gebiedsprofielen, waarin ook de toekomstvisie ten aanzien van de gebouwde omgeving is opgenomen. Bij het uitwerken van de veranderopgave worden de volgende uitgangspunten gehanteerd zoals zijn bepaald op basis van de gebiedsprofielen:

- a) Actief aan de slag met gebieden waar vroege signalen van mogelijke achteruitgang van de leefbaarheid op termijn zichtbaar zijn (Doornbos Linie en Fellenoord);
- b) In beginsel geen toevoeging van sociale woningbouw in gebieden waar sprake is van een aandeel > 40%. In deze gebieden worden maatwerkafspraken gemaakt over de invulling van nieuwbouwprojecten;
- c) In beginsel geen toevoegingen die leiden tot een aandeel > 40% per gebied. Indien hier sprake van is worden maatwerkafspraken gemaakt over de invulling van nieuwbouwprojecten;
- d) Detailinformatie uit de gebiedsprofielen betrekken we bij locatie-specifieke afwegingen;
- e) Gebiedsperspectieven per gebied worden uitgewerkt met als aandachtspunten: Haagse Beemden, Breda Noord.

2.3.2 De woningcorporaties zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Wel worden nog sociale huurwoningen verkocht indien:

- Er sprake is van "versnipperd bezit" (waaronder ook de laatste huurwoningen in een VVE-complex);
- Er sprake is van verouderd bezit dat alleen tegen extreme kosten te verduurzamen is;
- Het een buurt betreft waar transformatie naar meer particulier eigendom wenselijk is op basis van de gezamenlijk bepaalde veranderopgave (afspraken 2.3.1).

2.3.3 Indien er sprake is van sloop van woningen door een corporatie, trekken de corporatie en de gemeente samen op. De corporaties zijn terughoudend met de sloop van sociale huurwoningen. Wel worden nog sociale huurwoningen gesloopt indien:

- Er door de woningcorporatie reeds een sloopbesluit is genomen;
- Of er sprake is van verouderd bezit dat alleen tegen extreme kosten te verduurzamen is;
- Of het een buurt betreft waar transformatie naar meer particulier eigendom wenselijk is op basis van de gezamenlijk bepaalde veranderopgave (afspraken 2.3.1).

Bij sloop gelden verder de afspraken zoals eerder door de partijen vastgelegd in het 'Afwegingskader Sloop' (9 december 2011).

### 2.4 Voorrangafspraken voor woningtoewijzing aan doelgroepen

Voor de volgende doelgroepen hebben de Alliantie-partijen voorrangafspraken voor woningtoewijzing gemaakt:

- Vergunninghouders (voorheen: statushouders);
- Mensen die doorstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen (de 'contingentafspraken', zie § 6.4);
- Maatwerkoplossingen, bijvoorbeeld Wmo-maatwerk (zie § 6.2 en § 6.3);

- Urgenten, waarbij het gaat om slechts enkele huishoudens per jaar.

De gemeente zorgt voor een goede begeleiding van specifieke doelgroepen na huisvesting. Hierover zijn afspraken vastgelegd in hoofdstuk 6.

- 2.4.1 De gemeente en de corporaties wijzen met voorrang een deel van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de doelgroepen vergunninghouders (zie afspraak 2.4.2), mensen die doorstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen (zie § 6.4), en urgenten. Ook wordt voorrang gehanteerd als maatwerkoplossing, bijvoorbeeld bij Wmo-maatwerk (zie § 6.2 en §6.3). Monitoring van deze toewijzingen met voorrang voor Breda vindt halfjaarlijks plaats via de rapportage van Klik voor Wonen.
- 2.4.2 De corporaties leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling op het vlak van het huisvesten van vergunninghouders in de gemeente Breda. De exacte taakstelling wordt jaarlijks opgenomen in de Jaarschijf. De gemeente zorgt voor een goede begeleiding van vergunninghouders na huisvesting.
- 2.4.3 In 2018 en 2019 is zichtbaar dat contingenten voor kwetsbare groepen niet volledig benut worden en doorstroming stagneert. Corporaties en gemeente gaan extra effort zetten om een grotere slagingskans te creëren voor het met spoed vinden van woningen door deze doelgroep. De gemeente zal daarbij zorginstellingen aanspreken op een zorgvuldige rol naar de omgeving.

### 3 Nieuwbouwoopgave

#### AMBITIE 2019 t/m 2023

Gemeente en corporaties werken samen aan de nieuwbouwoopgave voor sociale woningbouw in Breda. Deze opgave richt zich op uitbreiding van de sociale huurvoorraad, waarbij de nadruk ligt op betaalbare huurwoningen. Gemeente en corporaties zijn de ambitie overeengekomen 1.300 woningen in periode 2017-2027 te realiseren, 130 per jaar. Specifiek voor de periode 2019 t/m 2022 heeft gemeente Breda de versnellingsambitie om in deze vier jaar 1.200 sociale huurwoningen woningen naar realisatie te brengen danwel in harde plannen vast te leggen. Gemeente en corporaties zetten zich ieder vanuit de eigen rol in voor het realiseren van deze ambitie. In overleg wordt de voortgang van projecten bewaakt, gezocht naar mogelijke combinaties op locaties van marktpartijen, corporaties of gemeente, gezocht naar inzet van stimuleringsmaatregelen of beleid en worden versnellingsmogelijkheden besproken.

#### 3.1 De nieuwbouwoopgave

In 2017 hebben de gemeente, corporaties en GHK afspraken over nieuwbouw vastgelegd in de 'Allonge'. Deze afspraken gelden voor een periode van tien jaar, en zijn daarom overgenomen in deze Alliantie voor de periode 2019 tot en met 2023. Belangrijkste afspraak uit de Allonge is dat de corporaties Alwel en WonenBreda en de gemeente actief beleid voeren om tot realisatie van 130 sociale huurwoningen per jaar te komen in de periode tot 2027. Deze ambitie is vertaald in de tabel bij afspraak 2.2.1. Aanvullend op deze afspraak heeft de gemeente de versnellingsambitie om 1.200 sociale huurwoningen te realiseren dan wel in harde plannen te hebben voor de periode 2019 tot en met 2022 (opgenomen in het 'Bestuursakkoord Lef en Liefde Breda 2018'). Gemeente en corporaties zetten zich ieder vanuit de eigen rol in voor het realiseren van deze ambitie.

- 3.1.1 De gemeente, de corporaties en de GHK onderschrijven de in de Aanvulling op de Woonvisie bepaalde netto uitbreidingsopgave van 1.300 huurwoningen in de sociale sector (20% van de stedelijke groei) voor periode 2017 tot 2027 waarbij de nadruk ligt op betaalbare huurwoningen. Deze 20% wordt niet als dogma gehanteerd voor elke locatie. Dat betekent dat sommige locaties een hoger en andere een lager percentage zullen kennen.
- 3.1.2 WonenBreda en Alwel voeren actief beleid om gemiddeld 130 nieuwe betaalbare of goedkope huurwoningen per jaar te realiseren (Alwel 65 woningen en WonenBreda 65 woningen) gedurende de periode 2017-2027. Voor deze Alliantie-periode -2019 tot en met 2023- gaat het in totaal om 650 woningen. Deze woningen leiden tot een netto toevoeging op het aantal woningen in de categorieën goedkoop en betaalbaar ten opzichte van de in artikel 2.2.1 opgenomen tabel. Vanaf 2022 zal Laurentius een gelijkwaardige bijdrage leveren aan de nieuwbouwoopgave.
- 3.1.3 Aanvullend op afspraak 3.1.2 zetten de gemeente en de corporaties zich ieder vanuit de eigen rol in voor het realiseren van de versnellingsambitie van de gemeente om 1.200 sociale huurwoningen te realiseren dan wel in harde plannen te hebben in de periode 2019 tot en met 2022. De 130 woningen uit afspraak 3.1.2 zijn onderdeel van de 1.200. De nadruk ligt hierbij op realisatie van betaalbare huurwoningen. Om versnelling mogelijk te maken wordt gestreefd naar ontwikkeling van enkele locaties of complexen met een meer robuuste omvang (circa 50 tot 80 sociale huurwoningen).

