

**Prestatieafspraken Alphen-Chaam - Laurentius - Huurderskoepel Laurentius**

versie: ter ondertekening eind 2019

\* prioriteit vanuit de  
Rijsoverheid

Algemeen

**1 Overleg**

**Bestuurlijk/ambtelijk overleg**

2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026

Gemeente Alphen-Chaam, Laurentius en de Huurderskoepel voeren periodiek overleg over de voortgang van de prestatieafspraken.

Laurentius betreft de gemeente vroegtijdig bij plannen voor nieuwbouw, sloop en renovatie. In januari worden de structurele bestuurlijke (2x) en ambtelijke overleggen (2x) tussen gemeente, Laurentius en Huurderskoepel ingepland door de gemeente.

20-11-2019

18-9-2020  
23-9-2020

**2 Kernwerkgebied**

**Gemeente Alphen-Chaam en gemeente Breda**

Laurentius is werkzaam in de door de minister vastgestelde woningmarktregio Hart van Brabant en West-Brabant. Laurentius heeft in het gebiedsvoorstel en ondernemingsplan 2017-2020 bepaald dat binnen de regio de gemeente Alphen-Chaam en de gemeente Breda samen het kernwerkgebied vormen. Laurentius is niet voornemens te investeren buiten deze twee gemeenten.

Laurentius ontploot geen nieuwe activiteiten buiten de gemeenten Breda en Alphen-Chaam.

**4 Ontwikkeling woningvoorraad 2017-2020**

**Herijking portefeuillestrategie door Laurentius**

Herijking Quickscan woningmarkt door gemeente (zoals in 2015) Laurentius heeft eind 2016 de huidige portefeuillestrategie vastgesteld en gepresenteerd aan de gemeente. Deze vormt ook de basis voor de meerjarenontwikkeling van onze woningportefeuille in Alphen-Chaam, zoals gepresenteerd in het concept-scheidingsvoorstel. Aanvullend op de woonvisie zet Laurentius in op het zoveel mogelijk behouden van de sociale (en daarinbinnen betaalbare) huurwoningvoorraad, door verkoop en liberalisatie te beperken. Indien zich kansen voordoen voor nieuwbouw/aankoop van nieuwe sociale huurwoningen is Laurentius geïnteresseerd om de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Laurentius werkt in 2019 aan een actualisatie van de portefeuillestrategie 2020-2030. Deze wordt in Q1 2020 vastgesteld, na consultatie van gemeente en huurderskoepel.

Algemeen: behoud van de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van onze huurwoningen in de gemeente Alphen-Chaam. Laurentius houdt de bestaande voorraad sociale huurwoningen gedeeltes in stand, afgezien van de verkoop en liberalisatie van een enkele woning.

**a Liberalisatie en verkoop**  
Zie 4b. Het eventueel toevoegen van sociale huurwoningen biedt de corporaties mogelijkheden om hun verouderde boeit te vervangen en afscheid te nemen van woningen die niet langer passend zijn.

Concreet betekent dat:  
Minimaliseren onttrekkingen uit de sociale voorraad

ca. 5 woningen verkopen in 5 jaar\*  
ca. 10 woningen liberaliseren in 5 jaar\*

-1  
-1 -1 -1 -1 -1  
-2 -2 -2 -2 -2 -2

\* conform portefeuillestrategie, aantallen geprojecteerd o. b.v. mutatiegraad

**b Nieuwbouw (en-aankoop)**  
Op korte termijn is het wenselijk om eenigezinswoningen of meergezinswoningen in de betaalbare koop- en huursector toe te voegen. Nieuwbouw is altijd nodig, omdat er veel vraag naar blijft bestaan in de gemeente. Daarnaast is nieuwbouw ook een instrument om de bestaande woningvoorraad te 'versversen' en de toekomstvriendelijkheid te versterken.

Met het einde aan het verscherpt toezicht in 2019 kan Laurentius weer (beperkt) investeren nieuwbouw en aankoop van sociale huurwoningen. Laurentius heeft haar eigen Programma van Eisen vastgesteld voor nieuwbouw.

Laurentius bereidt zich voor op toekomstige investeringen in nieuwbouw of aankoop van vastgoed vanaf 2019. De gemeente bekrachtigt Laurentius bij toekomstige nieuwbouwprojecten.

Laurentius heeft geen onbebouwde grondposities. Laurentius heeft nog geen plannen voor sloop/nieuwbouw, maar onderzoekt de mogelijkheden voor kleinschalige sloop/nieuwbouw in Galder.

