Samen dichterbij

Volkshuisvestingsverslag 2024

inhoud

Voorwoord 3

Samen voor een thuis 5

Onze cijfers 6

Onze resultaatgebieden 9

Samenwerking
en prestatieafspraken 17

Voortgang doelstellingen
portefeuillestrategie 2021 - 2025 21

Een bewegende organisatie

De vraag naar betaalbare woningen blijft onverminderd hoog. Bestaande woningen worden verduurzaamd en huren blijft betaalbaar ondanks stijgende bouw- en onderhoudskosten. De maatschappij individualiseert en eenzaamheid is een groeiend maatschappelijk probleem. Een toenemende groep bewoners ervaart woonoverlast van buurtbewoners, die vaak verward of onbegrepen gedrag vertonen. In die dynamische context leverden we ook het afgelopen jaar onze bijdrage aan een fijn thuis voor onze bewoners.

We behaalden veel van onze ambities
2024 was een jaar met veel interne dynamiek. Ik ben in mei begonnen als directeur-bestuurder en de samenstelling van het managementteam veranderde kort daarna opnieuw met de komst van een nieuwe manager vastgoed. Dat beeld was in de hele organisatie te zien: meer dan 10% van onze collega's stroomde uit, stroomde intern door en startte vorig jaar bij Laurentius.

Na het laatste jaar van ons ondernemingsplan 2021-2024 'Samen dichterbij' kijk ik positief terug op de resultaten. Met de inzet en betrokkenheid van alle collega's realiseerden we de afgelopen vier jaar een fors deel van de ondernemingsplan-ambities en daar mogen we trots op zijn. Op sommige onderwerpen veranderden we – door voortschrijdend inzicht – bewust van richting, en op andere punten vertraagden we bewust. De hoogtepunten zijn terug te vinden in dit jaarverslag.

We verhuurden bijna 200 woningen meer dan in 2023
We reikten de sleutels uit aan de bewoners van Eureka! – ons eerste nieuwbouwproject na ruim 12 jaar en we kochten in Breda en Chaam bestaande sociale huurwoningen aan van corporatie Mooiland. Ook plaatsten we alle prefab units voor de tijdelijke woningen van De Stip aan de Stadionstraat. We gingen voortvarend door met het verbeteren van ons woningbezit door verduurzaming en groot onderhoud. Ook was er veel aandacht voor leefbaarheid. Buurten waar de veerkracht onder druk staat kregen extra aandacht.

Een fijn thuis als randvoorwaarde
Een fijn thuis in een prettige woonomgeving is een randvoorwaarde om volwaardig te kunnen deelnemen aan onze samenleving. We werken aan sterke en gemengde buurten en onze collega's zijn stevig verankerd in de buurten waar wij werkzaam zijn. Samen met actieve bewoners en maatschappelijke partners zijn we van betekenis voor onze bewoners.

Een wendbare en omgevingsbewuste organisatie
Onze ambitie is een wendbare organisatie die middenin de wereld van onze bewoners en samenwerkingspartners staat. Een organisatie die goed toegankelijk is voor onze bewoners met een hoog niveau van dienstverlening en tegelijkertijd niet meer geld aan zichzelf uitgeeft dan nodig, zodat er zoveel mogelijk overblijft voor de volkshuisvesting. Uit de Aedes-benchmark blijkt dat dat zo is: Laurentius scoort zowel qua huurdersoordeel (A) als bedrijfslasten (A) bovengemiddeld goed. Daar zijn we trots op!

Financieel gezond
We varen hoog aan de wind, maar blijven voldoen aan de financiële ratio's van de sectorinstellingen, doordat we goed monitoren en zo nodig tussentijds bijsturen. Zo maximaliseren we onze volkshuisvestelijke prestaties. Inmiddels werken we aan een fijn thuis in een veerkrachtige buurt met onze nieuwe koers 2025-2030. Daarin stellen we prioriteiten en dat helpt ons met focussen, om ook vanaf 2025 maximaal volkshuisvestelijk te blijven presteren. #samenvooreenthuis

Lucas de Boer, directeur-bestuurder
Breda, juni 2025

In 2024....

39.729 telefoontjes

... ontvingen de medewerkers van onze klantenservice 39.729 telefoontjes. Zij beantwoordden 84% van de vragen van bewoners direct.

... werkten we nauw samen met leden van 9 bewonerscommissies en 132 actieve bewoners aan een fijne woonomgeving. En gaven zij ons het rapportcijfer 7.5 voor die samenwerking.

... besteedden we ruim 18.000.000 euro aan onderhoud

... bereidden we 252 woningen voor op elektrisch koken

... gaven we 246.380 euro uit aan opleidingen voor personeel

... brachten we de huurachterstand van bewoners terug. We grepen eerder in en boden hen hulp waar het kon.

