Alliantie Breda: prestatieafspraken 2024 tot en met 2028

Gemeente Breda

Alwel, Laurentius, WonenBreburg

Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK)

Eindversie

Datum: 4 juli 2024

Inhoudsopgave

Management samenvatting 3
Voorwoord 4
1. Over ons partnerschap 5
2. Ons handelingsperspectief 6
3. Samenwerken in de wijk 7
3.1 Sturen op veerkrachtige wijken 8
3.2 Optimaal samenwerken 9
3.3 Versterken eigenaarschap bewoners 9
3.4 Ontmoeten en verblijven 9
4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid 10
4.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad 11
4.2 Sturen op transformatie 11
4.3 Sturen via woonruimtebemiddeling 12
4.4 Betaalbaar houden van woonlasten 13
5. Nieuwbouw 14
5.1 Intensieve samenwerking 15
5.2 Bestaande projecten verder brengen 15
5.3 Nieuwe initiatieven 16
5.4 Duidelijke processen en integraal beleid 16
6. Duurzaamheid 17
6.1 Circulariteit 18
6.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit 18
6.3 Isolatie van de woningvoorraad 19
6.4 Energietransitie: van het aardgas af 20
7. Wonen en zorg 21
7.1 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen 22
7.2 Huisvesten van senioren en mensen met een (intensieve) zorgvraag 23
7.3 Optimaliseren samenwerking wonen-welzijn-zorg 23
7.4 Investeren in community-building 24
8. Veiligheid 25
8.1 Verstevigen samenwerking 26
8.2 Wijkgerichte aanpak 26
8.3 Datagedreven (samen)werken en gegevens uitwisselen 27
8.4 Melden van misstanden 27
Bijlage 1: woningvoorraad corporaties naar huurklasse 28
Bijlage 2: definities 29
Tekenblad 33

Management samenvatting

In dit document zijn de meerjarige prestatieafspraken vastgelegd tussen de gemeente Breda, woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBreburg en de lokale huurdersorganisaties CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBreburg (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK)') voor de periode 2024-2028.

Partijen hebben een breed scala aan afspraken gemaakt die samen een grote bijdrage leveren aan de woonopgaven in Breda. De speerpunten zetten we hieronder op een rij.

1. De Alliantiepartners zetten alles op alles om te werken aan veerkrachtige buurten. Partijen gaan aan de slag met een integrale wijkaanpak in de Verbeter Breda-wijken, waarbij Hoge Vucht prioriteit heeft. Daarbij sturen zij heel gericht op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, op een andere instroom van nieuwe bewoners en op het optimaal samen werken aan een leefbare woonomgeving. Ook in Heusdenhout is de gemeente gestart met een integrale wijkaanpak in samenwerking met corporaties en andere partners.
2. De Alliantiepartners dragen actief bij aan bestaanszekerheid, door te sturen op betaalbare woonlasten. Dit doen zij door te zorgen voor voldoende woningen in de diverse huurprijsklassen, door stevig in te zetten op het beperken van energielasten en door het zoveel mogelijk voorkomen en het vroegtijdig signaleren en aanpakken van betaalproblemen.
3. De Alliantiepartners hebben de ambitie om jaarlijks gemiddeld 450 nieuwe sociale huurwoningen en 50 woningen in het middeldure segment naar harde plannen te brengen. Om dit te bewerkstelligen wordt de samenwerking geïntensiveerd, waarbij de jaarlijks te actualiseren dynamische versnellingsagenda een prominente rol speelt.
4. De Alliantiepartners zetten de komende periode in op de realisatie van concrete projecten en opbrengsten op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast geven zij prioriteit aan het uiterlijk in 2028 uitfaseren van de EFG-energielabels en aan het (toekomstklaar) isoleren van hun woningbezit. Ondertussen werkt de gemeente aan de benodigde duidelijkheid rondom de uitbreiding van warmte- en elektranetwerken.
5. De Alliantiepartners pakken hun rol in het huisvesten van aandachtsgroepen en in de beweging van intramurale zorg naar de wijk. Om de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden te blijven bewaken en om te zorgen voor gemengde & veerkrachtige buurten, kiezen ze ervoor om te werken met een 'signaalwaarde'. Voor verhuringen aan aandachtsgroepen en overige voorrangsgroepen via directe bemiddeling geldt een signaalwaarde van 30% van alle vrijkomende huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. Als deze waarde in zicht komt, overleggen partijen over de samenstelling/opbouw van de 30% en bepalen gezamenlijk of dit aanleiding geeft tot (tijdelijke) maatregelen of aanpassingen in de woningtoewijzing. Bovendien zorgen de Alliantiepartners samen met zorg- en welzijnspartijen voor community building en andere gerichte maatregelen op plekken en in complexen waar dat nodig is.
6. De Alliantiepartners versterken de onderlinge samenwerking op het gebied van complexe casuïstiek. Onder regie van de gemeente wordt het de-escalatiemodel actief toegepast, worden casussen samen geëvalueerd en wordt de benodigde doorzettingskracht georganiseerd.

Voorwoord

In dit document zijn de meerjarige prestatieafspraken vastgelegd tussen de gemeente Breda, woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBreburg en de lokale huurdersorganisaties CHAB, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBreburg (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK)') voor de periode 2024-2028. De afspraken zijn het resultaat van zes themabijeenkomsten, gesprekken in en tussen de diverse werkgroepen binnen de Alliantie en tussentijdse afstemming in o.a. de Uitvoeringsgroep en het Bestuurlijk Overleg. De prestatieafspraken zijn mede beoordeeld door het team van Verbeter Breda en de afspraken rondom wonen en zorg zijn met inbreng van welzijns- en zorgpartijen tot stand gekomen.

Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave (zoals volgt uit de gemeentelijke woonvisie *Thuis in Breda* en het bestuursakkoord *Dichtbij doen, samen sterk vooruit)* en tevens aan de regionale en landelijke woonopgave conform de nationale prestatieafspraken (NPA) en de SRBT-woondeal. Ook geven we met deze afspraken mede invulling aan het programma Verbeter Breda, bedoeld om in 2040 de tweedeling in de stad opgelost te hebben.

We maken deze afspraken niet alleen omdat het van ons verwacht wordt, maar vooral omdat ze ons helpen om de pijlen gelijk te richten en zo samen meer te bereiken voor woningzoekenden en huurders in Breda. Samen staan we voor een inclusieve stad waarin er plek is voor iedereen en waar mensen prettig kunnen (blijven) wonen in een veerkrachtige wijk; nu en in de toekomst. Dat is geen sinecure in een tijd waarin de maatschappelijke uitdagingen op alle fronten groot zijn.

De actuele maatschappelijke context is anders dan bij aanvang van de vorige Alliantieperiode en de opgave is groter dan ooit. Dit vertaalt zich in een hoog gezamenlijk ambitieniveau. We zullen er alles aan doen om de komende jaren waar te maken wat we nu met elkaar afspreken. Echter; dit lukt alleen als de corporaties over voldoende investeringsruimte (blijven) beschikken, ook om toekomstige verplichtingen na te kunnen komen. Het is bekend dat de opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, woningkwaliteit, verduurzaming en leefbaarheid op de middellange termijn groter zijn dan de middelen van de corporaties en dat dit op enig moment kan vragen om verdere prioritering. Daarnaast zijn er onzekerheden op het gebied van wet- en regelgeving. Mochten de geformuleerde ambities op enig moment niet haalbaar blijken of mocht er juist extra ruimte ontstaan, dan treden we in overleg met elkaar.

We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en op hoofdlijnen ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om ons te verstaan met veranderende omstandigheden. De looptijd van de meerjarige afspraken (lees: raamovereenkomst) stellen we daarbij gelijk aan die van de woonvisie, om hierop maximaal te kunnen aansluiten.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

Over onze manier van (samen)werken valt meer te lezen in hoofdstuk I. Hoofdstuk 2 omschrijft ons handelingsperspectief voor de komende jaren; hoe zorgen we voor de broodnodige verbinding tussen diverse inhoudelijke opgaven en hoe schakelen we tussen verschillende schaalniveaus? In de hoofdstukken 3 tot en met 8 werken we vervolgens per thema de opgave, ambities en afspraken uit.

1. Over ons partnerschap

Uitgangspunten voor de samenwerking:

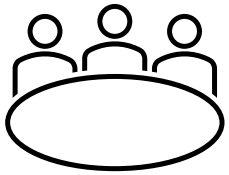
- **Aanspreekbaarheid:** elkaar houden aan gemaakte afspraken
- **Openheid en transparantie:** alle kaarten (tijdig) op tafel
- Onderling **vertrouwen** met wederzijds **respect**
- **Gemeenschappelijkheid:** werken aan dezelfde doelen
- **Wederkerigheid:** wederzijdse inspanning
- **Ongelijk investeren:** verschil durven maken als de situatie daar om vraagt
- **'Fair share':** uitgangspunt is een gelijke(re) verdeling van de opgave over de stad.

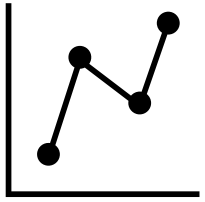
Overlegstructuur:

- **Bestuurlijk Overleg (BO):**
  - is besluitvormend
  - is opdrachtgever van UVG & werkgroepen
- **Uitvoeringsgroep (UVG):**
  - bewaakt de voortgang en uitvoering van prestatieafspraken
  - bereidt het BO voor
  - voert BO-besluiten uit in verbinding met de eigen organisatie
  - is schakel tussen het BO, de werkgroepen en de eigen organisatie
- **Werkgroepen:**
  - voeren gemaakte afspraken uit
  - proactief agenderen voorstellen en knelpunten in UVG

De structuur, rollen en verantwoordelijkheden binnen de Alliantie zijn verder uitgewerkt in een werkplan, dat jaarlijks geactualiseerd wordt.

BREDA
BRENGT HET SAMEN





Op onderdelen geven we samen met netwerkpartners en/of aan regionale tafels invulling aan de afspraken.

Monitoring:

- **Minimaal tweemaal per jaar:** tussentijds en na afloop van het jaar
- Zowel meerjarige raamovereenkomst als jaarschijf
- **Thematische monitoring** in relatie tot de afspraken, bijvoorbeeld: ontwikkeling woningvoorraad, ontwikkeling woonlasten, voortgang CO_2-reductie

2. Ons handelingsperspectief

De diverse inhoudelijke opgaven waar we voor staan, staan niet op zichzelf. Op het niveau van buurten en wijken worden ze zichtbaar en concreet en komen ze elkaar tegen. Dat betekent iets voor onze manier van werken en samenwerken. We gaan de komende jaren nadrukkelijker gebiedsgericht werken, waarbij we het schaalniveau van de buurt (of soms zelfs een wooncomplex) vaker als vertrekpunt zullen nemen voor ons doen en laten. Zo zorgen we voor een integrale manier van werken en het maximaal benutten van koppelkansen. En maken we verschil in onze inzet als de situatie daar om vraagt.

