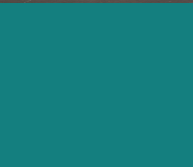
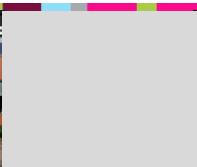


Samen dichterbij

Overzicht van het jaarverslag 2023



In 2023....



43.057
telefoontjes

... ontvingen de medewerkers van onze klantenservice 43.057 telefoontjes. Zij beantwoordden 83% van de vragen van bewoners direct.



... gaven actieve bewoners met wie wij samenwerken ons het rapportcijfer 7,3

... besteedden we circa 21.000.000 euro aan onderhoud



... gingen 173 woningen over op elektrisch koken

... gaven we 256.854 euro uit aan opleidingen voor personeel



Verdeling man / vrouw werkzaam bij Laurentius
45% / 55%



... beheerden en onderhielden we 7.330 woningen



... waren er binnen Klik voor Wonen 31.386 actief woningzoekenden



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

... verhuurden we via Klik voor Wonen 427 woningen en 15 kamers



... stelden we een campagneteam bewustwording informatiebeveiliging in

... legden we op 250 woningen zonnepanelen



INHOUD

Voorwoord	4
Onze missie & visie	5
Onze cijfers	6
Onze resultaatgebieden	9
Samenwerking en prestatieafspraken	17
Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025	21

VOORWOORD



Dit jaarverslag geeft een mooi overzicht van 2023. Een jaar waarin we samen met de collega's en samenwerkingspartners inzetten op onze opgave. Vol inzet, energie, betrokkenheid en met werkplezier lag de focus op het realiseren van onze doelen en ambities uit ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij'. Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, kansen en mogelijkheden hielpen ons daarbij. We gingen koersvast te werk om 'samen voor een thuis' voor onze bewoners te realiseren.

We voerden het tempo van verduurzaming verder op

Het is onze morele plicht om bij te dragen aan het verminderen van de uitstoot van CO₂ in Breda en Alphen-Chaam. Daarom verduurzamen we onze woningen, waardoor woningen energiezuiniger worden. We gingen aan de Academiestraat, Van de Spiegelstraat en in de wijk Wisselaar verder met de gestarte projecten voor het toekomstbestendig maken van ruim 300 woningen. Ook bereidden we een aantal nieuwe projecten in verschillende wijken en buurten voor, waar we vanaf het komende jaar verder invulling aan geven. We pakten achterstallig onderhoud voortvarend op en voorzagen 250 woningen van zonnepanelen. Stap voor stap werken we aan duurzaam wonen. Onze bewoners en de volkshuisvesting staan daarbij centraal.

We zien een toename van ondermijning en overlast in wijken en buurten

Dit vraagt om een nog intensievere samenwerking met onze samenwerkingspartners. We blijven die samenwerking verbeteren. Team sociaal beheer werkte in 2023 aan een vernieuwde teamsamenstelling. Op die manier spelen we beter in op alle maatschappelijke opgaven die in onze wijken spelen.

Het aantal woningzoekenden naar huurwoningen groeit nog steeds

De druk op de woningmarkt blijft verder toenemen. Het oplossen van de wooncrisis vraagt om een lange adem. Vanuit volkshuisvestelijk belang neemt Laurentius haar verantwoordelijkheid en blijven we, samen met onze partners in de wijken, zoeken naar mogelijkheden binnen ons kerngebied Breda en Alphen-Chaam. In 2024 starten we met de uitbreiding van ons woningbezit en nemen we 180 woningen van woningcorporatie Mooiland over. Ook zetten we in op bijna 200 tijdelijke woningen op de locatie Stadionstraat in Breda.

We varen samen scherp aan de wind

In het afgelopen jaar maakten we met elkaar weloverwogen en bewuste keuzes om het maximaal haalbare vanuit volkshuisvestelijk perspectief voor onze (toekomstige) bewoners te realiseren.

*Lucas de Boer, directeur-bestuurder
Breda, juni 2024*

ONZE MISSIE & VISIE 2021 - 2024

Onze missie

Samen met onze bewoners en samenwerkingspartners bieden we een thuis, goed en betaalbaar wonen, voor onze bewoners.