... beheerden en onderhielden we 7.548 woningen

... waren er binnen Klik voor Wonen **34.550** actief woningzoekenden. In totaal zijn er **117.138** huishoudens ingeschreven

... hadden we gemiddeld 92 personeelsleden en was de gemiddelde leeftijd 47 jaar

... verhuurden we via Klik voor Wonen 476 woningen en 24 studentenwoningen/-kamers

... selecteerden we een onafhankelijke partij voor **security monitoring** en we implementeerden die monitoring.

... voegden we **218 woningen** toe aan onze totale woningvoorraad

Samen voor een thuis

Vanuit onze thuisbasis Breda werken we met ons hart aan veerkrachtige buurten. Dagelijks zetten we ons in voor een thuis voor onze bewoners en woningzoekenden. Samen met hen en onze samenwerkingspartners zorgen we voor goed en betaalbaar wonen. We zijn er voor alle mensen die ons daarvoor nodig hebben.

Onze ambitie

Een toekomst waarin onze bewoners een fijn thuis in een veerkrachtige buurt hebben, die de goede basis biedt om je te kunnen ontwikkelen en écht mee te doen in onze maatschappij. We zorgen ervoor dat onze huidige en toekomstige bewoners passend wonen in Breda en de omliggende dorpen.

VIJF RESULTAATGEBIEDEN

Werken aan duurzaam wonen

Passende dienst-verlening

Woongeluk

Wendbare organisatie

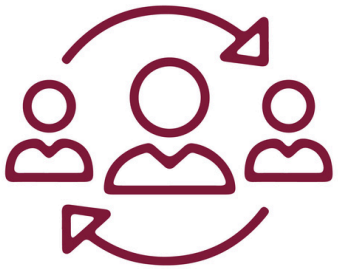
Volgend in digitalisering & technologie

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK

Werken aan duurzaam wonen

Woningen verduurzaamd	214
Woningen voorzien van zonnepanelen	285
Woningen voorbereid op elektrisch koken	252
Afstand tot standaard (isolatieprestatie)	40,3



Passende dienstverlening

TEVREDEN BEWONERS , GEMIDDELD RAPPORTCIJFER

Nieuwe bewoners	8,4
Reparatieverzoek	8
Vertrokken bewoners	7,6
Planmatig onderhoud	7,5
Klantenservice	9,2

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK

Passende dienstverlening

Webchat/WhatsApp berichten	2.479
Klachten	92
Overlastsituaties	77
Woningontruiming	5

Woongeluk

Mutatiegraad	6,5%
Leegstandgraad	0,89%
Aantal keer huurverlaging toegekend	15
Doorstroom door bemiddeling doorstroommakelaar	22
Woningen passend toegewezen	100%
Staatsteunregeling	95%
Conditiescore	2,03

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK

Een wendbare organisatie

Rapportcijfer klantgerichtheid	7,3
Nieuwe collega's / doorstroom intern	14 / 14
Collega's nieuwe baan of met pensioen	14
Ziekteverzuim	5,47%
Procesverbeteringen	15

Financieel

Resultaat exploitatie vastgoed 2024

ICR 1,85

LTV 45,77%

Solvabiliteit 68,63%

Werken aan duurzaam wonen

BELANGRIJKSTE RESULTATEN

We gingen door met het verduurzamen van 250 woningen in de wijk Wisselaar. Er was ook een geslaagde samenwerking met de gemeente Breda voor het verduurzamen van 'versnipperd bezit' in die wijk. Dit jaar rondden we in totaal 160 woningen af.

We leverden 16 eengezinswoningen en 29 meergezinswoningen op aan de Van de Spiegelstraat na woningverbetering.

De verduurzaming van de 9 woningen aan de Academiesingel rondden we dit jaar af.

Na grondige voorbereiding startten we het jaar met de verduurzaming van 65 appartementen aan de Ambachtenlaan.

We voorzagen bij het Project Ambachtenlaan 65 woningen, bij het project Van de Spiegelstraat 29 woningen en bij het project De Wisselaar 191 woningen van zonnepanelen.

We continueerden de initiatiefgroep IKAB (initiatiefgroep klimaatadaptatie en biodiversiteit). We kijken daardoor naar duurzaamheid vanuit een integrale blik en verbeteren continu.

We gingen met contractpartners in gesprek om te verkennen hoe we planmatig hybride Cv-ketels kunnen plaatsen in de toekomst. Dit jaar leverden we de eerste woningen als pilot op. In 2025 gaan we verder met twee complete clusters woningen.

We sturen meer op doorlooptijden door de samenwerkingsovereenkomst Gebiedsgericht Ontheffing Gemeente Breda. We houden hiermee rekening met de Wet Natuurbescherming. We maakten met de gemeente en de collega-corporaties in Breda concrete afspraken over het opstellen van het Soorten Management Plan voor de gehele gemeente.