- 3.1.4 De gemeente en corporaties leveren een gezamenlijke inspanning aan het beschikbaar krijgen van voldoende geschikte locaties om de nodige sociale, en dan met name betaalbare huurwoningen te kunnen realiseren, tegen een sociale grondprijs (zie afspraak 3.4.2). Locaties komen tot stand op door corporaties te verwerven gronden van derden, via gemeente tot stand te brengen posities bij derden/gemeente en/of afname van complexen door corporaties bij derden. Gemeente zet actief beleid, middelen en instrumentarium in om dit mogelijk te maken:
- a) Publiekrechtelijk en privaatrechtelijk een percentage van minimaal 20% sociaal en met de verplichting om deze beschikbaar te houden voor de doelgroep voor een periode van minimaal 15 jaar (conform de 'Verordening Doelgroepen Sociale woningbouw & middenhuur');  
Privaatrechtelijk in de vorm van afspraken met derden bij locatieontwikkeling;
  - b) Beleidsmatig in de vorm van de kwalitatieve verdeling van sociale woningbouw over de stad, samen met de corporaties verder uit te werken in een 'veranderopgave' (zie afspraak 2.3.1);
  - c) Mogelijk financiële impulsen en/of inzet grondbeleid in de locatieverwerving. Het College van B&W zal de raad voorstellen middelen te reserveren binnen het budget voor de versnellingsopgave wonen van €14 miljoen, zoals opgenomen in het Bestuurakkoord 2018 – 2022, dat aangewend kan worden voor het beschikbaar krijgen van locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en het creëren van de randvoorwaarden voor (snelle) realisatie.
  - d) De gemeente zet met corporaties in op de realisatie/exploitatie van de in 3.1.1 tot en met 3.1.3 genoemde aantallen te realiseren sociale huurwoningen bij de corporaties. Binnen lopende en nieuwe projecten waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd, stuurt de gemeente op het betrekken van de corporaties in de projecten.
  - e) De gemeente zet in op de realisatie/exploitatie van meer sociale huurwoningen bij de corporaties. Binnen lopende en nieuwe projecten waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd stuurt de gemeente op het betrekken van de corporaties in de projecten. Zij doet dit door:
    - In onderhandelingen met marktpartijen bij gebiedsontwikkeling, zowel bij lopende als nieuwe projecten, te sturen op meer sociale huurwoningen in bezit bij corporaties;
    - Extra capaciteit in te zetten bij projecten/locaties die om versnelling vragen;
    - Inzet financiële middelen;
    - Prioritering woningbouwlocaties; lopende en nieuwe gemeentelijke projecten.
  - f) Zo mogelijk en haalbaar bijdragen in randvoorwaarden op stedelijk en bovenplans niveau (afhankelijk van locatie specifieke factoren en prioriteiten stedelijk);
  - g) Opstellen van scherpe stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities voor het succesvol realiseren van sociale woningbouw;
  - h) Onderzoek naar de wenselijkheid van verdere mogelijkheden voor het tijdelijk bestemmen van locaties voor sociale woningbouw.



## 3.2 Samenwerking

- 3.2.1 Uitvoering van nieuwbouwprojecten van de corporaties wordt bewaakt binnen het 'nieuwbouwprojectenoverleg' bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en de drie corporaties. Het nieuwbouwprojectenoverleg heeft tot taak om:
- Afspraken zoals zijn gemaakt over woningbouwprojecten en -locaties van de corporaties te bewaken;
  - Eventuele knelpunten bij de uitvoering van projecten weg te nemen;
  - Elkaar te informeren over lopende en nieuwe woningbouwontwikkelingen op het gebied van sociale huur. Ten aanzien van de nieuwe projecten stemmen partijen af of er interesse is vanuit de corporaties en worden contacten gelegd tussen de betreffende initiatiefnemer van het nieuwbouwproject en de corporatie;
  - De voortgang van de nieuwbouwprojecten vier maal per jaar te rapporteren aan de uitvoeringsgroep.

Hiertoe vindt het nieuwbouwprojectenoverleg minimaal vier keer per jaar plaats. Eenmaal per jaar wordt in het projectenoverleg ook de totale stedelijke programmering (zowel harde als zachte plannen) besproken.

- 3.2.2 In de initiatieffase van de versnellingsopgave voor de woonagenda zoals geïnitieerd door de gemeente Breda is een verdergaande samenwerking bovenop afspraak 3.2.1 noodzakelijk. De gemeente en de corporaties stemmen hierin af op welke wijze de instrumenten, beleid en middelen zoals benoemd in afspraak 3.1.4 het meest efficiënt kunnen worden ingezet om de versnelling van 1.200 woningen te realiseren door de Bredase corporaties mogelijk te maken. In de jaarschijf 2019/2020 is de afspraak opgenomen om binnen één jaar na ondertekening van de Alliantie 2019 t/m 2023 en uiterlijk in het derde kwartaal van 2020 concrete projectplanningen gereed te hebben voor de realisatie van de 1.200 te realiseren dan wel in harde planning op te nemen nieuwbouwwoningen.

## 3.3 Randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

De gemeente en de corporaties hanteren de standaarduitgangspunten ten aanzien van de hierna genoemde aspecten die spelen bij gebiedsontwikkeling, of stellen deze op voor een aantal randvoorwaarden bij gebiedsontwikkeling. Het betreft de volgende punten:

- Precario en waarborgsom (afspraak 3.3.1)
- Bankgarantie openbare ruimte en overige werkzaamheden/kosten (afspraak 3.3.2)
- Verklaring BTW-compensatiefonds (afspraak 3.3.3)
- Flora en Fauna (afspraak 3.3.4)
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (afspraak opgenomen in de Jaarschijf)

3.3.1 De regels voor het gebruik van openbare gemeentegrond zijn opgenomen in een verordening. De op dit moment geldende verordening is de Verordening precariobelasting Breda 2018 (hierna: Verordening). Op grond van deze Verordening wordt precariobelasting geheven voor het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond. De tarieven zijn opgenomen in de bij de Verordening horende tarieven tabel. De corporaties wensen de financiële precario lasten zoveel mogelijk te beperken. Door de gemeente is onderzocht of een aanpassing van de verordening (op onderdelen) mogelijk en wenselijk is. Dit is niet het geval. De Gemeente onderkent het belang om de bijkomende kosten zoals precario, in het geval van DAEB-activiteiten (sociale woningbouw) zo veel mogelijk te beperken. Daarom zal gedurende de periode van drie en een half jaar, ingaand op 1 juli 2019, de gemeente 50% van de financiële precario lasten van de corporaties vergoeden. Dit bedrag wordt gefinancierd uit de financiële impuls opgenomen in afspraak 3.1.4. Deze aanpassing geldt alleen voor projecten die 100% DAEB zijn, dat wil zeggen voor projecten met zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten geldt deze aanpassing niet.

Daartegenover zullen de corporaties zich inspannen de hoogte van de verschuldigde precario te beperken door:

- a) Voorwerpen zoveel mogelijk op eigen grond op te slaan;
- b) De omvang van de opslag binnen een werkterrein/ontwikkellocatie te beperken (wanneer een groter gebied is afgezet in het kader van bijv. veiligheid op de bouwplaats, dan de daadwerkelijke opslag concentreren op een beperkt gedeelte binnen de bouwhekken);
- c) Tijdig af te melden of tussentijds te melden als de oppervlakte aan opslag in de openbare ruimte verminderd wordt.

De corporaties dragen zorg voor de financiële administratie van de betreffende precariolasten waar deze aanpassing betrekking op heeft. De facturen worden aan de gemeente verstrekt, waarna afrekening van 50% plaatsvindt voor die kosten waar de hier beschreven aanpassing betrekking op heeft. Na 1 jaar vindt gezamenlijke evaluatie plaats van deze aanpassing (inzet, doelmatigheid en effect) en kan worden besloten om de aanpassing aan te passen of volledig te beëindigen voor de resterende periode van deze Alliantie overeenkomst.

3.3.2 Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het kostenverhaal verzekerd te zijn. In dat kader vraagt de gemeente een bankgarantie aan partijen als zekerheid dat de kosten worden voldaan indien die op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld nog niet zijn betaald. Een bankgarantie wordt ook gevraagd als zekerheid dat de openbare ruimte wordt aangelegd. Voor DAEB-activiteiten is ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte en overige werkzaamheden geen bankgarantie verplicht. Dit geldt voor projecten die 100% DAEB activiteiten bevatten. Voor projecten met zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten blijft een bankgarantie vereist. Ook bij doorverkoop en/of samenwerking met een marktpartij blijft een bankgarantie vereist. De uitzondering voor DAEB-activiteiten geldt voor de Jaarschijf 2019/2020. Hierna vindt evaluatie plaats en kan de gemeente eenzijdig besluiten bovenstaande uitzondering te laten vervallen.

- 3.3.3 Wanneer in opdracht en voor rekening van een corporatie het openbaar gebied wordt aangelegd zal de gemeente – mits aan voorwaarden is voldaan- een verklaring afgeven als bedoeld in het besluit van de staatsecretaris van Financiën van 25 januari 2012<sup>1</sup>. Deze verklaring is nodig om de aan de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen toerekenbare voorbelasting, in aftrek te mogen brengen. De voorwaarden waaronder de gemeente de verklaring zal afgeven zijn vastgelegd in de brief ‘Verklaring compensatiegerechtigde doeleinden’, opgenomen als bijlage 3. Een modelverklaring BTW compensatiefonds is opgenomen in bijlage 4.
- 3.3.4 De gemeente en de corporaties onderzoeken een integrale stedelijke aanpak van Flora en Fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, en voeren deze zo mogelijk uit. Een mogelijke aanpak wordt in 2019 aangeboden aan het bestuurlijk overleg. Zowel de gemeente als de corporaties hebben de intentie om -ook financieel- bij te willen dragen aan dit plan van aanpak.

### 3.4 Grondprijzen

- 3.4.1 De gemeente voert een grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2014. Het grondprijnsbeleid is vastgelegd in de Kaderbrief Grondprijzen Breda (2011) en de brochure grondprijzen Breda 2018. Een nadere specificatie van de vrij op naamprijzen en de daaraan gerelateerde grondprijzen maakt onderdeel uit van de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief. De prijzen zoals genoemd onder afspraak 3.4.2 worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de gemeentelijke brochure grondprijzen Breda 2018.
- 3.4.2 Bij de uitgifte van grond wordt door de gemeente Breda een marktconforme grondprijs gehanteerd. De gemeente hanteert in de periode vanaf 1 januari 2019 tot 1 januari 2020 de volgende grondprijzen voor huurwoningen in de sociale sector:
- Meergezinswoning: grondprijs huurwoning in de sociale sector € 17.802,- exclusief BTW (prijspeil 2019);
  - Eengezinswoning: grondprijs huurwoning in de sociale sector €20.769 exclusief BTW (prijspeil 2019).
- 3.4.3 De gemeente maakt met marktpartijen (niet zijnde corporaties) afspraken over het realiseren van sociale huurwoningen. De gemeente zal zich inspannen om daarbij overeen te komen dat indien de sociale huurwoningen niet binnen de afgesproken termijn worden gerealiseerd, de gronden ten behoeve van de sociale huurwoningen tegen de grondprijs en de voorwaarden uit deze Alliantie 2019 t/m 2023 aan de gemeente worden aangeboden. De gemeente biedt deze vervolgens aan de corporaties aan.