Onze visie

Samen voor een thuis



We zijn er voor bewoners in ons werkgebied Breda en Alphen-Chaam

VIJF RESULTAATGEBIEDEN



Werken aan duurzaam wonen



Passende dienstverlening



Woongeluk



Wendbare organisatie



Volgend in digitalisering & technologie

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK



Werken aan duurzaam wonen

Woningen verduurzaamd	486
Woningen voorzien van zonnepanelen	250
Woningen voorbereid op elektrisch koken	173
Gemiddelde energie-index	1,79



Passende dienstverlening

TEVREDEN BEWONERS , GEMIDDELD RAPPORTCIJFER

Nieuwe bewoners	8,2
Reparatieverzoek	7,8
Vertrokken bewoners	7,5
Planmatig onderhoud	7,1
Klantenservice	8,8

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK



Passende dienstverlening

WhatsApp berichten	1.833
Klachten	84
Overlastsituaties	44 (2022) en 94 (2023)
Woningontruiming	5

waarvan 3 huurachterstand en 2 overlast



Woongeluk

Mutatiegraad	6,24%
Leegstandgraad	0,85%
Aantal keer huurverlaging toegekend	70
Doorstroom door bemiddeling	
doorstroommakelaar	35
Woningen passend toegewezen	99%
Staatsteunregeling	94%
Conditie score	2,04

ONZE CIJFERS

VOLKSHUISVESTELIJK



Een wendbare organisatie

Rapportcijfer klantgerichtheid	7,5
Nieuwe collega's / doorstroom intern	19 / 4
Collega's nieuwe baan of met pensioen	14
Ziekteverzuim	4,64%
Procesfabrieken afgerond /gestart / herzien	3 / 2 / 7



Financieel

Resultaat exploitatie vastgoed
ICR 1,93
LTV 45,29%
Solvabiliteit 72,39



Werken aan duurzaam wonen

BELANGRIJKSTE RESULTATEN



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

De gemeente Breda, Laurentius, bewoners en andere omwonenden werkten aan klimaatadaptatie en biodiversiteitskansen.

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.

We voorzagen bij projecten in diverse buurten 250 woningen van zonnepanelen.

Duurzaamheid en biodiversiteit brachten we op laagdrempelige manier onder de aandacht bij onze bewoners.

We gingen met contractpartners in gesprek om te verkennen hoe we planmatig hybride Cv-ketels kunnen plaatsen in de toekomst (naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving). We ontvingen daarvoor de eerste offertes.

We sturen meer op doorlooptijden door samenwerkingsovereenkomst gebiedsgericht ontheffing Gemeente Breda en houden hiermee rekening met de Wet Natuurbescherming. Dit vergroot de voorspelbaarheid.



WAT KAN BETER



We willen ons duurzaamheidsbeleid actualiseren.

Naast het verlagen van de CO2-uitstoot, gaan we duurzaamheidsvraagstukken verbreden op het vlak van circulariteit en klimaatadaptatie. Kortom: verder kijken dan alleen isoleren en gasloos maken van installaties.



Passende dienstverlening

BELANGRIJKSTE RESULTATEN



We creëerden meer duidelijkheid voor onze bewoners (wederom afname van de inkomende calls en afname van het aantal klachten).

We stelden doorlooptijden vast van inkomende klantvragen om de klanttevredenheid verder te verbeteren.

Team sociaal beheer beantwoordde de openstaande taken in het laatste kwartaal van 2023 in de meeste gevallen binnen twee werkdagen.

We sloten een convenant af met de gemeente en de andere twee Bredase corporaties om woonfraude tegen te gaan. We werken nu structureel samen om woonfraude tegen te gaan. We pakten 41 zaken op.

Sociaal beheer heeft 45 leefbaarheidsprojecten in de wijken uitgevoerd.

We maakten van drie complexen de galerijen brandveilig.

We voerden 16 activiteiten uit rondom het verbeteren van biodiversiteit in de wijk of de bewustwording bij bewoners van het belang van biodiversiteit.





Passende dienstverlening

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

We werkten samen met de gemeente en andere twee corporaties aan de voorbereiding van het convenant Vroegsignalerings+. Met dit convenant maken we afspraken over één loket - de gemeente - waar de corporaties bewoners met achterstanden aan kunnen melden.

We hebben onderzoek gedaan naar digitale wensen van onze bewoners om te achterhalen hoe zij het liefste met ons (digitaal) communiceren.