WAT KAN BETER

We willen onze administratieve organisatie verbeteren om beter te kunnen monitoren en sturen.

Passende dienstverlening

BELANGRIJKSTE RESULTATEN

Team sociaal beheer beantwoordde de openstaande taken in 2024 in de meeste gevallen binnen twee werkdagen.

We werkten structureel samen met de collega-woningcorporaties in Breda en de gemeente om woonfraude tegen te gaan. We pakten 23 zaken op. Team sociaal beheer voerde 37 leefbaarheidsprojecten in de wijken uit.

We maakten van 7 woongebouwen de galerijen en algemene ruimten brandveilig.

We voerden 34 activiteiten uit rondom het verbeteren van biodiversiteit in de wijk en het verhogen van de bewustwording van het belang van biodiversiteit bij bewoners.

We ondertekenden samen met de gemeente en de collega-corporaties in Breda het convenant Signalering+. Met dit convenant maakten we afspraken over één loket - de gemeente - waar de corporaties bewoners met betaalachterstanden aan kunnen melden.

We brachten de huurachterstand terug. We grepen eerder in en boden hulp waar het kon.

Samen met bewoners controleerden we de kwaliteit van gebouwen en buurten op de onderwerpen ‘schoon, heel en veilig’.

We maakten afspraken met onze samenwerkingspartners om onze gebouwen nog beter schoon te houden en het tuinonderhoud te verbeteren.

Het tevredenheidscijfer over de samenwerking met actieve bewoners steeg van een 7.5 naar een 7.7.

Passende dienstverlening

We pasten onze telefonische bereikbaarheid aan. Zo ontstond er nog meer tijd en ruimte om vraagstukken van bewoners zo snel mogelijk te beantwoorden.

We voegden Webchat en WhatsApp samen en optimaliseerden die middelen verder.

Vanaf dit jaar kunnen we onze huurovereenkomsten ook digitaal ondertekenen.

We startten het project rondom de tijdelijke woningen van het project De Stip op.

We pasten ons verkoopproces aan, zodat bewoners van de gemeente Breda voorrang krijgen op woningen die we in die gemeente verkopen.

We laten de stem van onze bewoners nog vaker horen in onze organisatie. Het zorgt voor het vergroten van betrokkenheid, luisterend vermogen en draagvlak voor verbetering. Daarom starten we in 2025 een pilot met KWH, een kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties.

WAT KAN BETER

We behaalden ook dit jaar ons einddoel van het cijfer 7,1 voor onze algemene dienstverlening niet. We behaalden een 6,9 en daar zijn we ook tevreden mee.

Het digitaal helpen van onze bewoners is nog in ontwikkeling. We hoopten hier in 2024 mooie stappen in te maken maar dit bleek niet haalbaar. Het onderwerp staat nu voor 2025 op de planning.

Ons tevredenheidscijfer in de samenwerking met bewonerscommissies bleef gelijk met 2023. Ook in 2024 scoorden we een 6.8.

We kunnen meer aandacht geven aan het onderzoeken van de woonbeleving van onze bewoners. Dit doen we door gebouw- en buurtonderzoeken.

We willen onze actieve bewoners twee keer per jaar bezoeken. Dat lukte in 2024 helaas niet bij al onze actieve bewoners.

We bleven wat achter in onze planning om algemene ruimtes in onze gebouwen brandveilig maken.

Woongeluk

BELANGRIJKSTE RESULTATEN

We voerden het tempo van verduurzaming van ons woningbezit verder op. Naast de al lopende projecten namen we verschillende nieuwe projecten in uitvoering of in voorbereiding:

- 104 eengezinswoningen met EFG-labels in Prinsenbeek (in voorbereiding)
- 32 eengezinswoningen aan De Roskam en omgeving in Ulvenhout (in uitvoering)
- 504 hoogbouwflats Heusdenhout (in voorbereiding)

De bouw van project Eureka!, waarvan Laurentius 38 woningen afneemt, is dit jaar opgeleverd en namen we in exploitatie.

De overname van woningen van woningcorporatie Mooiland in Breda (160 woningen) en Chaam (20 woningen) via een taakoverdracht rondden we dit jaar af en we voegden die woningen toe aan onze portefeuille.

Met het project De Stip aan de Stadionstraat in Breda startten we dit jaar met de bouw van de 192 tijdelijke woningen. Nog voor het einde van het jaar plaatste onze samenwerkingspartner de laatste woonunit.

We hadden een actieve rol in de Alliantie projectgroepen Samenwerken in de wijk, Wonen en Zorg, Nieuwbouw, Duurzaamheid, Betaalbaarheid & beschikbaarheid en Veiligheid.