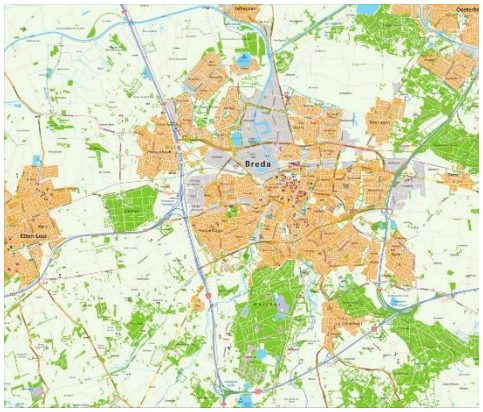
In onze beweging naar gebiedsgericht werken kiezen we twee hoofdinvalshoeken:

- We gaan in een aantal wijken aan de slag met een integrale wijkaanpak volgens de 'veerkracht-methodiek'. Per wijk bepalen we een ideale mix aan zowel fysieke als sociale strategieën voor de langere termijn. Inzet daarbij is om zowel de veerkracht en leefbaarheid van de bestaande wijk te verstevigen als geleidelijk toe te werken naar een andere samenstelling van de wijk. Onder de vlag van Verbeter Breda starten we in Hoge Vucht en stappen door naar Tuinzigt. Daarnaast omarmen we de integrale wijkaanpak ook in de wijk Heusdenhout vanwege de vele ontwikkelingen die daar samenkomen.
- In de grote gebiedsontwikkelingen voor de komende jaren (Centrum-Oost, Gasthuisvelden, 't Zoet en Bavel) stellen we een integrale visie op het woonprogramma op, waarin we de diverse inhoudelijke opgaven maximaal verbinden.

Onze gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie gaat dwars door alle thema's en werkgroepen heen en wordt dan ook op diverse plekken in dit document zichtbaar. Gebiedsgericht werken veronderstelt bovendien een nauwe(re) samenwerking tussen de diverse werkgroepen, waarbij de gemeente als regisseur zal optreden. Deze integrale regierol van de gemeente laat onverlet dat er sprake is van betrokkenheid en mede-eigenaarschap van anderen, niet in de laatste plaats van bewoners zelf.

Gebiedsgericht werken vraagt ook om 'ontschotten' en 'ontkokeren' en om 'verschil maken' waar dat nodig is. De opgave in de wijk is leidend. Binnen organisaties, maar ook in de samenwerking.

Gebiedsgericht werken betekent overigens níet dat we de wijk 'heilig' verklaren. We gaan continu op zoek naar de balans tussen wat goed is voor de wijk en wat nodig is om invulling te geven aan de stedelijke en regionale opgave. Een continu proces van in- en uitzoomen dus. Waarbij we ons er bovendien van bewust zijn dat keuzes in wijk A gevolgen kunnen hebben voor wijk B.



Gelet op de beweging die we voorstaan kiezen we ervoor in dit document te starten met het thema Samenwerken in de wijk.

3. Samenwerken in de wijk

Te bereiken resultaten:

1. Veerkrachtige wijken: We sturen samen op het versterken van de veerkracht in de Bredase aandachtswijken (Hoge Vucht, Tuinzigt, Heuvel, Haagdijken, Muizenberg, Kesteren, Fellenoord, Schorsmolen, Haagpoort en Doornbos-Linie) en focusbuurten (Epelenberg, Ringenbuurt, Wilderen en omgeving IJpelaar). In de wijken Hoge Vucht, Tuinzigt en Heusdenhout geven we uitvoering aan een integrale wijkaanpak, waarvan de eerste effecten deze Alliantieperiode merkbaar worden.

2. Samenwerking: We werken in de aandachtswijken en focusbuurten als één team samen; met elkaar, bewoners en anderen. Altijd vanuit een gedeelde visie en waar mogelijk en gewenst met een centraal buurtpunt als thuisbasis.

3. Rol bewoners: Bewoners denken, doen en bepalen mee als het gaat om de ontwikkeling van hun buurt of wijk.

4. Ontmoeten en verblijven: Uitbreiding van het aantal plekken en initiatieven voor fysieke ontmoeting in de wijk, binnen en buiten. Bewoners vinden het prettig er te verblijven en zetten zich samen met ons en anderen in om bij te dragen aan een schone, hele en veilige buitenruimte in alle Bredase wijken.

Opgave en ambitie:

In 2040 moet de tweedeling in Breda verleden tijd zijn. Het maakt steeds minder uit in welke wijk je wieg staat; er zijn voldoende kansen voor iedereen om zelf zijn leven waardevol in te richten. Dat is de ambitie van Verbeter Breda: een programma van en voor de stad Breda. Zowel inwoners, overheid, bedrijfsleven als maatschappelijke organisaties doen mee. Ook als Alliantiepartners omarmen we Verbeter Breda en willen we de komende jaren al een flinke en zichtbare stap zetten om invulling te geven aan de ambitie. Op weg naar een blijvend beter Breda.