<sup>1</sup> Inzake omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publieke lichamen, nr. BLKB 2012/175M (gepubliceerd in Stc. Nr. 2128).

3.4.4 De gemeente rekent bij de verkoop van grond die thans onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied en die ingezet wordt ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen, de grondprijs zoals opgenomen in de actuele brochure grondprijzen Breda 2018 voor 'reststroken ten behoeve van tuinuitbreidingen met bebouwingmogelijkheden' (€ 200,- per m<sup>2</sup>, prijspeil 2018, kosten koper). De gronden die door de corporaties aan de gemeente worden geleverd t.b.v. openbare ruimte worden door de corporaties conform de overeengekomen inrichtingskwaliteit terug geleverd voor het symbolische bedrag van € 1,--.

Bij projectlocaties voor de herontwikkeling van sociale woningbouw is saldering van m<sup>2</sup> grond mogelijk. Het oppervlak te kopen grond door de corporatie wordt verminderd met het door de corporatie te verkopen oppervlak grond. Voor het restant oppervlak geldt de hierboven genoemde grondprijs van € 200,- per m<sup>2</sup>.

Deze saldering is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Uitsluitend bij herpositionering door sloop-nieuwbouw of renovatie/transformatie, waarbij het één locatie betreft waar de verschillende grondeigendommen aan/met elkaar verbonden zijn;
- De ontwikkeling betreft 100% DAEB;
- De totale oppervlakte door de gemeente te verkopen gronden is kleiner of gelijk aan 300m<sup>2</sup>;
- De gemeente voert zelf geen grondexploitatie;
- De levering van gemeentelijke grond aan de corporatie geschiedt in huidige staat en toestand;
- De levering van corporatie grond aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geschiedt volledig ingericht door de corporatie conform de overeengekomen inrichtingskwaliteit, oftewel de locatie-eisen zoals vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.

### 3.5 Opgave realisatie middeldure huurwoningen

De gemeente heeft de ambitie om 1.800 woningen voor het middensegment (voor mensen met een inkomen tussen € 38.035 en €45.717) in de periode 2019 tot en met 2022 naar realisatie danwel harde plannen te brengen. Gemeente en corporaties onderzoeken met elkaar welke mogelijkheden er zijn elkaar hierin te ondersteunen. Voor realisatie van woningen in het middeldure huursegment gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening Doelgroepen Sociale en middeldure huur.

3.5.1 De gemeente en de corporaties voeren onderzoek uit naar de mogelijkheden van realisatie van middeldure huurwoningen door de corporaties.

## 4 Duurzaamheid<sup>2</sup>

### AMBITIE 2019 t/m 2023

De gemeente, de corporaties en de GHK streven naar een CO<sub>2</sub>-neutrale en volledig circulaire woningvoorraad. De gemeente Breda heeft als doel in 2044 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn, en hanteert daarmee een iets scherpere ambitie dan de landelijke ambitie -en de ambitie van de corporaties- van CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Onder CO<sub>2</sub>-neutraal wordt ook verstaan het terugdringen van fossiele brandstoffen, de opwek en het gebruik van duurzame energie en het terugdringen van het verbruik van energie ('trias energetica').

De gemeente, corporaties en de GHK hebben een gezamenlijke visie op de opgave en de ambitie voor de langere termijn. De betaalbaarheid (betaalbare woonlasten) en beschikbaarheid van woningen staat voorop en geldt met name voor de corporaties en de GHK als randvoorwaarde voor het investeren in duurzaamheidsmaatregelen. De corporaties presteren elk maximaal binnen de financiële mogelijkheden die ze hebben. Samen met de gemeente en de GHK volgen zij de financiële haalbaarheid van de duurzaamheidsdoelstellingen in relatie tot de betaalbaarheids- en beschikbaarheidsopgave, en proberen zij de beweging die hiervoor nodig is vanuit het Rijk verder te bevorderen.

#### Ambitie:

- CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050, beide ten opzichte van 1990. Dit komt overeen met het landelijke Ontwerp van het Klimaatakkoord (21 december 2018).
- Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud van woningen en gebouwen wordt in 2030 voor ten minste 50% circulaire materialen gebruikt.
- Aandacht voor klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit.
- Reductie van het energieverbruik en het vergroten van het energiebewustzijn van bewoners.

#### Doelen in deze Alliantie-periode zijn:

- Afstemming met alle partners over wijkinfrastructuur in projecten. Hiermee wordt bedoeld de boven- en ondergrondse impact van toekomstige energiedragers en klimaatadaptatieve maatregelen (zie afspraak 4.1.5).
- Het verduurzamen en verdichten van het Amer-warmtenetwerk, waarbij de gemeente, corporaties en GHK streven naar uniforme en betaalbare tarieven voor zowel huurders als particulieren. Als eerste stap wordt in 2019 het contract tussen Ennatuurlijk, AWLTT\* en gemeente gerealiseerd, waarin een afspraak vastligt over een uniform tarief en waarmee de corporaties zicht hebben op welke woningen zij kunnen aansluiten en in welke volgorde.
- Afronden van de CO<sub>2</sub>Routekaart in 2019.
- Eind 2020 26% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990.
- 2019-2021: opstellen van wijkenergieplannen. Deze vormen de input voor de 'Transitievisie warmte'.
- 2021: 'Transitievisie Warmte' vastgesteld door gemeenteraad. Conform het Klimaatakkoord besluit de gemeenteraad welke wijken voor 2030 van het gas af gaan.
- 2022 en verder: uitvoeringsplannen gereed van wijken die in 2030 van het aardgas af zijn.

\* AWLTT: eerste letters van de vijf corporaties in Breda en Tilburg

<sup>2</sup> Ambities in het Landelijk Convenant Energiebesparing Huursector, de Energiestrategie Breda en de Woonvisie zijn gedefinieerd in termen van energie-index en energielabelverbetering en zijn hier vervangen door gelijkwaardige ambities in termen van CO<sub>2</sub>-emissiereductie.

## 4.1 CO<sub>2</sub>-neutraal

- 4.1.1 De gemeente, de corporaties en de GHK streven naar het verduurzamen van de corporatiewoningvoorraad door het verminderen van de *werkelijke* (gemeten) CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dat betekent dat er niet wordt gestuurd op (verbetering van) energie-index of energielabel. De energie-index en het energielabel blijven voor de corporaties een instrument voor de woningwaardering (WWS).
- 4.1.2 De gemeente zorgt dat er eind 2021 voor alle wijken in Breda een wijkenergieplan is. Dit mondt uit in een 'Transitievisie Warmte', waarin besloten is of/welke wijken voor 2030 van het aardgas afgaan (in lijn met de ambitie uit het Klimaatakkoord). Corporaties en bewoners(-vertegenwoordigers) werken mee aan de plannen voor de wijken waar corporaties significant bezit hebben. De gemeente, corporaties en andere betrokken partijen houden in hun transitieopgave rekening met de gewenste energiedragers, conform de wijkenergieplannen. De uitvoeringsplanning wordt afgestemd tussen corporaties en gemeente (infrastructurele werken). De regionale energiestrategie komt met de inventarisatie van beschikbare duurzame energiebronnen.
- 4.1.3 De gemeente Breda ondersteunt particuliere woningbezitters en particuliere woningverhuurders bij verduurzaming van de woning. De gemeente doet dat samen met de lokale energiecoöperatie BRES die door de gemeente wordt gefinancierd. Extra aandacht van de gemeente en de corporaties gaat uit naar bouwblokken waarin zowel corporaties als particulieren (waaronder VvE's) woning(en) bezitten. Als één van de corporaties in zo'n bouwblok groot onderhoud of renovatie uitvoert, of aansluit op stadsverwarming, benaderen gemeente en/of lokale energiecoöperaties de particuliere eigenaren (eventueel via de VvE). Doel is om af te stemmen of eventuele werkzaamheden door particuliere eigenaren bijvoorbeeld qua planning en/of aanpak kunnen aansluiten bij de werkzaamheden die de corporatie uitvoert.
- 4.1.4 De gemeente, de corporaties en de GHK onderschrijven dat het Amer-warmtenetwerk als duurzame bron kan bijdragen aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Voorwaarde is dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot per geleverde gigajoule (GJ) warmte verder wordt gereduceerd. De primaire verantwoordelijkheid voor de verduurzaming van de warmte uit het Amer-netwerk ligt bij de producent van de warmte en de exploitant van het netwerk (Ennatuurlijk). Gemeente en corporaties spannen zich samen met Ennatuurlijk in om het Amer-warmtenetwerk te verduurzamen en te verdichten, en te komen tot uniforme en betaalbare tarieven voor zowel huurders als particulieren. Zij doen dit onder meer in het contract met Ennatuurlijk /AWLTT/gemeente Breda:
- in stappen naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050;
  - CO<sub>2</sub>-uitstoot is hetzelfde of minder dan het alternatief dat voor bewoners tegen gelijke, integrale kosten beschikbaar is, met hetzelfde comfort op het moment van keuze en via de samenwerkingsovereenkomst Amernetwerk. Ook moet een participatietraject met de buurt zijn doorlopen;
  - eventueel verlaagd warmtetarief moet aan het non-discriminatie beginsel blijven voldoen;
  - particuliere woningeigenaren moeten de mogelijkheid krijgen hun woningen aan te sluiten voor een vergelijkbaar integraal tarief.
- In het contract Ennatuurlijk/AWLTT/gemeente worden 'exit-momenten' opgenomen zodat corporaties kunnen uitstappen als niet aan de eisen wordt voldaan.