Met bewoners en wijkpartners realiseerden we dat het Buurtpunt in de wijk Hoge Vucht nu echt op de kaart staat. Ook leveren een aantal vaste bewoners vanaf nu een bijdrage aan 1 team Hoge Vucht.

We voerden diverse leefbaarheidsprojecten uit in de wijk Wisselaar. Daarnaast bereidden we de intentieovereenkomst met Surplus voor waarin we afspreken om meer samen te werken.

We voerden gesprekken met zorgpartijen over nieuwe verhuurlocaties en samenwerkingen.

Woongeluk

We bevroegen onze samenwerkende zorgorganisaties hoe tevreden zij zijn met de samenwerking met Laurentius. Zij beoordeelden die met het cijfer 8.0. De samenwerking met onze adviseur wonen, welzijn, zorg kreeg het mooie cijfer 8.6. Minder tevreden waren de samenwerkingspartners met de afhandeling van reparatieverzoeken door Laurentius. Die beoordeelden zij het het cijfer 6.6. We onderzoeken de mogelijkheden om de samenwerking op dit punt te verbeteren.

Met samenwerkingspartner Thebe stelden we een plan op voor mogelijkheden om senioren met een zorgbehoefte voor een deel op te vangen binnen de bestaande woningvoorraad van Laurentius in de wijk Princenhage.

Team sociaal beheer startte begin 2024 met een vernieuwde teamsamenstelling. Op die manier speelt het team beter in op alle maatschappelijke opgaven die in onze wijken spelen. Ook werkt het team nu pro actiever en op dezelfde manier.

Team sociaal beheer richtte zich -voor het eerst- op het verbeteren van de veerkracht in onze buurten. Buurten waar de veerkracht onder druk staat kregen extra aandacht.

Team sociaal beheer organiseerde de dag van de veiligheid. Collega's en samenwerkingspartners doorzochten een escaperoom op onveilige situaties in woningen.

We renoveerden dit jaar 156 badkamer, 126 keukens en 87 toiletten. Ook vervingen we 60 losse keukenblokken. Door het renoveren van deze ruimtes dragen we bij aan het woongenot en woongeluk van onze bewoners.

Afgelopen jaar waren er 500 verhuizingen. En de nieuwe bewoners van die huizen beoordeelden ons met het cijfer 8.4.

We werkten samen met de gemeente, WonenBreburg en bewoners aan een wijkplan voor Heusdenhout.

WAT KAN BETER

Door vertraging bij de overname van woningen van Mooiland en bij de oplevering van de de tijdelijke woningen van De Stip, hebben we minder huurinkomsten dan verwacht.

We zien een afname van de veerkracht in met name de wijk Hoge Vucht. Dat vraagt om een intensieve samenwerking met onze samenwerkingspartners.

We pakken steeds meer onze taak/rol in buurten en wijken op het gebied van leefbaarheid. De herindeling bij het team sociaal beheer hielp hierbij. Maar dit kan nog beter.

Een wendbare organisatie

BELANGRIJKSTE RESULTATEN

We voerden een periodiek medisch onderzoek en een medewerkersonderzoek uit. We analyseerden de resultaten en benoemden de gewenste acties.

We rondden een (stage) onderzoek af over talentontwikkeling, diversiteit & inclusiviteit en onboarding van nieuwe medewerkers.

We organiseerden twee Laurentiusdagen waarbij proces- en klantgericht werken en het moreel beraad centraal stonden.

14 collega's stroomden succesvol intern door. Dit bevorderde niet alleen hun professionele groei, maar droeg ook bij aan de versterking van de organisatie door kennis en kunde te behouden.

We werkten organisatiebreed aan procesverbetering, maakten duidelijke procesafspraken en voerden regelmatig prestatiegesprekken. Afgelopen jaar pakten we 15 processen aan, variërend van grote verbetertrajecten tot kleine evaluaties en herzieningen van werkafspraken.

Een wendbare organisatie

WAT KAN BETER

Het geven van inzicht in de mate waarin ons procesmanagement op orde is en het verbinden van de eerste, tweede en derde lijncontrole.

We zien mogelijkheden om de rol van de proceseigenaar en procesverantwoordelijke verder te versterken en willen graag aan de slag om die rollen nog beter te integreren in onze organisatie.

Het tijdig evalueren van onze processen, zodat die up-to-date blijven en theorie en praktijk overeenkomen.

We richten ons op procesverbetering met de klantbril op. Hoewel we al vooruitgang boekten, erkennen we dat we onze bewoners nog meer kunnen betrekken bij het verzamelen van input. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor ons.

Volgend in digitalisering en technologie

BELANGRIJKSTE RESULTATEN

We formuleerden een datastrategie en we maakten keuzes voor de inrichting van een data platform.