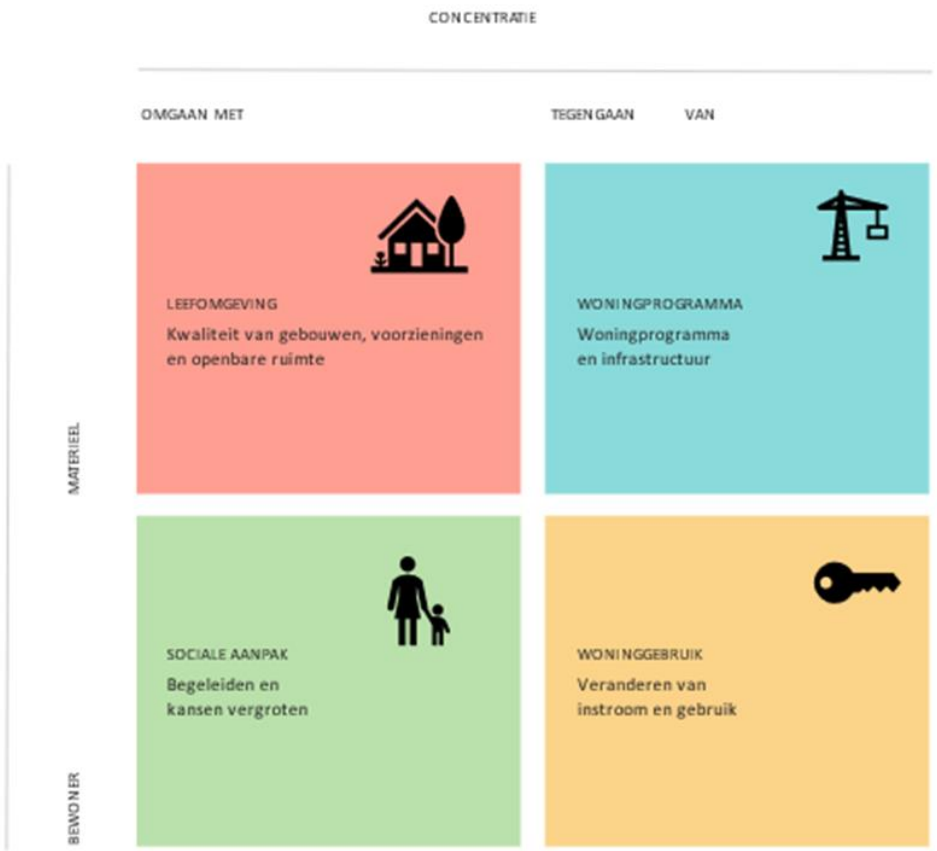
Concreet betekent dit dat we stappen gaan zetten om te komen tot veerkrachtige wijken met trotse bewoners. Dat zit ‘m zowel in het sturen op een andere wijksamenstelling (via het type woningen, de huurprijs en de toewijzing) als in het versterken van de draagkracht van bewoners in bestaande buurten. Bewoners zijn daarbij een volwaardige partner; zij denken, doen en bepalen mee in de ontwikkeling van hun wijk. De mate waarin zal verschillen afhankelijk van de mogelijkheden en draagkracht van bewoners. Wijkprofessionals werken ‘als één team’ samen. Dichtbij de bewoners, vanuit gezamenlijke buurtpunten, werken zij aan leefbare buurten waar bewoners elkaar met regelmaat ontmoeten en waar met elkaar en met anderen verloedering wordt aangepakt.

3.1 Sturen op veerkrachtige wijken

3.1.1 De Alliantiepartners investeren langjarig in het verminderen van de tweedeling en het creëren van kansengelijkheid in Breda door zich te committeren aan het programma Verbeter Breda. De Alliantiepartners zijn daarbij de vooruitgeschoven post in de bouwsteen 'Goed wonen in een fijne buurt' uit Pact 3 van Verbeter Breda.

3.1.2 Om invulling te geven aan afspraak 3.1.1 gebruiken gemeente en corporaties o.a. de gereedschapskist van de 'veerkracht-methodiek'. In deze integrale aanpak komen sociaal en fysiek samen en is er aandacht voor zowel het sturen op de wijksamenstelling als het versterken van de draagkracht en leefomgeving in bestaande buurten. Onder de vlag van Verbeter Breda starten gemeente en corporaties met een integrale wijkaanpak in Hoge Vucht en stappen vervolgens door naar Tuinzigt. Daarnaast werkt de gemeente -vanwege de vele ontwikkelingen- ook in Heusdenhout aan een integrale wijkaanpak, samen met de corporaties en andere partners in de wijk. Gemeente en corporaties richten hun capaciteit en middelen naar de gemaakte keuzes. De Alliantiepartners bepalen met elkaar of en welke wijken nog volgen.

3.1.3 Afspraak 3.1.2 betekent niet dat er in andere gebieden niets gebeurt. De Alliantiepartners sturen ook op de leefbaarheid en veerkracht in andere aandachtswijken en focusbuurten: zie te bereiken resultaten. Gemeente en corporaties blijven daarbij samen gebruikmaken van de cyclische methodiek van de wijkagenda's, waarmee zij hun sociale inzet richten en resultaten zichtbaar en concreet maken. Intentie is om de methodiek van de wijkagenda's op termijn te integreren met de integrale wijkaanpak (3.1.2).



3.2 Optimaal samenwerken

3.2.1 Gemeente en corporaties versterken de bestaande buurtpunten (Schorsmolen/Fellenoord, Hoge Vucht, Brabantpark en Haagse Beemden) als plek in de wijk voor samenwerking én ontmoeting (professionals én bewoners). Zij streven daarbij naar een verbreding van het aantal betrokken partners met als inzet één centraal buurtpunt waar wonen, welzijn en zorg samen komen.

3.2.2 Naar behoefte wordt het aantal buurtpunten verder uitgebreid naar andere wijken, waarbij de lessen vanuit de bestaande buurtpunten worden meegenomen. Waar mogelijk worden buurtpunten gerund door bewoners zelf, zoals in Haagse Beemden al het geval is.

3.2.3 Medewerkers van de gemeente en corporaties zijn zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar in de wijk voor bewoners.

3.3 Versterken eigenaarschap bewoners

3.3.1 Bewoners denken, doen en bepalen mee als het gaat om hún wijk of buurt. Partijen ontwikkelen gezamenlijk een visie en plan van aanpak om hier nader invulling aan te geven, met daarin speciale aandacht voor het betrekken van jongeren.

3.3.2 Partijen ontwikkelen en gebruiken gezamenlijk een ‘gereedschapskist’ voor bewonersparticipatie, om maximaal van elkaar en anderen te kunnen leren en snel meters te kunnen maken.