Waar aankoop van grond voor het project nodig is, betaalt Laurentius maximaal € 20.000 per kavel bouwrijpe grond (exclusief btw).

pm pm pm pm pm pm

**c Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep**  
Binnen de sociale huursector maakt de gemeente prestatieafspraken met Leystromen en Laurentius over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente.

Laurentius zorgt ervoor dat er voldoende aanbod is voor woningzoekenden die graag in de gemeente Alphen-Chaam willen huren.

73% min. 70% min. 70% min. 70% min. 70% min. 70%

**d Ontwikkeling totale woningvoorraad**  
De woonvisie gaat uit van minimaal behouden en waar mogelijk uitbreiden van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad

Simulatie van de woningvoorraad van Laurentius in Alphen-Chaam als resultante van a), b) en c).

Streefhuurniveau: 20% van de totale voorraad van Laurentius in Alphen-Chaam heeft een huurprijs tussen de atropingsgrenzen van de huurtoeslag en de liberalisatiegrens.  
Streefhuurniveau: 10% van de totale voorraad van Laurentius in Alphen-Chaam heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.  
voldoen aan passendheidsnorm: 95%  
90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen onder de € 42.436  
We monitoren de slaagkansen van de primaire en de secundaire doelgroep en de bijzondere doelgroepen en bespreken maatregelen om bij te sturen met gemeente en Huurderskoepel.

243  
198  
7  
125  
66  
13  
32  
245  
198  
7  
127  
64  
13  
34  
245  
198  
6  
131  
61  
13  
34  
245  
199  
6  
130  
83  
12  
34  
245  
197  
6  
129  
62  
14  
34

**e Huisvesting voor specifieke groepen**  
Focus op gezinnen maar ook aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens, waaronder ook jongeren en/of starters op de woningmarkt.

Huisvesting senioren / mensen met beperking

Behoud aanbod De Geerhof: 32 intramurale eenheden + 11 seniorenpluswoningen  
Naar verwachting in Q1 2020 is een kleinschalige verbouwing afgerond en worden twee nieuwe intramurale eenheden opgeleverd.

Er bestaat onder senioren een groeiende behoefte aan levensloopgeschikte en vooral met boven sociaal (C 700 - C 900) en aan geschikte koopwoningen.

Doortromming senioren

In totaal 88 woningen met label 55+  
Inzet doorstroommakelaar (maatwerkadviseur)

In toenemende mate doen bijzondere doelgroepen een beroep op de reguliere woningvoorraad, zoals vergunninghouders en urgent woningzoekenden... Daarnaast leidt de extramuralisering van de zorg er toe dat steeds meer lichte zorgvragers niet meer terecht kunnen in de instellingszorg en zelfstandig blijven wonen. Overkoppeling kenmerk voor dit soort doelgroepen is dat zij vaak een laag inkomen hebben. Zij doen primair een beroep op de sociale woningvoorraad en daarmee op het beperkte aanbod woningen dat jaarlijks in de gemeente beschikbaar komt.

Huisvesting mensen met woonbegeleiding

Gemeente en Laurentius kiezen ervoor om bijzondere doelgroepen via maatwerk aan woonruimte te helpen. Er wordt niet op voorhand een aandeel van de jaarlijks vrijkomende woningen gereserveerd voor bijzondere doelgroepen. We monitoren het aandeel bemiddelingen van het totaal aantal toewijzingen.

Huisvesting statushouders

Laurentius neemt 50% van de taakstelling voor haar rekening. Gemeente en Laurentius houden in de gaten of het aantal vrijkomende woningen dat voor reguliere woningzoekenden over blijft niet te zeer wordt beperkt door de uitvoering van de taakstelling en voeren overleg over de wenselijkheid daarvan.  
Laurentius wijst statushouders in principe passend toe en zal alleen bij hoge uitzondering bereikbare woningen afroepen voor statushouders.  
Laurentius draagt desgevraagd bij aan onderzoeken naar de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur aan statushouders  
Indien Laurentius woningen vrijhoudt voor bijzondere doelgroepen draagt de gemeente op voor eventuele besparingskosten in het geval een woning niet aansluitend verhuurd wordt.