WAT KAN BETER ✓

We haalden ook dit jaar geen 7,1 voor onze algemene dienstverlening. We behaalden een 6,9 wat zeker ook niet slecht is. Wel zien we dat meer dan 70% van de ondervraagden het cijfer 7 of hoger geeft.

Digitaal onze klanten bedienen is nog in ontwikkeling. We gaan hier in 2024 mooie stappen in maken. Veel voorwerk vond plaats in 2023. We streven naar een ander klantportaal, het starten met een chat op onze website en het verder optimaliseren van digitaal communiceren met onze bewoners.

Digitaal huurcontract tekenen stond op de planning en is wederom vertraagd. Het staat nu op de planning van 2024.

We kunnen frequenter schouwen bij woongebouwen. Heeft een bewonerscommissie daar geen behoefte aan? Dan nog heeft het een toegevoegde waarde.



Ons tevredenheidscijfer in de samenwerking met bewonerscommissies en actieve bewoners daalde. De bewoners gaven aan dat ze de hoeveelheid contact te weinig vonden. Daar kunnen we in verbeteren.

We meldden te weinig bewoners aan bij het IMW wanneer ze meer dan één maand huurachterstand hadden. We verwachten dat dit straks niet meer aan de orde is door het nieuwe convenant Vroegsignalerings+.

We laten de stem van onze bewoners nog vaker horen in onze organisatie (dit zorgt voor het vergroten van betrokkenheid, luisterend vermogen en draagvlak voor verbetering).



Woongeluk

BELANGRIJKSTE RESULTATEN



We voerden in 2023 het tempo van de verduurzaming verder op. Naast het al lopende project voor de verduurzaming van 250 woningen in de wijk Wisselaar namen we verschillende nieuwe projecten in uitvoering of in voorbereiding:

- 9 meergezinswoningen Academiesingel (in uitvoering);
- 16 eengezinswoningen / 29 meergezinswoningen Van de Spiegelstraat (in uitvoering);
- 65 meergezinswoningen Ambachtenlaan (in voorbereiding);
- 104 eengezinswoningen met EFG-labels in Prinsenbeek (in voorbereiding);
- 32 eengezinswoningen aan De Roskam e.o. in Ulvenhout (in voorbereiding);
- 504 hoogbouwflats Heusdenhout (in voorbereiding).

De bouw van project Eureka!, waarvan Laurentius 38 woningen afneemt, vordert gestaag. Oplevering wordt voorzien in Q1 2025

We bereidden de overname van woningen van woningcorporatie Mooiland in Breda (160 woningen) en Chaam (20 woningen) via een taakoverdracht voor, klaar voor besluitvorming begin 2024.

We maakten een vliegende start met het project aan de Stadionstraat in Breda, waar we in 2024 starten met de bouw van 192 tijdelijke woningen.

De opgelegde Eenmalige huurverlaging zorgde ervoor dat bij ongeveer een derde van onze woningen de huur met gemiddeld € 63,- is verlaagd. Die verlaging verbeterde de betaalbaarheid van het wonen voor een groot deel van onze bewoners. Door de verlaging voldoet Laurentius ruimschoots aan afspraken met de gemeenten Breda en Alphen-Chaam op het gebied van betaalbaarheid.

In 2023 is nieuw (regionaal) woningmarktonderzoek opgeleverd. Op basis daarvan is de regionale woondeal ondertekend. Deze vormt de onderlegger voor de nieuwe Woonvisie Breda en de nieuwe prestatieafspraken. Beiden zijn in voorbereiding.

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

Team Verbeter Breda werd bekend en vanaf december actief. Een team Hoge Vucht zetten we verder op de kaart en we voerden diverse leefbaarheidsprojecten uit in de wijk Wisselaar.

We voerden gesprekken met zorgpartijen over nieuwe verhuurlocaties en samenwerkingen. Met samenwerkingspartner Thebe gaan we onderzoeken hoe we zorg en wonen beter op elkaar kunnen laten aansluiten bij onze seniorenpluswoningen in de wijk Princehage.

Team sociaal beheer werkte in 2023 aan een vernieuwde teamsamenstelling. Op die manier spelen we beter in op alle maatschappelijke opgaven die in onze wijken spelen.

WAT KAN BETER ✓

We zien een toename van ondermijning met name in de wijk Hoge Vucht, wat vraagt om intensievere samenwerking met onze ketenpartners.

Lagere huurinkomsten (onder andere door eenmalige huurverlaging) zetten onze maatschappelijke taak onder druk.