3.4 Ontmoeten en verblijven

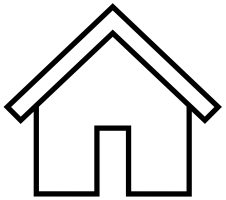
3.4.1 Corporaties en gemeente stellen waar nodig ruimtes/plekken beschikbaar aan bewoners met een gemeenschappelijke behoefte op zowel complex-, straat- als buurtniveau.

3.4.2 Gemeente en corporaties versterken de samenwerking met welzijnspartners om met elkaar kansen voor ontmoeting in kaart te brengen, in eerste instantie voor Hoge Vucht en vervolgens voor de overige aandachtswijken en focusbuurten.

3.4.3 De Alliantiepartners zorgen samen voor een schone, hele, veilige, attractieve en uitnodigende buitenruimte, die bovendien waar mogelijk klimaatadaptief en gezond is en biodiversiteitswaarde heeft. Ze doen dit door in gezamenlijkheid de gewenste kwaliteit te bepalen bij de ontwikkeling en inrichting van de buitenruimte en daarnaast door het onderhoud te optimaliseren, waarbij de nadruk ligt op ontmoetings- en verblijfsplekken. Bewoners zijn daarbij altijd de belangrijkste partner.

De gemeente draagt de primaire verantwoordelijkheid voor inrichting en onderhoud van buitenruimtes. Daar waar buitenruimtes eigendom van de corporaties zijn, ligt de verantwoordelijkheid bij de corporaties om samen met bewoners te zorgen voor een schone, hele en veilige buitenruimte.

4. Beschikbaarheid en betaalbaarheid



Te bereiken resultaten:

1. Gewenste ontwikkeling woningvoorraad: We definiëren samen de veranderopgave, vertalen die naar het niveau van wijken en monitoren de ontwikkeling. We streven naar een netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad, passend bij de behoefte op basis van woningmarktonderzoek.

2. Sturen op transformatie: Transformatie en verdichting van het bestaande woningbezit dragen bij aan het huisvesten van meer huishoudens, het toevoegen van betaalbare woningen en de veerkracht van wijken.

3. Sturen via woonruimtebemiddeling: We maken optimaal gebruik van de mogelijkheden die de woonruimtebemiddeling biedt om een goede balans te bereiken in de huisvesting van 'reguliere' woningzoekenden en voorrangsgroepen. Daarmee dragen we tevens bij aan gemengde buurten.

4. Betaalbaar houden van woonlasten: We sturen binnen onze eigen invloedssfeer samen op betaalbare woonlasten voor huurders in Breda. Daar waar betalingsachterstanden ontstaan, worden deze snel gesignaleerd en aan bewoners wordt de juiste ondersteuning geboden.

Opgave en ambitie:

Bestaanszekerheid begint met een (betaalbaar) dak boven het hoofd. De druk op de woningmarkt en de behoefte aan sociale huurwoningen in Breda en de regio is echter groot. Er moeten woningen bij; we geven niet voor niets hoge prioriteit aan nieuwbouw (hoofdstuk 5).

De opgave gaat echter verder dan alleen 'aantallen'. Het gaat ook om de juiste woningen en huurprijzen voor de juiste doelgroep op de juiste plek en om balans op wijkniveau. Zo dragen we bij aan veerkrachtige wijken en het verminderen van wachttijden. Daarbij is ook de ambitie om meer te gaan sturen op een optimaal gebruik van de bestaande voorraad. Dat doen we door in te zetten op doorstroming en door woningen toe te voegen via transformatie (woningsplitsen/woningdelen) en verdichting. En omdat we in Breda 'concurrentie tussen doelgroepen' zien, werken we aan heldere afspraken over woningtoewijzing en urgentie, in verbinding met de regio.

Door hoge lasten wordt het voor veel bewoners steeds lastiger het hoofd boven water te houden. We sturen de komende jaren samen op woonlasten die binnen onze eigen invloedssfeer vallen, om daarmee bij te dragen aan het betaalbaar wonen van huurders in Breda en aan de bestaanszekerheid van mensen. De corporaties zorgen voor voldoende woningen in de diverse huurprijsklassen, volgen het huurbeleid zoals in de nationale prestatieafspraken vastgelegd, en dragen via het isolatieprogramma bij aan het verlagen van energielasten. De gemeente blijft de komende jaren sturen op het betaalbaar houden van de gemeentelijke lasten, die in Breda relatief laag zijn. Mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan zorgen we ervoor dat betalingsproblemen zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd en dat de juiste ondersteuning wordt geboden.

4.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

4.1.1 Op gemeentelijk niveau is het uitgangspunt voor de komende jaren een omvang van 30% sociale huur (ten opzichte van de totale woningvoorraad). Bovendien streven de Alliantiepartners naar een evenwichtiger samenstelling in buurten waar nu nog relatief veel of juist weinig sociale huurwoningen staan.

4.1.2 De woningvoorraad van de gezamenlijke corporaties naar huurklasse (per 1 januari 2024) ziet er als volgt uit:

Totaal corporaties							
Huurklasse	**grens**	**Aantal zelfst.**	**Aantal onzelfst.**	**Aantal totaal**	**Aandeel zelfst.**	**Aandeel onzelfst.**	**Aandeel totaal**
betaalbaar 1-2p tot huurverlagingsgrens	€ 577,91	14.750	1.170	15.920	65%	100%	66%
betaalbaar 1-2p	€ 650,43	3.112	0	3.112	14%	0%	13%
betaalbaar 3p+	€ 697,07	1.749	0	1.749	8%	0%	7%
bereikbaar	€ 879,66	3.213	0	3.213	14%	0%	13%
totaal sociaal		**22.824**	**1.170**	**23.994**	**100%**	**100%**	**100%**

(In bijlage 1 staan de aantallen uitgesplitst naar corporatie.)