50% 50% 50% 50%

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	Onderhoud	Instandhouding kwaliteitsniveau casco (nr.2)
<p>In het Convenant Energiebesparing Huursector is landelijk afgesproken dat de woningvoorraad is landelijk afgesproken dat de woningvoorraad van woningvoorraad is een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid.</p> <p>In het Convenant Energiebesparing Huursector van woningvoorraad is landelijk afgesproken dat de woningvoorraad van woningvoorraad is een van de speerpunten van het gemeentelijk beleid.</p> <p>Doelstelling: voor de komende 5 jaren hebben we kosten gemaakt voor vervangen kozijnen, HR++ beglazing, voegwerk en spouwisolatie in twee complexen in 2019 (samen 11 woningen). Voor de andere complexen in Chaam staat voor de komende 5 jaar geen onderhoud gepland. Schilder- en aanverwante werkzaamheden zijn hier afgelopen jaar maar voornamelijk in 2017 uitgevoerd. Onderhoud staat hier weer gepland over 8 jaar.</p> <p>In 2018 heeft Laurentius een duurzaamheidsvisie ontwikkeld en een routekaart naar een CO2 neutrale woningvoorraad ingevuld. Deze visie vertaalt in 2019 naar een meerjarig programma voor energiebesparing en duurzaamheid. Het woningbezit van Laurentius in de gemeente Alphen-Chaam heeft inmiddels al gemiddeld label B.</p> <p>De gemeente ontwikkelt in 2019 een eigen duurzaamheidsvisie als eerste stap naar wijkenenergievisies die richting moet geven aan de ontwikkeling. Nieuwbouw woningen moeten tenminste gasloos en bijna energieneutraal (BENG) zijn.</p> <p>Uitgaven onderhoud/verduurzaming gemiddeld onderhoudeniveau casco (op schaal van 1=uitstekend tot 6=sloop) gemiddeld energielabel gemiddelde energindex</p> <p style="text-align: right;">pm 2 2 B B 1,36 1,36</p>	<p>Bepalen langtermijn-doelen energiebesparing/verduurzaming</p> <p>Maximale investering in leefbaarheid is € 127,39 per DAEB-woning (in AC: 232 (peildatum 1.1.2018) * 127,39 = € 29.554,48).</p> <p>Budget Leefbaarheid (personeel):</p> <p>a. woonmaatschappelijk werk conform BTV artikel 51</p> <p>b. Projecten ter bevordering van de leefbaarheid (schone woonomgeving, voorkomen overlast, bevorderen veiligheid in en om onze wooncomplexen).</p> <p>Deeln van informatie over overlastzaken en (dreigende) woninguitzettingen.</p> <p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p>	<p>Alle activiteiten passen binnen wettelijk kader Woningwet:</p> <p>Maximale investering in leefbaarheid is € 127,39 per DAEB-woning (in AC: 232 (peildatum 1.1.2018) * 127,39 = € 29.554,48).</p> <p>Budget Leefbaarheid (personeel):</p> <p>a. woonmaatschappelijk werk conform BTV artikel 51</p> <p>b. Projecten ter bevordering van de leefbaarheid (schone woonomgeving, voorkomen overlast, bevorderen veiligheid in en om onze wooncomplexen).</p> <p>Deeln van informatie over overlastzaken en (dreigende) woninguitzettingen.</p> <p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p> <p>Gesamenlijke visieontwikkeling Wonen en Zorg</p> <p>Scheiden wonen en zorg</p> <p>Huurcontract LAU-Gem inzake ontmoetingsruimte De Geerhof</p> <p>WMO-convenant</p> <p>Verzilverd wonen</p> <p>Bevorderen van bewonersparticipatie</p>
<p><b>5 Leefbaarheid/veiligheid en maatschappelijk vastgoed</b></p> <p>De landelijke Leefbaarometer van de rijksoverheid omschrijft de leefbaarheids-situatie in de gemeente als 'zeer goed' tot 'uitstekend'. Alleen in Alphen is aandacht gevraagd voor mogelijke leefbaarheidsopgaven in de wijk Molenbeek (bezit Leystromen).</p> <p>Overlast / ontluimingen etc.</p> <p>Veiligheid</p>	<p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p>	<p>Laurentius neemt deel aan het Mass-overleg en deelt haar signalen rond overlast, schuldenproblematiek en huurachterstanden etc. met politie, maatschappelijk werk, egd, Leystromen, gemeente enz.</p> <p>Gemeente, corporaties, huurderskoepel en zorgpartijen organiseren samen thema-bijeenkomst over Wonen en Zorg</p> <p>Laurentius bespreekt met zorgpartijen aan wie zij zorgvastgoed verhuurt de mogelijkheden om scheiden van wonen en zorg toe te passen.