- 4.1.5 De gemeente zorgt voor stroomlijning van de interne beoordeling van aanvragen. De aanleg van energiedragers als stadsverwarming of warmtenetten heeft een grote impact op de openbare ruimte. In de ondergrond dienen kabels en leidingen verlegd te worden, grote delen van de bovengrond zullen worden open gegraven en ruimte voor klimaatadaptieve bomen wordt schaarser. De kosten voor het creëren van ruimte en het aanleggen van alternatieve energiedragers kunnen groot zijn. De technische, ruimtelijke en financiële consequenties van het aansluiten van een substantieel deel van de woningvoorraad op het stadsverwarmingsnet en andere energieinfrastructuren worden in beeld gebracht en zijn onderwerp van gesprek tussen gemeente en corporaties.

#### Route naar CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad

- 4.1.6 De corporaties leveren voor eind 2019 een concreet getal aan die de afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de corporatievoorraad per 31-12-2023 weergeeft, ten opzichte van 1990. Dit getal geldt als tussendoel in de route naar een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050, beide ten opzichte van 1990. Bij het bepalen van het getal wordt aansluiting gezocht bij het huidige meerjarenonderhoudsprogramma van de corporaties (inclusief no regret en isolatiemaatregelen). Dit betekent dat indien de investeringscapaciteit van de corporaties afneemt in de periode tot en met 2023, bijvoorbeeld door een toename in de heffingen van de Rijksoverheid, de corporaties niet gehouden zijn aan het behalen van dit getal.
- 4.1.7 De corporaties gaan door met het project 'Zonnig Breda'. Alwel en WonenBredbrug gaan door met het projectmatig aanbieden van pakketten zonnepanelen aan huurders. Daarnaast onderzoeken zij de mogelijkheden voor het aanbrengen van panelen op hoogbouw complexen. Laurentius oriënteert zich op welke wijze zij kan inzetten op de uitrol van zonnepanelen.

## **4.2 Circulaire economie**

Rijksbeleid is dat Nederland in 2050 een volledig circulaire economie heeft. In 2030 moet 50% hiervan gerealiseerd zijn. Corporaties en gemeente zijn grote vastgoedeigenaren en zij moeten hun bijdrage leveren aan het volledig circulair maken van hun woningvoorraad.

- 4.2.1 De afgelopen drie jaar is onderzocht hoe corporaties en gemeente invulling kunnen geven aan *duurzaam bouwen*. Vervolgstep is *circulair bouwen*. De periode 2019 tot en met 2023 wordt gebruikt om duidelijk te krijgen wat 'circulair' betekent voor corporaties en gemeente, hoe daar praktisch mee kan worden omgegaan en welke impact dat heeft op de organisatie en huurders/gebruikers.
- 4.2.2 Bij sloop/vervangende nieuwbouw wordt bewust gesloopt en worden materialen zoveel mogelijk hergebruikt.
- 4.2.3 Het instrument *GPR Gebouw* meet de duurzaamheid van woning- en utiliteitsgebouwen. Het wordt in 2019 ingezet om de circulariteitsprestatie (CPG) van nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud in beeld te brengen. Ervaringen worden jaarlijks geëvalueerd.

### 4.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- 4.3.1 De corporaties en gemeente zorgen bij nieuwbouw en herontwikkeling dat het bebouwd gebied ruimtelijk adaptief wordt ingericht. Dit wordt gedaan door minder verharding, meer groen (bomen, beplanting, gras) en meer zichtbaar water in de buitenruimte (privaat en openbaar). De corporaties nemen gezamenlijk met de gemeente de verantwoordelijkheid dat er klimaatbestendige wijken en buurten worden gecreëerd zodat de risico's op wateroverlast, droogte en hitte worden verminderd. Projectgewijs wordt dit uitgewerkt in op te stellen uitwerkingsplannen (onder andere voor de buitenruimte) en op te stellen overeenkomsten.
- 4.3.2 De corporaties en de gemeente zorgen voor robuuste groenstructuren, diversiteit aan beplanting en zon- en schaduwplekken. De openbare ruimte, voor- en achtertuinen, en daken voldoen hier zo goed mogelijk aan. Dit zorgt voor een gezonde leefomgeving die uitdaagt om te bewegen, te ontspannen en te ontmoeten. Projectgewijs wordt dit uitgewerkt in op te stellen uitwerkingsplannen (onder andere voor de buitenruimte) en op te stellen overeenkomsten.

### 4.4 Beperken energieverbruik huishoudens / vergroten bewustzijn

- 4.4.1 Omdat energiebewust gedrag een CO<sub>2</sub>-besparing van 10 tot 15% kan opleveren geven de gemeente, corporaties en de GHK in de communicatie met huurders/gebruikers structureel aandacht aan de mogelijkheden voor energiebesparing. In 2019 onderzoeken de gemeente, corporaties en GHK hoe tot een gezamenlijke (communicatie)aanpak gekomen kan worden. Concrete activiteiten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf.
- 4.4.2 De corporaties geven specifieke voorlichting aan bewoners van renovatie-complexen, over 'energieverbruik en gedrag' en over monitoring van energiegebruik voor en na renovatie.
- 4.4.3 Corporaties geven actief ondersteuning bij 'zelf aangebrachte voorzieningen'(ZAV) die erop gericht zijn de woning te verduurzamen.

### 4.5 Monitoring

- 4.5.1 De corporaties brengen zo mogelijk jaarlijks (1) de CO<sub>2</sub>-uitstoot per corporatie in Breda, (2) de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het totale gezamenlijke corporatiebezit in Breda en (3) het aantal woningen dat van het aardgas is gehaald in Breda in beeld. De systematiek en de frequentie van de monitoring wordt gezamenlijk afgestemd op het moment dat afspraak 4.1.6 is afgerond eind 2019.



## 5 Samenwerken in de wijk

### AMBITIE 2019 t/m 2023

De gemeente en de corporaties werken samen steeds meer wijkgericht en hebben de ambitie om in kwetsbare wijken samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en onderwijs het gesprek met bewoners te blijven voeren om te komen tot integrale aanpakken. De focus ligt vooral op leefbaarheid (schoon, heel en veilig, met daar waar mogelijk aandacht voor duurzaamheidsaspecten en klimaatadaptatie) en participatie, omdat daar de directe invloed van de gemeente en de corporaties ligt.

De keuze voor inzet in de wijken maken gemeente, corporaties en GHK samen op basis van de Buurtbarometer (vroegsignalering). Dit betekent dat niet vooraf de kwetsbare wijken worden aangewezen om te komen tot een aanpak, maar dat datagestuurde 'hotspots' worden bepaald waar vervolgens projectmatig (dus tijdelijk) de aandacht ligt. Vroegsignalering is bedoeld om met snel interveniëren te voorkomen dat gebieden een aandachtswijk vormen.

De gemeente en de corporaties stellen criteria voor 'kwetsbaarheid' op basis van de opgedane ervaring samen op. Daarnaast blijft het zo dat bepaalde wijken van Breda langdurige inzet en aandacht van de gemeente en de corporaties vragen. Zij hebben kwetsbare wijken in beeld en zorgen dat deze wijken minimaal op hetzelfde niveau blijven.

Stedelijke thema's kunnen ook aanleiding zijn om te komen tot de keuze voor een aanpak in een bepaalde wijk; denk hierbij aan armoede, veiligheid of eenzaamheid. Toekomstige plannen als groot onderhoud, opknappen openbare ruimte, aanpak klimaatadaptatie of nieuwbouwprojecten zijn redenen om een integrale aanpak te ontwikkelen in een specifieke kwetsbare wijk of buurt.

Bewoners blijven de belangrijkste gesprekspartner. De gemeente en de corporaties betrekken hen eerder in de planvorming. De beweging om bewoners meer zeggenschap te geven wordt voortgezet; wijkplatforms, wijkbudgetten, wijkdeals en buurtrechten spelen hierin een rol. Om meer bewonersinitiatieven los te krijgen, zijn houding en gedrag van wijkwerkers van groot belang. De gemeente en de corporaties hebben blijvende aandacht voor de gezamenlijke werkwijze in de wijken en leggen focus op integrale samenwerking.

Om zicht te houden op de integraliteit van de aanpak blijft regie gewenst.

### 5.1 Wijkgericht werken in kwetsbare wijken en wijkveiligheid

- 5.1.1 De gemeente zet in 2019 € 500.000,- en in opvolgende jaren € 3 miljoen (1 miljoen per jaar) in voor de aanpak in kwetsbare wijken en wijkveiligheid. De corporaties dragen in dezelfde periode ook gezamenlijk € 3.500.000,- bij. Hierbij geldt dat het budget van de corporaties beschikbaar wordt gesteld voor het bevorderen van leefbaarheid, binnen de kaders van de Woningwet.
- 5.1.2 De gemeente en de corporaties investeren naar verdeling 50%-50% in de kosten van de ontwikkeling van de Buurtbarometer.