We kozen een nieuwe ICT-service provider en we zijn in het najaar overgestapt zonder enige verstoring van de processen.

We professionaliseerden het beheer van onze centrale en decentrale applicaties verder.

We realiseerden een groot aantal maatregelen op het gebied van informatiebeveiliging die helpen om onze belangrijkste ICT-kwetsbaarheden te beschermen.

We selecteerden een onafhankelijke partij voor security monitoring en we implementeerden die monitoring.

We deden mee aan een benchmarkonderzoek naar de kosten van onze digitalisering.

We maakten nieuwe contractuele en financiële afspraken met de leverancier van ons centrale ERP-systeem over de afname van hun (nieuwe) producten voor ondersteuning van de primaire processen.

WAT KAN BETER

Betere sturing en grip op de coördinatie van projecten en activiteiten die iets met digitalisering te maken hebben.

Verder invoeren van data-eigenaarschap en andere vormen van datamanagement, vooral in relatie tot de kwaliteit van de basisgegevens in alle systemen.

Samenwerking en prestatieafspraken

SAMENWERKING BELANGHOUDERS

Onze belangrijkste belanghouders zijn: de Huurderskoepel Laurentius, de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, collega-corporaties, welzijn- en zorgpartijen en onze leveranciers en aannemers. Met al die partners werkten wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan ‘Samen dichterbij’ te realiseren. Die visie in dat plan op onze samenwerking met belanghouders brachten we in 2024 op verschillende manieren in beeld. Later in dit hoofdstuk vertellen we hier meer over.

DE ALLIANTIE BREDA / GEMEENTE BREDA

In het afgelopen jaar werkten we intensief samen met de gemeente Breda, de gezamenlijke huurderskoepels en de collega-corporaties. Zo waren we binnen de Alliantie Breda continu in gesprek over het uitvoeren van de verlengde Alliantieafspraken 2019-2023 en startten we in 2024 met het opstellen van nieuwe afspraken op de thema’s beschikbaarheid & betaalbaarheid, nieuwbouwopgave, duurzaamheid, samenwerken in de wijken, wonen & zorg, en veiligheid. De nieuwe prestatieafspraken zijn op 4 juli ondertekend. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

Binnen het project Transformatieopgave wijken en buurten van de Alliantie stelde de werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid in 2024 met voorrang gebieds-perspectieven op voor de gebiedsontwikkelingen 't Zoet en Bavel (in navolging van de in 2023 opgestelde gebiedsperspectieven voor Centrum-Oost en Gasthuisvelden-West). Daarna bepaalden we de transformatieopgave voor de wijken West en Zuid. Alleen voor de verschillende dorpen moeten we nu nog de transformatieopgave bepalen. Daarna werkt de projectgroep aan een afronding van het project Transformatieopgave.

De gemeente en collega-corporaties in Breda startten in 2024 een intensievere samenwerking rondom Vroegsignalering. Naast de landelijke afspraken startten we een pilot voor één jaar, Signalering+. De corporaties melden problematische situaties aan bij de gemeente om ergere schulden te voorkomen. De gemeente nam in de pilot de 1-loket functie op zich. Zij pakken de situatie zelf op of verwijzen door. De pilot bleek erg succesvol. Om die reden zetten we de samenwerking in 2025 voort.

Samenwerking en prestatieafspraken

In 2023 ging het VerbeterBureau van Verbeter Breda van start. Het programma Verbeter Breda werkt aan gelijkere kansen, waar je ook opgroeit in Breda. Binnen één generatie willen we dat realiseren in de stad. In 2040 moet iedereen voldoende kansen kunnen pakken om zelf zijn leven waardevol in te richten. Daarbij staat wonen, school en inkomen centraal. Inwoners, scholen, bedrijven, politie, woningcorporaties, zorg- en welzijn, gemeente en het rijk werken zo samen aan een blijvend beter Breda.

Laurentius zette samen met de andere twee corporaties in Hoge Vucht extra in op ontmoeting tussen bewoners, het verminderen van verloedering en het optimaliseren van 1 team Hoge Vucht. Om de veerkracht van Hoge Vucht te vergroten en de eenzijdige instroom van lage inkomens te doorbreken is de pilot Sturen op andere instroom gestart. De corporaties verhuren de komende 5 jaar 75% van de sociale huur in de wijk aan de secundaire doelgroep of de lage middeninkomens.

AFSPRAKEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

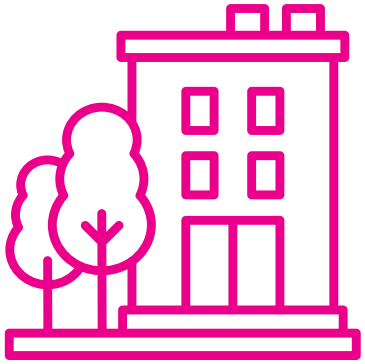
In 2022 spraken we in goed overleg met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius af de prestatieafspraken 2021 voorlopig te continueren. De redenen daarvoor waren: gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 en coalitievorming in de periode daarna, en de behoefte om eerst nieuw regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren en een nieuwe woonvisie te maken. In 2023 wilden partijen komen tot een nieuwe prestatieafsprakenkader, maar in juli is het college gevallen.

We besloten met elkaar om te wachten met nieuwe afspraken tot de nieuwe woonvisie gereed is. De woonvisie is al enige tijd in concept gereed, maar wacht nog op vaststelling door de gemeenteraad (verwacht Q1 2025). De gemeente gaf eind 2024 aan het proces tot nieuwe prestatieafspraken op te willen schuiven. De nieuwe afspraken zullen gaan over onder andere nieuwbouw, passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders.

Samenwerking en prestatieafspraken

BETREKKEN BELANGHOUDERS GEMEENTEN

- Bestuurlijk Overleg Alliantie Breda (GHK, bestuurders gemeente Breda en de bestuurders van de drie Bredase corporaties)
- Bestuurlijk Overleg gemeente Alphen-Chaam (bestuurders)
- Uitvoeringsgroep Alliantie Breda (UVG) (managers overleg van de gemeente, de drie corporaties en de GHK)
- Versnelling nieuwbouw (onder andere via regionale versnellingstafel en lokale bouwtafel met gemeente Breda, drie Bredase corporaties en marktpartijen)
- Werkgroepen Alliantie
- Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (adviseur vastgoedsturing)
- Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (adviseur vastgoedsturing)
- Overleg afdeling Wmo (teamleider DO/ adviseur WWZ)
- Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda
- Politie, wijkagenten, Boa's
- Brandweer
- Verbeter Breda
- Diverse buurtpunten
- Structureel overleg met onze belangrijkste welzijn en zorg ketenpartners



BETREKKEN BELANGHOUDERS ALWEL EN WONENBREBURG

- Overleg Managers Wonen Breda (OMW)
- Directeurenoverleg Breda (de drie Bredase corporaties)
- 1 team Hoge Vucht

BETREKKEN BELANGHOUDERS WONEN EN ZORG

- Bestuurlijk OGGZ overleg (overleg geestelijke gezondheidszorg) (directeur-bestuurders)
- Bestuurlijk overleg met de drie Bredase corporaties en zorg- en welzijnspartijen Surplus en Thebe (directeur bestuurder en adviseur WWZ)
- Overleg Thebe en Laurentius wonen, welzijn en zorg wijk Princenhage (directeur bestuurder, manager wonen en adviseur WWZ)
- Thema tafel Een (t)huis=een zorg minder (advsieur WWZ)
- Maatwerkoverleg; een overleg tussen de drie Bredase woningbouwverengingen (Alwel, Laurentius en WonenBreburg) en vertegenwoordigers van de gemeente Breda (maatwerkadviseur)
- Overleg Wonen en zorg (alliantieoverleg) met gemeente en zorgpartijen (adviseur WWZ)
- Overleg kerngroep Later is nu (adviseur WWZ)

Samenwerking en prestatieafspraken

BETREKKEN BELANGHOUDERS WONEN EN WELZIJN

- Werkgroep/stuurgroep Buurtbemiddeling
- Mass overleggen (maatschappelijk steunsysteem)
- Overleg Alliantie werkgroep veiligheid
- Overleg Alliantie werkgroep wonen en zorg
- Overleg Alliantie werkgroep samenwerken in de wijk
- Woonfraudeavonden werkgroep woonfraude
- Overleg Housing First
- Overleg Vroegsignalering met gemeente
- Overleg Verbeter Breda
- Partneroverleg Zorg- en Veiligheidshuis Baronie Breda
- Regionaal huisvestingsnetwerk beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Overleg community building

SAMENWERKING ZORGAANBIEDERS

Ook in 2024 werkte onze adviseur wonen, welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten over onderwerpen die de thema's wonen, welzijn en zorg raken. In het bijzonder de gesprekken over het langer zelfstandig thuis wonen en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang.
Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeente werkten we in 2024 intensief samen aan het project samen wonen concept De Stip. In 2025 huisvesten we hier verschillende doelgroepen.

Door onze intensieve samenwerking met zorgpartijen kennen we elkaars visies rondom (zorg)vastgoed. We hebben daarmee de mogelijke scenario's rondom (zorg)vastgoed in beeld.