We mogen nog meer dan voorheen onze taak/rol pakken in buurten en wijken op het gebied van leefbaarheid. Dit komt het woongeluk ten goede. Door de herindeling bij het team sociaal beheer spelen we hier beter op in.





Een wendbare organisatie

BELANGRIJKSTE RESULTATEN



Alle teams maakten kennis met een moreel beraad.

We actualiseerden ons functiehuis en stapten over naar rolbeschrijvingen.

We trainden alle medewerkers om onze schriftelijke communicatie aan klanten, bewoners en elkaar te versterken.

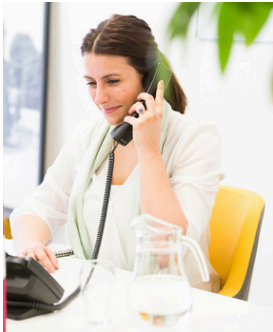
We zetten een interne training op voor (aankomend) projectleiders en projectmedewerkers. We trainden bijna 25 personen.

We organiseerden twee Laurentiusdagen rondom onze kernwaarden en eigenaarschap.

We herijkten onze strategische personeelsplanning en ons kwaliteitsbeleid.

We ontwikkelden ons probleem oplossend vermogen door het verbeteren van processen door het volgen van de Procesfabriek-methode.

We actualiseerden diverse processen, maakten nieuwe werkafspraken en legden deze vast in ons proceshuis.





Een wendbare organisatie



WAT KAN BETER ✓

Meer bewustzijn creëren op en streven naar een inclusieve en diverse organisatie.

We zetten in op verdere modernisering P&O processen en -systemen.

We verbeteren onze prestatiedialoog: Het voeren van het juiste gesprek over onze processen, procesprestaties en problemen.

Besluitvorming op basis van data en informatie.

Het verder ontwikkelen van het probleemoplossend vermogen (signaleren, analyseren, oplossingsrichtingen bedenken, creatief denken, doorzetten, samenwerken, proactief zijn, evalueren en reflecteren).

Het verbinden van beleid en processen, met hierbij aandacht voor de implementatie.

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

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



Volgend in digitalisering en technologie

BELANGRIJKSTE RESULTATEN



We voerden een nieuw systeem in voor documentbeheer inclusief een systeem voor geautomatiseerde factuurherkenning.

Er was een verbetering van de interne procedures rond het incidentenbeheer (melding en afhandeling van vragen en problemen).

We stroomlijnden de procedures rond change en release management bij de maandelijkse updates van ons online ERP systeem.

We professionaliseerden het Applicatiebeheer verder.

We deden onderzoek naar de stabiliteit en veiligheid van onze infrastructuur.

We stelden een implementatieplan op met maatregelen informatiebeveiliging en gingen er volgens planning mee aan de slag.

We stelden een campagneteam bewustwording informatiebeveiliging in en maakten een activiteitenkalender.

We maakten een start met de introductie van data-eigenaarschap en pakten een aantal praktijkcasussen op.

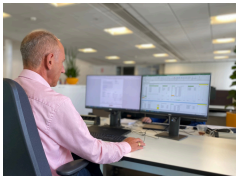
WAT KAN BETER



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

Meer stroomlijning in de automatisering van de totstandkoming van diverse managementrapportages.

Verder invoeren van data-eigenaarschap en andere vormen van data management, 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 deze partners werkten wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren. Die visie in dat plan op onze samenwerking met belanghouders brachten we in 2023 op verschillende manieren in beeld. Later in dit hoofdstuk vertellen we hier meer over.



DE ALLIANTIE BREDAS / GEMEENTE BREDAS

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 Alliantieafspraken 2019-2023 op de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouwoopgave, duurzaamheid, samenwerken in de wijken, wonen, zorg en veiligheid. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

Afgelopen jaar is er gewerkt in samenwerking met de gemeente, andere corporaties en GHK aan de nieuwe prestatieafspraken 2024 - 2028. Door vertraging bij het vaststellen van de woonzorgvisie door de gemeente Breda, is ervoor gekozen om de huidige prestatieafspraken te verlengen. Naar verwachting tekenen we de nieuwe prestatieafspraken eind Q2 2024.