- 5.1.3 Op basis van (vroeg)signalen van de Buurtbarometer bepalen de gemeente en de corporaties samen in welke kwetsbare wijken een integrale aanpak wordt ontwikkeld. In de jaarschijven worden in gezamenlijkheid kwetsbare wijken of wel 'hotspots' benoemd. Inzichten ten aanzien van door bewoners ervaren onveiligheid zijn leidend in de aanpak.
- 5.1.4 De Gemeentelijke Beleidsmonitor (GBM) geeft tweejaarlijks (oneven jaren) inzicht in de stand van zaken in alle wijken van Breda. Voor het monitoren van effecten zijn naast kwalitatieve analyses vanuit de GBM en de Buurtbarometer ook de kwalitatieve analyse van integrale aanpakken belangrijk. De gemeente en de corporaties blijven daarom hun aanpakken in gezamenlijkheid met een 'participatieve methode' meten; naast gesprekken en kennisateliers, wordt gebruik gemaakt van bijvoorbeeld het effectplein.nl.

## 5.2 Stedelijke thema's en toekomstige plannen

- 5.2.1 De gemeente en de corporaties hebben oog voor stedelijke thema's als bijvoorbeeld armoede, veiligheid en eenzaamheid en passen de aanpak daarvan, voor zover haalbaar, in de aanpak van kwetsbare wijken.
- 5.2.2 Om kennis te hebben van stedelijke thema's nemen de gemeente en een vertegenwoordiging van de corporaties deel aan de thematafels van 'Breda Doet, samen verder' (thematafel Zorg voor elkaar Breda).
- 5.2.3 In een vroeg stadium hebben de gemeente en de corporaties het gesprek met elkaar over samenwerking in de aanpakken als groot onderhoud, opknappen openbare ruimte, aanpak klimaatadaptatie of nieuwbouwprojecten als het kwetsbare wijken betreft om te komen tot een integrale aanpak.

## 5.3 Betrekken bewoners bij planvorming

- 5.3.1 De gemeente en de corporaties blijven werken met wijkplatforms, wijkdeals en buurtrechten en ontwikkelen deze samen verder. De gemeente en de corporaties beslissen samen, in samenspraak met bewoners, over de inzet van wijkbudgetten.
- 5.3.2 Bewoners die extra ondersteuning nodig hebben bij initiatieven krijgen die ook.
- 5.3.3 De gemeente en de corporaties zorgen dat de basisinfrastructuur goed is in kwetsbare wijken door te werken aan het verbeteren van wijknetwerken (zowel informeel als formeel). Community Building is een instrument hiervoor.
- 5.3.4 De gemeente en de corporaties zorgen voor commitment van alle partijen in de kwetsbare wijken voor de integrale aanpak (zoals Breda-actief, Surplus welzijn, social work, Wij), verenigd in het netwerk Zorg voor elkaar.

## 6 Wonen en zorg<sup>3</sup>

### AMBITIE 2019 t/m 2023

De ambitie voor de periode tot en met 2023 is dat kwetsbare mensen zelfstandig, veilig en succesvol in de wijk kunnen (blijven) wonen. Dit vraagt om een passend woon- en zorgaanbod in de wijken. Om dit tot stand te brengen willen gemeente, corporaties en zorgaanbieders nauwer samenwerken. Er moet een woonaanbod gerealiseerd worden waarbij zorg flexibel kan worden op- en afgeschaald, afhankelijk van wat nodig is voor de bewoner. Om goed in te spelen op de specifieke woon- en zorgbehoefte is een omschakeling nodig van een aanbodgerichte benadering van woningen naar een meer behoeftegerichte benadering, waarin de zorgvraag van de doelgroep met de bijbehorende woonvraag centraal staat. Een regionale opgave met een verdeling en spreiding van voorzieningen over stad en regio is uitgangspunt. De gemeente en de corporaties zoeken hierbij samenwerking met zorgaanbieders.

Doelen:

- Goede samenwerking op het terrein van wonen en zorg (§1)
- Kwetsbare mensen die in de wijk wonen, kunnen daar zo lang en goed mogelijk blijven wonen (§2)
- Voldoende geschikte woningen/woonvoorzieningen met een passende huurprijs (§3)
- Voldoende geschikte woningen met een passende huurprijs voor kwetsbare mensen die van intramurale zorg naar reguliere huur kunnen en willen doorstromen (§4)
- Samen beter acteren op (dreigende) overlast en onveilige situaties rondom kwetsbare bewoners (§5)
- Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken voor alle bewoners (§6)
- Het vroegtijdig signaleren en oppakken van financiële problemen van huurders (§7)

### 6.1 Goede samenwerking op het terrein van wonen en zorg (algemeen)

De gemeente, corporaties en zorgaanbieders in Breda werken al jaren met elkaar samen in verschillende samenwerkingsverbanden. Rondom de verschillende thema's die het wonen en zorg raken, zijn diverse werkgroepen en projectgroepen actief. Op uitvoeringsniveau zijn veel initiatieven al samen opgepakt. De geformuleerde ambities vragen de komende jaren een verdergaande verbinding tussen de gemeente, de corporaties en de zorgaanbieders, op alle niveaus. Bij het maken van de prestatieafspraken in dit hoofdstuk is per thema bezien of en hoe die samenwerking, en met welke partijen, geïntensiveerd moet worden. Dit verschilt per thema. In het algemeen bestaat de behoefte om met de gemeente, corporaties en zorgaanbieders een set prestatieafspraken uit te werken en ook in meer informele setting met elkaar (bijvoorbeeld themagericht) informatie uit te wisselen.

- 6.1.1 De gemeente en corporaties werken samen met de zorgaanbieders prestatieafspraken uit over 'Wonen en zorg' (gebaseerd op deze Alliantie-afspraken). Hierbij worden ook afspraken gemaakt over de overlegvorm, de uitvoering en de monitoring van de afspraken.
- 6.1.2 De gemeente en corporaties organiseren jaarlijks een samenwerkings-/informatiebijeenkomst voor medewerkers van de zorgaanbieders, de corporaties en de gemeente.
- 6.1.3 De gemeente en de corporaties stimuleren regiogemeenten en regiocorporaties om mensen die doorstromen uit beschermd wonen of instellingen voor jeugdhulp, ook in de regio te huisvesten.

<sup>3</sup> Waar in dit hoofdstuk wordt gesproken over 'kwetsbare mensen' of 'kwetsbare huurders', worden de doelgroepen uit beschermd wonen, jeugdhulp, stathouders en kwetsbare ouderen bedoeld.

## **6.2 Kwetsbare mensen die in de wijk wonen, kunnen daar zo lang en goed mogelijk blijven wonen**

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen dat kwetsbare mensen die in de wijk wonen, daar zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Met de groep kwetsbare mensen worden zeker ook ouderen bedoeld; de komende decennia neemt de opgave door de vergrijzing flink toe. Dit vraagt om het per wijk opstellen van een visie op wonen en zorg. De bedoeling van zo'n visie is om meer sturing te geven aan de woningvoorraad en woninggeschiktheid (kwantitatief én kwalitatief), gewenste woonvormen, voorzieningen, begeleiding en ontmoetingsplekken voor kwetsbare mensen waaronder ouderen.

In 2018/2019 heeft de gemeente de Beschrijvingen Wonen en Zorg Breda (voormalige GWI-gebiedsbeschrijvingen) geactualiseerd. Deze beschrijvingen vormen de input voor de vanaf 2019 op te stellen visies op wonen en zorg. Ook de aandacht voor dementievriendelijke wijken wordt hierin meegenomen, om tegemoet te komen aan de ambitie van Breda om een dementievriendelijke gemeente te worden.

- 6.2.1 De gemeente en corporaties stellen per wijk een visie op wonen en zorg op. Dit gebeurt met input van Bredanaars (huurders en/of cliënten) en zorgaanbieders én op basis van de geactualiseerde Beschrijvingen Wonen en Zorg. De vragen en behoeften van de Bredase bewoners en partners -nu en in de toekomst- staan centraal. We houden rekening met demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op het terrein van Wonen en Zorg, en gebruiken ook de uitkomsten van het 'Woonlasten- en doelgroepenonderzoek' dat uitgevoerd wordt in 2019. De visies op wonen en zorg per wijk zijn richtinggevend voor het handelen van gemeente en corporaties in die wijk. Het gaat daarbij om woningvoorraad, geschikte woningen, gewenste woonvormen, voorzieningen, begeleiding en ontmoetingsplekken voor kwetsbare mensen. Het gaat zowel om de kwantiteit als om de kwaliteit van de woningen/woonvormen. Ook het thema dementievriendelijke wijken wordt hierin meegenomen.
- 6.2.2 De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stimuleren ouderen om zo vroeg mogelijk na te denken over hun wooncarrière in relatie tot langer zelfstandig wonen. De in te zetten middelen zijn gericht op bewustwording en het aanzetten tot actie van bewoners. Jaarlijks worden in de jaarschijf de concrete activiteiten opgenomen.
- 6.2.3 Het convenant 'Verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen'<sup>4</sup> wordt voortgezet, eind 2020 geëvalueerd en aangepast waar nodig. Indien nodig kunnen partijen afspreken het convenant tussentijds/eerder te evalueren.