We zien, net zoals voorgaande jaren dat maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing, eenzaamheid, meer alleenstaanden, langer zelfstandig thuis wonen, bezuinigingen in zorg en welzijn en veranderingen in de WMO gevolgen hebben voor sommige bewoners. We signaleren deze problemen en samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen zoeken we naar passende oplossingen. Zo werkten we in 2024 samen met zorgpartij Thebe aan een projectplan voor het langer zelfstandig thuis wonen voor senioren met een zorgbehoefte op de locatie Princentuin/HAGA. In 2025 gaan we inhoudelijk met dit projectplan aan de slag op basis van 4 gekozen hoofdthema's.

Het project 'Thuis in de wijk', waar de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in principe uitstroomt in de plaats van herkomst, breidden we in 2024 verder uit door meer zorgpartijen aan te laten sluiten.

Samen met zorgorganisaties en corporaties brengen we in beeld in hoeverre het vastgoed in Breda aansluit bij de behoeften van ouderen die langer zelfstandig thuis wonen of andere bewoners met een hulpvraag. We streven ernaar om volgend jaar concreet met een voorstel aan te slag te gaan. Door onze intensieve samenwerking met zorgpartijen kennen we elkaars visies rondom (zorg)vastgoed. We hebben daarmee de mogelijke scenario's rondom (zorg)vastgoed in beeld.

Ook in 2024 leverden we een bijdrage aan de kerngroep en bijeenkomsten van Later is nu. De pilot 'Onder de Pannen' liep ook in 2024 door.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

In 2024 herijkten we de portefeuillestrategie. De koers ‘Samen bouwen aan veerkrachtige buurten’ is het kader voor die portefeuillestrategie. We maakten een knip tussen de strategie en de uitvoering. De uitvoering staat in het portefeuillejaarplan 2025 dat we jaarlijks aanpassen. De nieuwe Portefeuillestrategie 2025-2030 gaat in per 1-1-2025.

Voor het verslagjaar 2024 toetsen we voor de laatste keer aan de ‘Portefeuillestrategie Laurentius 2021-2025 met een doorkijk naar 2030’. Naast het borgen van de betaalbaarheid zijn de speerpunten het op peil houden van de conditie van het vastgoed door planmatig onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed richting gemiddeld energielabel A in 2030 en een netto uitbreiding van de voorraad tussen 2025 en 2030 met minimaal 175 woningen. We werken per 2021 volgens deze portefeuillestrategie, waarin we de wensportefeuille 2030 en veranderopgave 2019 - 2030 definieerden naar:

1. aantal woningen;
2. huurprijsklasse;
3. energie index;
4. woningtype;
5. woningen geschikt voor ouderen en zorg.

We rapporteren de voortgang in cijfers.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

Veranderopgave 1 & 2: aantallen woningen en huurprijsklasse

Gemeente Breda	Portefeuille 31-12-2023	Portefeuille 31-12-2024	Verschil 2023 versus 2024	Wens 2030 (minimum)
Goedkoop	283	231	-52	375
Betaalbaar 1/2 phhs	4.306	4.340	34	3.300
Betaalbaar 3+ phhs	428	447	19	775
Bereikbaar	1.232	1.418	186	1.725
Complexverhuur*	288	294	6	300
Totaal sociale huur	6.537	6.730	193	6.475
Duur	547	552	5	775
Totaal	**7.084**	**7.282**	**198**	**7.250**

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)
* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (goedkoop, betaalbaar 1 en 2 phhs. en bereikbaar).

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille 31-12-2023	Portefeuille 31-12-2024	Verschil 2023 versus 2024	Wens 2030
Goedkoop	6	6	0	7
Betalbaar 1/2 phhs	132	150	18	135
Betaalbaar 3+ phhs	19	20	1	
Bereikbaar	36	37	1	66
Complexverhuur*	36	36	0	34
Totaal sociale huur	229	249	20	242
Duur	17	17	0	23
Totaal	**246**	**266**	**20**	**265**

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)

* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (onzelfstandig: goedkoop (16 appt.), zelfstandig: betaalbaar 1 en 2 phhs. (20 appt.)).

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

Veranderopgave 3: energie index(Ei) en CO2-uitstoot

Laurentius formuleerde de volgend doelen:

- In 2030 heeft de woningvoorraad gemiddeld energielabel A
- De CO2-uitstoot neemt af van 18,0 kg/m2gbo in 2017 naar 15,14 kg/m2gbo in 2023 (afname 16%)
- In 2050 is de woningvoorraad CO2-neutraal

Eind 2024 hebben de woningen gemiddeld energielabel B. De gemiddelde EP2 EMG forf. was 180,1 kWh/m² in 2023. In 2024 is dat 173,2 kWh/m². Dat is een verbetering richting energielabel A. Voor energielabel A is de gemiddelde EP2 EMG forf. maximaal 160,0 kWh/m². We zijn goed op weg om het doel van 2030 te halen.