Gemeente en corporaties definiëren samen de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (de veranderopgave). Daarbij wordt aangesloten op de woonvisie en de actualisatie van het woningbehoefteonderzoek en daarnaast op de regionale afspraken aan de SRBT-woontafel.

4.1.3 Gemeente en corporaties vertalen de veranderopgave naar het niveau van wijken. Daarbij ligt de prioriteit bij de vier grote gebiedsontwikkelingen waarvoor een integrale visie op het woonprogramma wordt opgesteld (zie 5.2.6) en bij de wijken die zijn aangewezen voor de integrale wijkaanpak (zie 3.1.2). De oplevering van de gehele veranderopgave wijken en buurten is gepland uiterlijk in Q1 2026.

4.1.4 Jaarlijks volgen partijen de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad via de monitor sociale voorraad Breda en de rapportages van Klik voor Wonen en Klik voor Kamers. Ze maken daarbij onderscheid tussen zelfstandige woningen en studentenwoningen (zowel zelfstandig als onzelfstandig). Deze producten zijn jaarlijks begin Q2 gereed en worden gebruikt om bij te sturen waar nodig.

4.1.5 Op basis van de woonvisie verzoekt de gemeente de corporaties om een specifiek deel van de nieuwbouw van sociale huurwoningen te richtten op jongeren, studenten en starters. In reactie op dit verzoek herijken de corporaties in 2024 de gewenste portefeuille voor deze doelgroepen door de werkgroep Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op basis van deze herijking maken partijen uiterlijk in Q1 2025 definitieve afspraken over het aandeel van de nieuwbouw dat voor jongeren, studenten en starters wordt gebouwd en benoemen hiervoor locaties.

4.2 Sturen op transformatie

4.2.1 De gemeente zorgt bij vergunningaanvragen voor een integrale beoordelingsprocedure en neemt belemmeringen waar mogelijk weg om via transformatie en verdichting meer woningen te ontwikkelen in bestaande buurten.

4.2.2 Corporaties gaan meer huishoudens huisvesten via woningdelen, door middel van ‘friends-contracten’ en starten een pilot woningdelen in 2025. De gemeente heft waar mogelijk knelpunten met betrekking tot de kostendelersnorm op.

4.2.3 Corporaties spannen zich in om de komende jaren via woningsplitsing woningen toe te voegen. De gemeente ontwikkelt in 2024 gebiedsgericht splitsingsbeleid om dit mogelijk te maken.

4.2.4 Corporaties voegen in bestaande wijken in Breda (betaalbare) woningen toe. Ze geven hiermee een vervolg aan de gedefinieerde veranderopgave en de verdichtingsstudie uit 2023 en dragen tevens bij aan veerkrachtige wijken. De gemeente faciliteert en ondersteunt. Daarbij ligt de prioriteit op het verzilveren van kansen in de wijken Hoge Vucht, Heusdenhout en Tuinzigt (zie ook 3.1.2) en in de vier grote gebiedsontwikkelingen (zie 5.2.6).

4.2.5 De corporaties slopen of verkopen in beperkte mate huurwoningen en alleen indien dat noodzakelijk is voor de gewenste ontwikkeling van de woningportefeuille. Sloop kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om verdichtingskansen te verzilveren en/of vanwege de technische staat van een wooncomplex. Huurders worden tijdig betrokken bij het maken van herontwikkelingsplannen. Voor het terugkopen van grondgebonden gespikkeld bezit in respectievelijk Brabantpark en Overakker is subsidie beschikbaar via het volkshuisvestingsfonds. Dit met het oog op sloop-nieuwbouw van sociale huurappartementen in het kader van de stedelijke verdichtingsopgave.

4.2.6 In 2024 verkennen de corporaties met de gemeente Breda de overdracht van woonwagenstandplaatsen en kavels voor kermisexploitanten van de gemeente Breda naar de corporaties.

4.3 Sturen via woonruimtebemiddeling

4.3.1 De corporaties sturen op gelijkere slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling en leeftijd). Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkeling via de jaarlijkse monitor van Klik voor Wonen en Klik voor Kamers en sturen zo nodig tussentijds bij.

4.3.2 De gemeente verwerkt actuele regelgeving in een regionale urgentie-regeling (Baronie) en vertaalt deze naar een lokale huisvestingsverordening. De corporaties passen de urgentieregels toe conform de verordening en monitoren de voortgang via de jaarlijkse Klik voor Wonen rapportage.

4.3.3 Een combinatie van inkomensgroepen (primair, secundair en (lage) middeninkomens) zorgt voor veerkracht in wijken. Middels grotere instroom van secundaire en (lage) middeninkomens wordt de differentiatie en veerkracht in bepaalde wijken verbeterd. De corporaties faciliteren huisvesting van deze doelgroepen op meerdere manieren: via nieuwbouw (zie 5.2.3) en via de bestaande woningvoorraad.

4.3.4 Om de eenzijdige instroom in Hoge Vucht te doorbreken, laten partijen in samenwerking met Verbeter Breda onderzoek uitvoeren (door Circusvis) naar de mogelijkheden. Na dit onderzoek volgt een pilot om te sturen op een andere instroom via woonruimtebemiddeling, positieve selectie, huurprijsbeleid, nieuwbouw, transformatie en (sociale) koopproducten. In de pilot worden daarvoor de kaders gedefinieerd. Afhankelijk van de evaluatie wordt de pilot uitgebreid.