## **6.3 Voldoende geschikte woningen/woonvoorzieningen met een passende huurprijs**

De gemeente en corporaties hebben als gezamenlijk (bestuurlijke) opdracht in het kader van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp de taak om mensen zo zelfstandig en zo normaal mogelijk te laten wonen in de wijk (in Breda en in de regio). Daarvoor zijn kleine zelfstandige woningen en geclusterde woningen nodig. Partijen zien op dit moment dat de doorstroming naar zelfstandige en geclusterde woningen niet goed verloopt vanwege een tekort aan dit woningaanbod. Hierbij zien partijen ook dat er altijd behoefte blijft bestaan aan beschermde woonvormen omdat niet iedereen zelfstandig kan (blijven) wonen. Dit betekent ook dat doorstroming uit beschermde woonvormen geen doel op zich moet zijn.

---

<sup>4</sup> 'Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassing woonvoorzieningen versie 2017-2018', in het Bestuurlijk Overleg Alliantie vastgesteld op 16 februari 2017.

Om goed in te spelen op de specifieke woon- en zorgbehoefte is een omschakeling gewenst van een aanbodgerichte benadering van wonen (woningvoorraad en woningbemiddeling) naar een meer behoeftegerichte benadering waarin de zorgbehoefte van de doelgroep met de bijbehorende woonbehoefte centraal staat. Met een uitwerking van de behoefte aan de hand van zorgpaden (behoefte cliëntgroepen aan type woning, begeleiding en omgeving) door gemeente, zorgaanbieders en corporaties en met een goede ketenregie met gezamenlijke werkafspraken, willen we beter sturen op zowel aanbod van wonen met zorg als op meer maatwerk in het toewijzen van woningen.

- 6.3.1 De gemeente en corporaties spannen zich samen in om voldoende woonruimte te realiseren, zowel als het gaat om beschutte en beschermde woonvormen als om woonruimte behorend tot de reguliere huurvoorraad (bijvoorbeeld aanbod 'Kamers met kansen', 'Housing first' en realisatie van specifieke woonvormen voor de doelgroep zorgmijders die een leefbaarheids- en/of veiligheidsrisico voor hun omgeving vormen, zoals 'Skaeve Huse'). De gemeente heeft de regie bij het in beeld brengen van de woon-zorg-behoefte en de daaruit voortvloeiende opgave. Hierbij is de voorwaarde dat de zorgaanbieders hun verantwoordelijkheid nemen om aan te geven wat de behoefte is op de middellange en lange termijn. De corporaties leveren een bijdrage aan realisatie van beschermde en beschutte woonvormen als blijkt dat realisatie nodig/wenselijk is.
- 6.3.2 Voor mensen met ernstige sociaal maatschappelijke problematiek gekoppeld aan een huisvestingsvraagstuk werken de gemeente en corporaties samen aan een maatwerkaanpak. De maatwerkaanpak betekent dat de corporaties een woning bieden met voorrang, met de voorwaarde dat gemeente en zorgaanbieders het mogelijk maken dat de bewoner wordt begeleid, schuldhulpverlening krijgt indien nodig en eventueel wordt geholpen om te komen tot een zinvolle dagbesteding. Als onderdeel van de aanpak stellen de corporaties jaarlijks 15 tot 20 woningen beschikbaar (maatwerk).

#### **6.4 Voldoende geschikte woningen met een passende huurprijs voor kwetsbare mensen die van intramurale zorg naar reguliere huur kunnen en willen doorstromen**

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties streven naar een goed verlopende (verbeterde en snellere) doorstroming van kwetsbare mensen die vanuit intramurale zorg naar reguliere huur kunnen én willen doorstromen. Hierbij zal grotendeels gebruik worden gemaakt van het reguliere systeem voor woonruimtebemiddeling (Klik voor Wonen). Voor specifieke situaties, waarbij reguliere uitstroom niet mogelijk is, gelden de afspraken die de gemeente, corporaties en zorgaanbieders hebben vastgesteld over de doorstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen (contingentafspraken). In de afspraken zijn rollen, taken en verantwoordelijkheden van de partijen beschreven en is afgesproken hoeveel woningen hiervoor per jaar door de corporaties samen beschikbaar worden gesteld (2018: 85 woningen).

- 6.4.1 De gemeente, corporaties en zorgaanbieders zetten de vastgestelde afspraken over de doorstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen (de contingentafspraken), voor die specifieke situaties waarbij reguliere uitstroom niet mogelijk is, voort en zullen deze jaarlijks evalueren in het najaar. De afspraken worden ten tijde van de jaarlijkse evaluatie indien nodig aangepast, afhankelijk van de woningbehoefte en ontwikkelingen bij zorgaanbieders.
- 6.4.2 De gemeente en de corporaties maken met zorgaanbieders de afspraak om bij het signaleren van een knelpunt van de uitstroom uit begeleid wonen of instellingen voor jeugdhulp naar reguliere huur, de oorzaken van het knelpunt te onderzoeken met als doel het knelpunt voor de toekomst weg te nemen.

## 6.5 Samen beter acteren op (dreigende) overlast en onveilige situaties rondom kwetsbare bewoners

De visie op en de aanpak van behandeling van mensen met psychiatrische problemen en verslavingsproblemen is veranderd en zal in de nabije toekomst door veranderde wetgeving steeds meer verplaatst worden naar een behandeling thuis. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de buurt. De corporaties zien dat begrip en draagvlak in de buurt afneemt.

Oplossen van overlast voortkomend uit ongewenst en verward gedrag duurt nog te lang en vraagt veel inzet van de corporatie. De vaak complexe overlastsituaties kunnen alleen worden opgelost in nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie en zorgaanbieders. De 'aanpak personen met verward gedrag' is daarom een speerpunt op het gebied van Zorg en Veiligheid. Eén van de doelen binnen de aanpak personen met verward gedrag is om op regionaal niveau in West-Brabant op hoofdlijnen te werken met dezelfde afspraken over het op- en afschalen van hulp. Het ontwikkelen van een regiekaart de-escalatie is één van de projecten hiertoe. Deze regiekaart maakt voor professionals duidelijk in welke fase een persoon zit en in wie in dat geval proces- en casusregie heeft. Ook wordt er duidelijk gemaakt wanneer op- en afschalen gewenst is en wie operationele en bestuurlijke verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast is de roep om helderheid en vooral de behoefte aan één meldpunt gegroeid. Voor burgers en professionals is het niet altijd duidelijk welke toegang voor welke situatie van toepassing is als er dringend hulp nodig is. Dit vraagt om regionale samenwerking in de ontwikkeling van een meldpunt voor crisiszorg.

- 6.5.1 De gemeente en corporaties hanteren de regiekaart de-escalatie voor professionals. Dit om escalatie van problemen bij een persoon of een huishouden te voorkomen, ervoor te zorgen dat professionals elkaar tijdig kunnen vinden en ook tijdig bestuurlijk wordt opgeschaald bij zorgen waar de veiligheid of openbare orde in het geding is.
- 6.5.2 De gemeente ontwikkelt samen met de regiogemeenten een meldpunt voor crisiszorg waar bewoners en professionals een (telefonische) melding kunnen doen als er acute ernstige zorgen zijn over of hulp nodig is voor personen met verward gedrag. De gemeente Breda zorgt ervoor dat dit meldpunt per 1 september 2019 in werking treedt. De gemeente stelt bewoners binnen een half jaar na inwerkingtreding van het meldpunt op de hoogte van het bestaan van het meldpunt.
- 6.5.3 De gemeente en de corporaties formeren samen met zorgaanbieders medio 2019 een 'Regiegroep overlastgevende situaties'. Het gaat hierbij om situaties waarin er in het beeld van de corporaties en GHK/huurders sprake is van overlast. De regiegroep richt zich op de langere termijn en op structurele problematiek (en dus niet op individuele casuïstiek), en heeft tot doel om mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk te laten wonen. Onderdeel van de taakopdracht van de regiegroep is:
  - a) het (maken van afspraken over) het bevorderen van het contact tussen kwetsbare huurders en burens/omwonenden, gericht op het vergroten van het onderlinge begrip voor elkaar. Zowel de gemeente als de corporaties nemen dit mee in hun (contracts)afspraken met de zorgaanbieders.
  - b) onderzoeken of financiering van gemeenschappelijke ruimten in zorgvastgoed, die lastiger wordt onder invloed van veranderingen in landelijke en lokale regelgeving, tot problemen leidt voor de beschikbaarheid van algemene zorginfrastructuur in Breda.

## 6.6 Het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in de wijken voor alle bewoners

De concentratie van kwetsbare huurders in wijken is het gevolg van toenemende uitputting van de woningvoorraad in wijken/buurtten waar de goedkoopste sociale huurwoningen staan en de wettelijke verplichting om woningen passend toe te wijzen. Door concentratie van deze huurders komt de leefbaarheid in

gebieden met veel corporatiewoningen extra onder druk<sup>5</sup>. Die kwetsbaarheid neemt verder toe doordat huurders die een stap kunnen maken, vaak een woning kopen en uit de wijk vertrekken. Om de draagkracht in de wijk te kunnen borgen voor alle inwoners is een intensievere gezamenlijke inzet nodig van de gemeente, de zorgaanbieders en de corporaties.