Met het project Transformatieopgave wijken en buurten van de Alliantie besprak de werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid in 2023 de transformatieopgave voor de wijken Breda-Noordwest, Breda Zuidoost, Breda-Oost. Medio 2023 verlegden we op verzoek van de gemeente de prioriteit naar de grotere gebiedsontwikkelingen die we de komende jaren realiseren. Daarom zetten we met voorrang in op het formuleren van gebiedsperspectieven op het wonen voor Centrum-Oost en Gasthuisvelden-West. In 2024 volgen 't Zoet en Bavel-West. Daarna werken we aan afronding van het project Transformatieopgave.

Samenwerking en prestatieafspraken

We openden na verkenning in samenwerking met bewoners, gemeente en corporaties een nieuw buurtpunt in de wijk Haagse Beemden. Dit is ons tweede gezamenlijke buurtpunt. Het eerste buurt openden we in de wijk Hoge Vucht.

Het convenant Woonfraude ondertekenden we in 2023 en de eerste gezamenlijke acties voerden we uit. Dit optimaliseren we in 2024 verder.

Er is onderzoek gedaan naar intensievere samenwerking tussen gemeente en corporaties rondom Vroegsignalering. Naast de landelijke afspraken is de wens om in Breda de samenwerking nog verder te optimaliseren en wordt er gewerkt aan de pilot voor één jaar. Deze pilot gaat in 2024 van start. We streven er samen met de gemeente naar om de achterstanden nog verder terug te dringen en bewoners snel te contacten bij problematisch schulden.

In 2023 ging het VerbeterBureau van Verbeter Breda van start gegaan. 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 zet samen met de andere twee corporaties de komende tijd in Hoge Vucht extra in op ontmoeting tussen bewoners, het verminderen van verloedering en het optimaliseren van 1 team Hoge Vucht. Ook gaan we onderzoeken of het veranderen van woonruimteverdeling kan bijdrage aan veerkrachtige wijken. Dit onderzoek gaat in 2024 van start.

AFSPRAKEN GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

In 2022 is in goed overleg met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius afgesproken 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. Besloten is om te wachten met nieuwe afspraken tot de nieuwe woonvisie gereed is (verwacht Q1 2024). 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)
- Werkgroepen Alliantie
- Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (adviseur vastgoedsturing)
- Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (adviseur vastgoedsturing)
- Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ)
- Projectgroep Energie Breda
- Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda;
- Politie, wijkagenten, Boa's
- Brandweer
- Gemeentelijke kredietbank in het kader van vroegsignalering
- Verbeter Breda
- Buurtpunten Hoge Vucht en Haagse Beemden



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 (thuis)een zorg minder (adviseur WWZ)
- Maatwerkoverleg; een overleg tussen de drie Bredase woningbouwverenigingen (Alwel, Laurentius en WonenBredburg) en vertegenwoordigers van de gemeente Breda (maatwerkadviser)
- 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

- Overleg met IMW en kredietbank (preventieve schuldhulpverlening)
- Werkgroep/stuurgroep Buurtbemiddeling
- Mass overleggen (maatschappelijk steunsysteem)
- Overleg Alliantie werkgroep veiligheid
- Overleg Alliantie werkgroep wonen en zorg
- Overleg Alliantie werkgroep samenwerken in de wijk
- Overleg Hennep
- Overleg Onrechtmatige bewoning
- Overleg Handhaving
- Overleg Housing First
- Overleg Vroegsignalering
- Overleg Verbeter Breda
- Partneroverleg Zorg- en Veiligheidshuis Baronie Breda
- Regionaal huisvestingsnetwerk beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- Overleg community building

SAMENWERKING ZORGAANBIEDERS

Ook in 2023 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. Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten brachten we dit jaar diverse knelpunten in kaart en gingen we op zoek naar passende oplossingen.

We zien 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 2023 samen met deze partijen om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang op te kunnen vangen in de gehele regio en niet enkel in Breda. In voorgaande jaren stelden we met elkaar de onderbouwde aanname hiervoor op alsmede een convenant. Dit proces is in 2022 verder uitgewerkt en in 2023 startten we hiermee. Ook werd er in 2023 een start gemaakt met de ontwikkelingen van de tijdelijke woningen 'De Stip'. Hier werken we samen met onder andere zorgpartijen voor de opvang uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

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. In 2023 leverden we opnieuw een bijdrage aan de kerngroep en bijeenkomsten van Later is nu (voorheen wonen met gemak). De pilot 'Onder de Pannen' is verlengd met een jaar, omdat we vertrouwen hebben in het concept.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025