In het verslag van 2023 rapporteerden we dat we het doel van de CO2-uitstoot voor 2023 hebben gehaald. De CO2-uitstoot was eind 2023 10,4 kg/m2gbo. Eind 2024 is de CO2-uitstoot verder gedaald, naar 9,5 kg/m2gbo.

Met de realisatie van het voorraadbeleid uit de portefeuillestrategie streven we naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. We werken aan een programma voor verduurzaming en starten in 2025 met de aanpak van de slechte EFG-labels.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

Veranderopgave 4: woningtypen

Laurentius kiest ervoor om de woningvoorraad te laten groeien met appartementen. De (netto) toevoeging die we de komende jaren realiseren door sloop en nieuwbouw en/of aankoop van vastgoed moet bestaan uit appartementen. In 2024 kochten we 180 appartementen van Mooiland (160 in Breda, 20 in Alphen-Chaam) en leverden we 38 appartementen Eureka! op. Daardoor nam het aantal en aandeel appartementen toe. Daardoor is er een kleine afname van aandeel eengezinswoningen en een toename van het aantal en aandeel appartementen zichtbaar eind 2024.

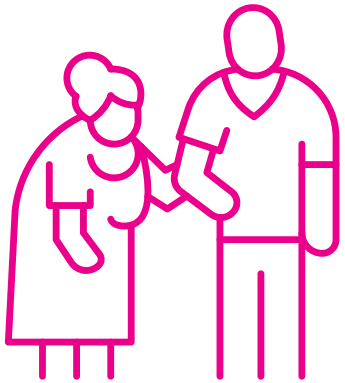
Woningtype	Breda	Breda	Alphen-Chaam	Alphen-Chaam	Totaal	Totaal
In aantallen	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024
Eengezinswoning	3.009	3.013	135	135	3.144	3.148
Appartement begane grond	588	609	38	48	626	657
Appartement met lift	2.855	3.030	36	46	2.891	3.076
Appartement zonder lift	492	490	21	21	513	511
Kamer	140	140	16	16	156	156
Eindtotaal	**7.084**	**7.282**	**246**	**266**	**7.330**	**7.548**

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

Veranderopgave 4: woningtypen

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-Chaam	Alphen-Chaam	Totaal	Totaal
In %	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024
Eengezinswoning	42%	41%	55%	51%	43%	42%
Appartement begane grond	8%	8%	15%	18%	9%	9%
Appartement met lift	40%	42%	15%	17%	39%	41%
Appartement zonder lift	7%	7%	9%	8%	7%	7%
Kamer	2%	2%	7%	6%	2%	2%
Eindtotaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025

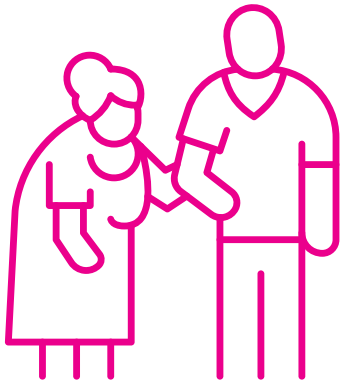


Veranderopgave 5: woningen geschikt voor ouderen en andere zorgvragers

Door de aankoop van de woningen van Mooiland en de oplevering van Eureka! nam het aantal en aandeel nultredenwoningen toe. Bij de berekening van het aantal nultredenwoningen keken we alleen naar de zelfstandige woningen (nultredenwoningen zijn appartementen begane grond + appartementen met lift).

Nultredenwoningen	Breda	Breda	Alphen-Chaam	Alphen-Chaam	Totaal	Totaal
Ten opzichte van totaal zelfstandig	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024
	3.443	3.639	74	94	3.517	3.733
	50%	51%	32%	38%	49%	51%

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

Voor het eerst sinds jaren voegde Laurentius weer woningen toe aan de voorraad door de aankoop van de woningen van Mooiland en de oplevering van Eureka! Een gewenste ontwikkeling die zich de komende jaren voortzet. Daarmee doet Laurentius weer mee in Breda en Alphen-Chaam. De verduurzamingsprojecten rollen we verder uit waardoor we vóór 2029 alle woningen met een EFG-energielabel verbeteren.

WAT KAN BETER

Verschillende ontwikkelingen zoals onder andere het stijgen van de bouwkosten, beperkte capaciteit bij gemeente en bouwbedrijven, stikstof problematiek/Natura 2000-gebieden, de wet natuurbescherming etc. maken het lastig om nu snel door te pakken met de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. We proberen op tijd processen op te starten en werken nauw samen met onze ketenpartners en met de gemeenten om deze risico’s op tijd in te schatten en hierop te handelen.

LAURENTIUS

Samen voor een thuis