4.3.5 De Alliantiepartners spreken af dat de corporaties in overleg gebruik kunnen maken van de vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%) om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een (laag) middeninkomen. Drijfveren zijn de krapte op de Bredase woningmarkt voor lage middeninkomens en het streven naar veerkrachtige wijken.

4.3.6 De Alliantiepartners stimuleren doorstroming om het aantal verhuisbewegingen in Breda te verhogen. De lopende pilot ‘doorstroming op basis van woonduur’ van de corporaties wordt gezamenlijk geëvalueerd en uitgebouwd. De corporaties leveren menskracht en bieden huurgewenning aan. De gemeente voorziet reeds in een verhuiskostenvergoeding in de Wmo ten behoeve van de doorstroming van ouderen met beperkingen; de gemeente onderzoekt hoe de aanpak verbreed kan worden en de (verhuiskosten)vergoeding kan worden uitgebreid, door na te gaan hoe andere gemeenten de regeling inzetten.

4.4 Betaalbaar houden van woonlasten

4.4.1 Partijen dragen bij aan de bestaanszekerheid van huishoudens door te sturen op woonlasten. Corporaties volgen in hun huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. Tot en met 2025 betekent dit dat de huursom niet harder mag stijgen dan de CAO-loonontwikkeling van december tot en met november minus 0,5%.

4.4.2 Corporaties toppen alleen af op de kwaliteitskortingsgrens (€454,47, prijspeil 2024) voor de doelgroep jongeren < 21 jaar die recht hebben op huurtoeslag. Voor de primaire doelgroep > 21 jaar wordt de grens voor goedkope woningen vastgesteld op € 577,91, de landelijke grens van de eenmalige huurverlaging 2023 voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum.

4.4.3 De corporaties kunnen een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. De extra opbrengsten zetten de corporaties in om hun sociale huurwoningen betaalbaar, beschikbaar en/of duurzaam te maken. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). De corporaties bespreken jaarlijks met hun eigen huurdersorganisatie of de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging al dan niet wordt ingezet. Als deze wordt ingezet, worden de investeringen die daaruit in Breda worden gedaan jaarlijks verantwoord aan de eigen huurdersorganisatie.

4.4.4 Alwel experimenteert met een tweehuren-beleid en deelt daarvan de resultaten met de Alliantie partners.

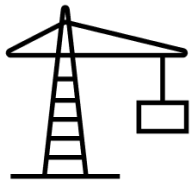
4.4.5 Jaarlijks monitoren de gemeente en de corporaties de ontwikkeling van de woonlasten, door in ieder geval de volgende elementen in kaart te brengen: huurprijzen, energiekosten, servicekosten en gemeentelijke belastingen. Afhankelijk van de uitkomsten sturen zij bij.

4.4.6 De gemeente biedt de mogelijkheid aan bewoners om (onder bepaalde voorwaarden) kwijtschelding of verlaging van bepaalde gemeentelijke lasten aan te vragen.

4.4.7 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren, oplopende schulden te voorkomen én ontruimingen op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, zetten de gemeente en de corporaties de samenwerking in ‘Vroeg erop af’ en ‘Signalering Plus’ voort.

4.4.8 Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties informeren huurders proactief over bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek. Ze stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken.

5. Nieuwbouw



Te bereiken resultaten:

1. Intensieve samenwerking: De samenwerking binnen en buiten de Alliantie draagt aantoonbaar bij aan de bouw van meer sociale en middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen door de corporaties deze Alliantieperiode.

2. Bestaande projecten verder brengen: Doordat we als gemeente en corporaties onze pijlen gelijkrichten lukt het om woningen in harde plannen te realiseren en zachte plannen 'hard' te maken.

3. Nieuwe initiatieven: We weten nieuwe kansen (door eigen initiatief ofwel vanuit de markt) om woningen te realiseren te vinden en te verzilveren.

4. Duidelijke processen en integraal beleid: We zorgen voor voortgang en waar mogelijk versnelling van woningbouwplannen en versterken de participatie van (toekomstige) inwoners.

Opgave en ambitie:

Van 'ambities, lijsten en zachte plannen' naar 'harde plannen en de daadwerkelijke bouw van woningen'. Dat is de hoofdbeweging die we maken deze Alliantieperiode. Met als doel de druk op de woningmarkt te verminderen en tegelijkertijd bij te dragen aan het versterken van de veerkracht van wijken, door een goede spreiding van verschillende typen woningen. Het Bredase nieuwbouwprogramma bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen en bevat 30% sociale huur, in lijn met wat hierover is vastgelegd in de Woondeal 2022-2030 voor de SRBT-regio waartoe Breda behoort.

In de bestuursperiode juni 2022-juni 2026 maken we de bouw van 1.800 sociale huurwoningen mogelijk door deze naar harde plannen te brengen. Daarna is het doel jaarlijks gemiddeld 450 sociale huurwoningen naar harde plannen te brengen. Daarnaast staan we voor de opgave van de bouw van 750 tijdelijke woningen in de bestuursperiode juni 2022-juni 2026. Hiervoor hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Ook hebben we een opgave om middeldure huurwoningen te bouwen: de opgave is jaarlijks 50 middeldure woningen naar harde plannen brengen.

Om dit waar te maken geven we gezamenlijk uitvoering aan de Bredase Woon- en Bouwagenda, de versnellingsagenda wonen. We intensiveren de samenwerking met elkaar en met andere betrokken partijen, zoals markpartijen, zorgpartijen, onder meer via de regionale samenwerkingstafels. Onze capaciteit en middelen richten we op dezelfde projecten en we trekken samen op bij het starten van nieuwe initiatieven. Ook zorgen we voor duidelijke processen en integraal beleid voor het realiseren van woningbouwprojecten.