Met de in mei 2020 vastgestelde 'Portefeuillestrategie Laurentius 2021-2025 met een doorkijk naar 2030' actualiseerden we ons vastgoedbeleid voor de periode 2021-2030. Naast het borgen van de betaalbaarheid zijn de speerpunten daarbij 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. De uitgangspunten van ons vastgoedbeleid bepaalden we binnen de kaders van wet- en regelgeving, prestatieafspraken en onze eigen doelstellingen. Per complex bepaalden we de gewenste strategie. We toetsten die aan de financiële randvoorwaarden, om zo te bepalen welke volkshuisvestelijke opgave haalbaar is.

We implementeerden de nieuwe portefeuillestrategie in 2020 en werken per 2021 volgens deze nieuwe strategie.

In de portefeuillestrategie definiëren we de wensportefeuille in 2030 en veranderopgave 2019 - 2030 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 31-12-2022	Vershil 2022 versus 2023	Wens 2030 (minimum)
Goedkoop	283	283	0	375
Betaalbaar 1/2 phhs	4.306	3.151	1.155**	3.300
Betaalbaar 3+ phhs	428	1.383	-955**	775
Bereikbaar	1.232	1.415	-183	1.725
Complexverhuur*	288	288	0	300
Totaal DvB:	6.537	6.520	17	6.475
Duur	547	566	-19	775
Totaal	7.084	7.086	-2	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).

** Deze grote verandering wordt met name veroorzaakt door de huurverlaging in 2023.

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025



Gemeente Alphen- Chaar	Portefeuille 31-12-2023	Portefeuille 31-12-2022	Vershil 2022 versus 2023	Wens 2030
Goedkoop	6	7	-1	7
Betalbaar 1/2 phhs	132	88	44	135
Betaalbaar 3+ phhs	19	61	-42	
Bereikbaar	36	33	3	66
Complexverhuur*	36	36	0	34
Totaal DvB:	229	225	4	242
Duur	17	22	-5	23
Totaal	246	247	-1	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 volgende 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 2023 hebben de woningen gemiddeld energielabel B. De CO₂-uitstoot is eind 2023 10,4 kg/m²gbo en voldoet daarmee aan het doel voor eind 2023. Met de realisatie van het voorraadbeleid uit de portefeuillestrategie streven we naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We werken hard aan een programma voor verduurzaming en versnellen 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 dient te bestaan uit appartementen. De cijfers veranderden het afgelopen jaar niet. We verwachten pas echt verschuivingen te zien als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd en/of aangekocht.

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-Chaam	Alphen-Chaam	Totaal	Totaal
In aantallen	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Eengezinswoning	3.009	3.010	135	136	3.144	3.146
Appartement begane grond	588	588	38	38	626	626
Appartement met lift	2.855	2.855	36	36	2.891	2.891
Appartement zonder lift	492	493	21	21	513	514
Kamer	140	140	16	16	156	156
Eindtotaal	7.084	7.086	246	247	7.330	7.333

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025



Veranderopgave 4: woningtypen

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-Chaam	Alphen-Chaam	Totaal	Totaal
In %	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Eengezinswoning	42%	42%	55%	55%	43%	43%
Appartement begane grond	8%	8%	15%	15%	9%	9%
Appartement met lift	40%	40%	15%	15%	39%	39%
Appartement zonder lift	7%	7%	9%	9%	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

Er vonden geen grote wijzigingen plaats in het aantal nultredenwoningen in 2023. We verwachten pas echt verschuivingen als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd en/of aangekocht.

Bij de berekening van het aantal nultredenwoningen is alleen naar de zelfstandige woningen gekeken (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	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
	3.443	3.443	74	74	3.517	3.517
	50%	50%	32%	32%	49%	49%

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021 - 2025



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

Door de eenmalige huurverlaging in 2023 werden de huren van huidige bewoners verlaagd wat zorgde voor een betere passendheid tussen voorraad en inkomen. De huuraanpassing bij mutatie gaat in de toekomst zorgen voor een verschuiving van een groot deel van deze woningen naar een hogere huurprijsklasse (op basis van de streefhuur). Dan zijn nog steeds passend voor deze huidige bewoners en hun inkomens.

WAT KAN BETER

Verskillende 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 tijdig in te schatten en hierop te handelen.



LAURENTIUS

Samen voor een thuis