- 6.6.1 De gemeente en de corporaties starten met een pilot om te komen tot een complexgerichte aanpak. Daarbij wordt een sociaal beheer team gevormd die aandacht heeft voor het individu en de overige bewoners uit het complex.
- 6.6.2 De gemeente, corporaties en zorgaanbieders brengen met elkaar in beeld welke vaardigheden, voorzieningen en ondersteuning nodig zijn om te kunnen meedoen in de wijk en om een bijdrage te leveren aan de wijk.
- 6.6.3 De gemeente, corporaties en zorgaanbieders onderzoeken de mogelijkheden om kwetsbare bewoners zo optimaal mogelijk te kunnen laten landen in de wijk. Soms is hiervoor een nieuwe sociale infrastructuur nodig.

## **6.7 Het vroegtijdig signaleren en oppakken van financiële problemen van huurders**

- 6.7.1 De gemeente en corporaties zetten tot eind 2023 in op het voorkómen van financiële problemen van huurders, en stellen daarom beide middelen en middelen beschikbaar voor vroegsignalering en preventieve schuldhulpverlening. De inzet wordt jaarlijks afgestemd en vastgelegd in de Jaarschijf.
- 6.7.2 De gemeente en corporaties zetten zich in om te zorgen dat het voor een huurder mogelijk is om de huur automatisch te laten doorbetalen via de uitkering aan de verhuurder, bij personen met een uitkering die qua woning en huur in urgente omstandigheden verkeren. Uitgangspunt is een preventieve aanpak waar op verzoek/met toestemming van de huurder de huur op de uitkering kan worden ingehouden. De gemeente biedt dit actief aan.
- 6.7.3 De corporaties gaan niet over tot huisuitzetting naar aanleiding van een huurschuld, als de betreffende huurder een uitkering heeft en gebruik maakt van het automatisch betalen via de uitkering.
- 6.7.4 De gemeente stelt, in samenwerking met zorgaanbieders en corporaties en binnen drie maanden, een persoonlijk plan op bij woninguitzetting als woninguitzetting niet voorkómen kan worden, voor mensen die daarvoor open staan.

---

<sup>5</sup> Dit is een conclusie uit het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit - Kwetsbare bewoners en leefbaarheid', RIGO, 19 oktober 2018

## 7 Veiligheid

### AMBITIE 2019 t/m 2023

De ambitie voor de periode tot en met 2023 is dat gemeente en corporaties samen in staat zijn om snel te schakelen, ontwikkelingen in overlast, zorg en ondermijning gezamenlijk snel en tijdig opsporen, (vroeg)signaleren en aanpakken. Van een reactieve inzet op veiligheidsvraagstukken naar een proactieve inzet met ruimte om te experimenteren. Dit vraagt om lef en creativiteit. Gemeente en corporaties werken informatiegestuurd, analyseren veiligheidsvraagstukken in de wijk en anticiperen op trends en ontwikkelingen. Ervaring en kennis van corporaties wordt tijdig ingezet, die de gemeente in staat stelt om snel te kunnen activeren.

Het einddoel is om wonen veiliger en leefbaarder te maken voor de inwoners van Breda en de overlast die omwonenden ervaren van veiligheidsissues te verminderen. Het jaar 2019 wordt benut als jaar om te starten met de quick wins en de duurzame mogelijkheden te verkennen om de ambitie op het gebied van veiligheid gezamenlijk te realiseren. Dit doen de gemeente en corporaties niet alleen. Hiervoor is commitment van de ketenpartners (zoals de politie, het Zorg- en veiligheidshuis en het sociaal domein) op de geambieerde aanpak gewenst. Op deelonderwerpen van de jaarschijf zullen daarom de ketenpartners actief betrokken worden.

#### Doelen:

- Een proactieve samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties in de (vroeg-)signalering en aanpak van veiligheidsvraagstukken in Breda (§1).
- Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door het verminderen van overlast voor omwonenden (§2).
- Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door de aanpak van woonfraude en criminaliteit in huurwoningen (§3).

### 7.1 Een proactieve samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties in de (vroeg-) signalering en aanpak van veiligheidsvraagstukken in Breda

Vanuit het Meerjarenprogramma Veiligheid van de Gemeente Breda is, vanuit de BredA-Aanpak van analyseren, anticiperen en activeren, voortdurend aandacht voor de trends en ontwikkelingen op het terrein van veiligheid. De gemeente en de corporaties werken flexibel en informatiegestuurd, waarbij prioriteiten worden gesteld aan de hand van de trends en ontwikkelingen op dat moment. De ambitie is om meer proactief samen te werken met ruimte voor creativiteit en lef door de inzet van experimenten. Informatiegestuurd werken draagt daar aan bij, ook vanuit de woningcorporaties.

- 7.1.1 De gemeente en corporaties maken nadere afspraken over rol- en taalverdeling, samenwerking en escalatie in de signalering en aanpak van veiligheidsvraagstukken in Breda.
- 7.1.2 De gemeente en corporaties verkennen met elkaar de mogelijkheden om de geambieerde samenwerking vorm te geven en de gewenste werkwijze en governance verder uit te werken.
- 7.1.3 De gemeente en corporaties plannen structurele evaluatiemomenten en casuïstiekbespreking met als doel kennismaking en leren van praktijksituaties.



- 7.1.4 De gemeente en corporaties werken gezamenlijk verder aan de uitwerking van de focuspunten van het Meerjarenprogramma Veiligheid van de gemeente Breda, waaronder de aanpak van personen met verward gedrag, ondermijning, de terugkeer van ex-gedetineerden, cyberveiligheid en polarisatie en radicalisering.
- 7.1.5 De gemeente en corporaties verkennen hoe ze gezamenlijk de (vroeg-)signalerende rol van de corporaties in de wijk kunnen versterken. Daarbij wordt bekeken welke instrumenten de gemeente de corporaties kan aanbieden om de weerbaarheid te vergroten. Ook worden er afspraken gemaakt over de afbakening van de rol van de corporaties.

## **7.2 Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door het verminderen van overlast voor omwonenden**


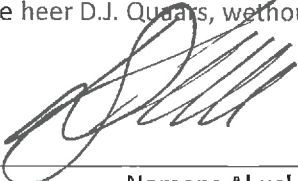

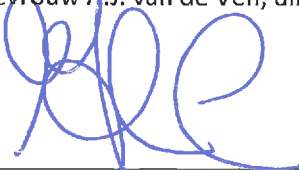



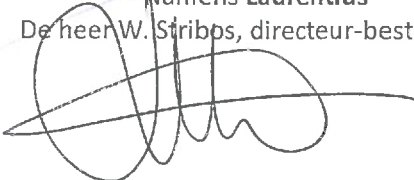

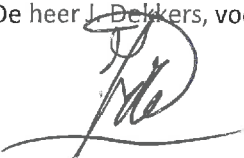

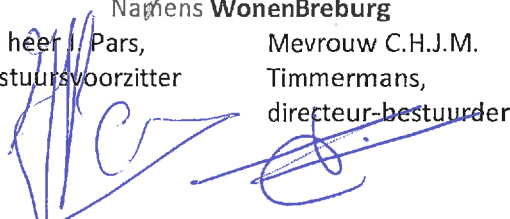


Zoals in paragraaf 6.5 is omschreven, hanteren de gemeente en corporaties de regiekaart de-escalatie voor professionals. Dit om escalatie van problemen bij een persoon of een huishouden te voorkomen, ervoor te zorgen dat professionals elkaar tijdig kunnen vinden en ook tijdig bestuurlijk wordt opgeschaald bij zorgen waar de veiligheid of openbare orde in het geding is.

- 7.2.1 De gemeente en de corporaties werken toe naar het meten van het effect van de Alliantieafspraken op de veiligheid en leefbaarheid in de wijken in Breda op de langere termijn. Hiervoor worden de beschikbare gegevens vanuit de gemeente, politie en woningcorporaties benut.

## **7.3 Bevorderen van het veilig en leefbaar wonen in Breda door de aanpak van woonfraude en criminaliteit in huurwoningen**

- 7.3.1 De gemeente en corporaties verkennen met elkaar de mogelijkheden voor een langere termijn aanpak in de wijken om de veiligheid en leefbaarheid te bevorderen en overlast voor omwonenden te verminderen. De aanpak vanuit de gemeentelijke projecten 'Vroegsignalering', 'Aanpak ondermijning' en 'Doorbreken criminele carrières' vormen hiervoor de basis.
- 7.3.2 De gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden die de wetgeving biedt en de informatiesystemen die gebruikt kunnen worden om informatiegestuurd te gaan werken. Ook de huidige overlegvormen en convenanten worden opnieuw bekeken (waaronder het woonfraudeteam, het horecaconvenant en het convenant Onrechtmatige Bewoning), met het doel om deze instrumenten effectiever in te zetten.
- 7.3.3 De gemeente en corporaties experimenteren met een nieuwe overlegvorm, geïnspireerd op het bestaande MASS-overleg. Deze overlegvorm richt zich op de aanpak van criminaliteit en ondermijning met als doel het bij elkaar brengen van de juiste partijen en het bespreken van signalen, fenomenen en eventueel casuïstiek.