</p> <p>Voortzeten gesprekken over huurprijs en boortijd huurcontract ontmoetingsruimte</p> <p>Idem de: inzet doorstroommakelaar (maatwerkadviseur)</p> <p>Gemeente Alphen-Chaam en Laurentius maken afspraken over WMO-aanpassingen (wat Laurentius betreft gelijk aan de afspraken van Laurentius met Breda in het WMO convenant).</p> <p>De gemeente biedt de mogelijkheid aan mensen met een zorgbehoefte om de overwaarde van de koopwoning in te zetten voor extra hypotheek om de woning aan te passen (via lening SVN).</p>
<p><b>6 Wonen en zorg</b></p> <p>Ouderen kunnen oud worden in hun eigen vertrouwde woning en woonomgeving. Voor ouderen die willen verhuizen zijn voldoende geschikte woningen beschikbaar. Voor inwoners met een zorgbehoefte, zoals mensen met een verstandelijke beperking of met een psychiatrische aandoening bieden we, samen met onze partners, een passend woon-zorgaanbod.</p>	<p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p>	<p>Bewoners van huurwoningen van Laurentius worden vertegenwoordigd door de Huurderskoepel, bewonerscommissies, wijkraad of wijkplatform. De Huurderskoepel zal de relatie met de dorpsraden van Chaam en Galder warm houden.</p> <p>Laurentius bestoedt in haar bewonersmagazine aandacht aan huurdersparticipatie.</p> <p>Laurentius levert de gevraagde bijdrage aan initiatieven van bewoners tot het oprichten van wooncoöperaties</p> <p>Laurentius en gemeente Alphen-Chaam bieden studenten/ starters op de arbeidsmarkt mogelijkheden voor het lopen van stages. Stagiaires kunnen worden ingezet op gedeelde vraagstukken / werkzaamheden.</p>
<p><b>7 Participatie</b></p>	<p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p>	<p>Gemeente Alphen-Chaam, Laurentius en de huurderskoepel werken samen aan het woonbeleid van de gemeente (woonvisie en prestatieafspraken). In 2020 laat de gemeente opnieuw een quickscan uitvoeren op de woningmarkt (herijking onderzoek 2015).</p> <p>Indien een huurcontract voor Maatschappelijk of Zorg Onroerend Goed (MOG of ZOG) tussen Laurentius en een zorg- of welzijnsorganisatie wordt opgezegd of beëindigd, zal Laurentius de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen.</p> <p>Laurentius onderzoekt met de Huurderskoepel de mogelijkheden om bewoners te activeren (zie ook 7').</p> <p>Wijkplannen maken zodra de wijkenenergievisies gereed zijn.</p> <p>PM Hennepeconvenant gemeente en corporatie (Hennepeconvenant West-Brabant).</p> <p>Uitwisselen beslisgegevens:</p> <p>- indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties</p>
<p><b>8 Samenwerking</b></p>	<p>Er komt een meldnummer/crisisnummer dat bewoners kunnen bellen voor het doorgeven van overlastsituaties.</p>	<p>Gemeente Alphen-Chaam, Laurentius en de huurderskoepel werken samen aan het woonbeleid van de gemeente (woonvisie en prestatieafspraken). In 2020 laat de gemeente opnieuw een quickscan uitvoeren op de woningmarkt (herijking onderzoek 2015).</p> <p>Indien een huurcontract voor Maatschappelijk of Zorg Onroerend Goed (MOG of ZOG) tussen Laurentius en een zorg- of welzijnsorganisatie wordt opgezegd of beëindigd, zal Laurentius de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen.</p> <p>Laurentius onderzoekt met de Huurderskoepel de mogelijkheden om bewoners te activeren (zie ook 7').</p> <p>Wijkplannen maken zodra de wijkenenergievisies gereed zijn.</p> <p>PM Hennepeconvenant gemeente en corporatie (Hennepeconvenant West-Brabant).</p> <p>Uitwisselen beslisgegevens:</p> <p>- indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties</p>



**Gemeente Alphen-Chaam**



**Huurderskoepel LAURENTIUS**

**Datum:** 12 december 2019

**Handtekening:** 

**Namens de gemeente Alphen-Chaam**

De heer E. F.A. Wilmsen  
wethouder

**Namens Laurentius**

Mevrouw J. Bekkers  
directeur-bestuurder

**Namens Huurderskoepel Laurentius**

De heer J. Dekkers  
voorzitter



10 g. J. Dekkers