Aldus overeengekomen te Breda op 26 juni 2019

 <p><b>Gemeente Breda</b></p>	<p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda</b> De heer D.J. Quars, wethouder Wonen</p> 
	<p>Namens <b>Alwel</b> Mevrouw A.J. van de Ven, directeur-bestuurder</p> 
 <p>Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda</p>	<p>Namens <b>Centrale Huurdersvereniging Alwel Breda</b> De heer <i>A.J. Belyaars</i></p> 
 <p><b>LAURENTIUS</b> Samen voor een thuis</p>	<p>Namens <b>Laurentius</b> De heer W. Stribos, directeur-bestuurder</p> 
 <p><b>HUURDERSKOEPTEL LAURENTIUS</b></p>	<p>Namens <b>Huurderskoepel Laurentius</b> De heer J. Delkers, voorzitter</p> 
 <p><b>WonenBredburg</b></p>	<p>Namens <b>WonenBredburg</b> De heer J. Pars, bestuursvoorzitter Mevrouw C.H.J.M. Timmermans, directeur-bestuurder</p> 
<p><b>Bewonersplatform WonenBredburg Breda</b></p> 	<p>Namens <b>Bewonersplatform WonenBredburg Breda</b> De heer W.J. Leerves, voorzitter</p> 

## Bijlage 1 Begrippen en definities

Begrip / definitie *										
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 720,42									
Aftoppingsgrens hoog	€ 651,03									
Aftoppingsgrens laag	€ 607,46									
Kwaliteitskortingsgrens	€ 424,44									
Sociale huur	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 720,42.									
Middeldure huur**	Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 720,42 en € 850.									
Dure huur**	Woningen met een huurprijs boven de € 850.									
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 651,03 en de liberalisatiegrens van € 720,42.									
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 424,44 en de aftoppingsgrens hoog van € 651,03.									
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44.									
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>&lt; 65 jaar</th> <th>≥ 65 jaar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden</td> <td>€ 22.700</td> <td>€ 22.675</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden</td> <td>€ 30.825</td> <td>€ 30.800</td> </tr> </tbody> </table>		< 65 jaar	≥ 65 jaar	Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675	Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800
	< 65 jaar	≥ 65 jaar								
Eenpersoonshuishouden	€ 22.700	€ 22.675								
Meerpersoonshuishouden	€ 30.825	€ 30.800								
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 38.035.									
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.									
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 45.717. Tot en met 2020 kunnen corporaties 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 42.436.									
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 45.717.									

\*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019.

\*\* BRON: gemeente Breda

## Bijlage 2 Overzicht aantal sociale huurwoningen in woningbouwprogramma

Onderstaande stand van zaken is op basis van het woningbouwprogramma van de gemeente Breda per 1 april 2019.

*Oplevering beoogd in 2019-2020*

Totaal	Alliantiepartners	Markpartijen
427	144	283

*Oplevering beoogd, dan wel bestemmingsplan vastgesteld in 2021 t/m 2023*

Totaal	Alliantiepartners	Markpartijen
579	389	190

In het woningbouwprogramma wordt voorzien in de realisatie van 1.006 sociale huurwoningen. Daarnaast loopt er een aantal haalbaarheidsstudies om de mogelijkheden voor het realiseren van (sociale) woningbouw te verkennen, onder andere voor de voormalig Kadasterlocatie en de locatie aan de Frankenthalerstraat. Voor deze locaties is nog geen aantal woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Indien uit de haalbaarheidsstudie volgt dat een woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie haalbaar en wenselijk is, worden de woningen gereserveerd.

Van de huidige 1.006 sociale huurwoningen worden 533 sociale huurwoningen gerealiseerd door de woningcorporaties die onderdeel zijn van deze Alliantieafspraken. De overige sociale huurwoningen (473) worden (vooralsnog) door markpartijen gerealiseerd. Binnen de mogelijkheden van het instrumentarium zet de gemeente in op het onderbrengen van deze woningen bij een van de Alliantiepartners.

*Versnellingsopgave*

In het bestuursakkoord (2018) 'Lef en Liefde' is de ambitie vastgelegd om te komen tot een versnelling van de woningproductie. Het betreft hier het realiseren, dan wel in harde plannen hebben van 6.000 woningen, waaronder 1.200 sociale huurwoningen. In de raadsbrief 'Analyse en actieagenda bouwproductie' van 22 februari 2019 zijn de leden van de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van de analyse van de opgaven en mogelijkheden die hiermee gepaard gaan. Hierin is aangegeven dat ruimtelijk gezien er voldoende mogelijkheden zijn voor het realiseren van de kwantitatieve ambities uit het bestuursakkoord. Uit de analyse komt een aantal gebieden (onder andere in Breda-west, oost en in de dorpen) naar voren waar een verdieping noodzakelijk is vanwege de samenhang tussen de diverse locaties en/of afhankelijkheden vanwege hun positie in het stedelijk weefsel. Op basis van de uitgevoerde analyse van deze gebieden is een indicatie te geven dat deze gebieden ruimtelijk de mogelijkheid bieden tot het realiseren van circa 1.500 tot 2.500 woningen. Op basis van de richtlijn in de Aanvulling op de Woonvisie (2013) dat van de stedelijke netto uitbreidingsopgave 20% een sociale huurwoning is, bieden deze gebieden ruimtelijk de mogelijkheid tot het realiseren van circa 300 tot 500 sociale huurwoningen. Het exacte percentage is maatwerk per locatie.

De voortgang van lopende projecten als wel nieuwe mogelijkheden die zich aandienen voor de realisatie van sociale huurwoningen, bijvoorbeeld in initiatiefplannen voor woningbouw die bij de gemeente worden ingediend, worden besproken in het nieuwbouwprojectoverleg. Hierin zijn de betrokken medewerkers van de Alliantiepartners vertegenwoordigd.

### **Bijlage 3 Brief verklaring compensatiegerechtigde doeleinden BTW**

Geachte dames, heren,

In deze brief worden de afspraken vastgelegd met betrekking tot het afgeven door de gemeente van een verklaring als bedoeld in het besluit van de staatsecretaris van Financiën inzake omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publieke lichamen van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M (gepubliceerd in Stc. Nr. 2128). Een dergelijke verklaring kan aan de orde zijn wanneer in opdracht en voor rekening van de corporatie het openbaar gebied wordt aangelegd.

In het overleg “Knelpunten nieuwbouw sociale huurwoningen” is het onderwerp BTW-compensatie aan de orde gesteld. Dit onderwerp is verder besproken met ter zake kundige vertegenwoordigers van Alwel, WonenBrebreg en de gemeente. Deze brief geeft invulling aan de in de overleggen gemaakte afspraken.

#### **Vooraf trek aanleg gemeenschapsvoorzieningen**

De Wet op het BTW-compensatiefonds geeft publiekrechtelijke lichamen (in dit geval hierna te noemen een gemeente) het recht op een bijdrage uit het BTW-compensatiefonds. Het betreft een bijdrage ter financiering van de omzetbelasting die door een ondernemer aan een gemeente in rekening is gebracht ter zake van aan een gemeente verrichte leveringen en verleende diensten. Voorwaarde voor het recht op de bijdrage is dat de belasting betrekking heeft op goederen en diensten die de gemeente bezigt anders dan in het kader van zijn onderneming. Hieronder valt de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen (lees: openbare ruimte).

Op 22 januari 2012 heeft de staatsecretaris van Financiën besloten om onder voorwaarden goed te keuren dat ook projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties de aan de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen toerekenbare voorbelasting, in aftrek mogen brengen. Dit geldt voor de gevallen waarin de gemeenschapsvoorzieningen om niet of tegen een symbolische vergoeding aan de gemeente worden overgedragen. De voorwaarden voor de goedkeuring zijn:

- a. het betreft een (op)levering/overdracht die, indien wel tegen vergoeding verricht, aan heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen. Daarom is geen aftrek mogelijk als het bijvoorbeeld de overdracht van een park betreft.
- b. de gemeente zou recht op compensatie hebben gehad als de omzetbelasting rechtstreeks aan de gemeente in rekening zou zijn gebracht. De ondernemer dient in het bezit te zijn van een schriftelijke verklaring van de gemeente waaruit blijkt dat, en in hoeverre, de over te dragen gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden.

#### **Verklaring**

De gemeente is bereid een verklaring af te geven als bedoeld in het besluit van 25 januari 2012 indien en voor zover aan de hierboven genoemde voorwaarden uit het besluit wordt voldaan en mits uit het afgeven van de verklaring geen nadelen voor de gemeente voortvloeien (bijvoorbeeld risico's of extra kosten ten opzichte van het niet afgeven van een dergelijke verklaring).

De gemeente geeft de verklaring af op het moment dat de corporatie de facturen van de aannemer ontvangt. De gemeente doet dit onder de voorwaarde van eigendomsoverdracht van de gemeenschapsvoorzieningen om niet door de corporatie aan de gemeente overeenkomstig het bepaalde in de desbetreffende (anterieure/koop)overeenkomst.

## Bijlage 4 Verklaring compensatiegerechtigde doeleinden BTW Breda

### VERKLARING

Gelet op het besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M van de Staatssecretaris van Financiën inzake omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publieke lichamen (gepubliceerd in Stc. Nr. 2128), verklaart:

de gemeente Breda, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [*naam*], Teamleider afdeling Vastgoed Ontwikkeling van de gemeente Breda (hierna te noemen: "de gemeente"), daartoe bevoegd krachtens volmacht als bedoeld in schema B van "Het Algemeen Mandaatbesluit Breda 2017" vastgesteld door het college d.d. 14 november 2017, in werking getreden op 24 november 2017, het volgende:

de gemeente heeft recht op compensatie van de BTW indien zij het openbaar gebied gelegen in de onderstaande projecten te Breda zelf zou aanleggen c.q. inrichten.

1. <projectnaam> ; <omschrijving project>;  
<adres>;  
<oppervlakte openbaar gebied met verwijzing naar een bijgevoegde tekening>
- 2.

Getekend op [*datum*] te Breda.

Gemeente Breda

.....  
[*naam*]  
Teamleider Vastgoed Ontwikkeling