5.1 Intensieve samenwerking

5.1.1 Corporaties en gemeente voeren 6x per jaar het nieuwbouwprojectenoverleg (NBPO = Alliantiewerkgroep nieuwbouw). Daarin monitoren zij de voortgang van de woningbouw, escaleren bij knelpunten, herijken jaarlijkse de prioritaire projecten en evalueren en actualiseren de gezamenlijke dynamische versnellingsagenda. Deze bevat gezamenlijke afspraken op meer operationeel en tactisch niveau, als uitwerking van de Bredase Woon- en Bouwagenda. De versnellingsagenda wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd als onderdeel van de jaarschijf.

5.1.2 De ambtelijk opdrachtgevers (AO) van gemeente en corporaties overleggen periodiek met elkaar over woningbouwprojecten in sociale en middeldure huur via de in te richten overlegtafel AO. Doel is om de gezamenlijkheid en het onderling begrip te borgen en knelpunten tijdig te signaleren en op te lossen.

5.2 Bestaande projecten verder brengen

5.2.1 In de bestuursperiode juni 2022 tot juni 2026 maken gemeente en corporaties de bouw van 1.800 sociale huurwoningen mogelijk door deze naar harde plannen te brengen. In de periode daarna is het doel jaarlijks gemiddeld 450 sociale huurwoningen naar harde plannen te brengen. Via de kwartaalrapportages monitoren partijen de voortgang en nieuwe ontwikkelingen.

5.2.2 Gemeente en corporaties bouwen 750 tijdelijke woningen in dezelfde bestuursperiode. Hierover zijn afspraken gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst.

5.2.3 De corporaties brengen jaarlijks gemiddeld 50 middeldure woningen naar harde plannen. Het kan daarbij gaan om middeldure huur of sociale koop, bijv. middels Koopgarant. Corporaties leveren daarnaast een bijdrage aan de opgave in het middensegment via de bestaande bouw (zie 4.3.3). Mochten zich de komende jaren als gevolg van Rijksbeleid nieuwe kansen voordoen om meer woningen toe te voegen in het middensegment, dan staan partijen hiervoor open.

5.2.4 Gemeente en corporaties richten hun middelen en capaciteit op de projecten die in de Bredase Woon- en Bouwagenda als ‘hardloper’ zijn benoemd. Binnen deze projecten wijzen zij jaarlijks gezamenlijke prioritaire projecten aan die tijdelijk extra aandacht nodig hebben om stagnatie te voorkomen; deze actie is onderdeel van de dynamische versnellingsagenda.

5.2.5 Voor de vier grote gebiedsprogramma’s Centrum-Oost, Gasthuisvelden, ‘t Zoet en Bavel ontwikkelen de Alliantiepartners onder regie van de gemeente een integrale visie op het te realiseren sociale woningbouwprogramma, met daarin onder meer aandacht voor doelgroepen, zorg, betaalbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid.

5.2.6 De gemeente heeft het Bestedingsplan Wonen en Gebiedsontwikkeling 2023-2026 vastgesteld. Onderdeel hiervan is de post van € 2 miljoen voor de realisatie en versnelling van sociale huurwoningen, inclusief woonzorgeenheden, door middel van locatie-gebonden impulsen. Deze middelen worden zo effectief en efficiënt mogelijk verdeeld en ingezet voor het behalen van deze doelstelling.

5.2.7 Wat betreft het kwaliteitsniveau van woningen gaan de corporaties uit van de minimale kwaliteitseisen die zijn vastgelegd in onder meer het Bouwbesluit, de gemeentelijke doelgroepenverordening en het eigen kwaliteitsbeleid van de corporaties.

5.3 Nieuwe initiatieven

5.3.1 Gemeente en corporaties betrekken en informeren elkaar vroegtijdig en in ieder geval bij de start van de initiatieffase bij (potentieel) nieuwe ontwikkelingen in het NBPO. Deze afspraak gaat zowel over eigen ontwikkelingen als over de afname van ontwikkelingen van derden.

5.3.2. Particuliere initiatieven en andere stichtingen die specifieke (zorg)woonvormen willen realiseren voor hun doelgroep en daarbij aangewezen zijn op samenwerking met corporaties worden eerst in de werkgroep Wonen en Zorg besproken. Wanneer realisatie hiervan wenselijk is, wordt aan het NBPO verzocht te onderzoeken of er mogelijkheden zijn het initiatief te koppelen aan een locatie. Daarna is het aan de initiatiefnemer om tot een initiatiefplan te komen.

5.3.3. Partijen gaan gezamenlijk ervaring opdoen met circulaire woningbouwprojecten en onderhoud via pilots. Bij de projecten waar het om woningbouw gaat, trekken de werkgroepen Duurzaamheid en NBPO samen op: zie voor specificatie 6.1.2.

5.4 Duidelijke processen en integraal beleid

5.4.1 Partijen bespreken tenminste jaarlijks de ervaren knelpunten in procedures en beleid en verwerken deze tot acties in de dynamische versnellingsagenda (zie 5.1.1).

5.4.2 De gemeente werkt aan een nieuwe nota grondbeleid. Nadat de interne gesprekken hierover zijn gevoerd, worden de ideeën over het nieuwe grondbeleid besproken met de corporatiebestuurders. Bovendien wordt het NBPO tussentijds op de hoogte gehouden over relevante aspecten voor de realisatie van sociale en middeldure woningen. Op deze wijze worden de corporaties gedurende het opstellen van nieuw beleid geconsulteerd over de relevante onderdelen. Wetende dat actief en faciliterend gemeentelijk grondbeleid voor de corporaties voorwaardelijk is om de afgesproken nieuwbouwaantallen te kunnen realiseren.

Totdat nieuw beleid wordt vastgesteld, wordt voor grondprijzen aangesloten bij de huidige gemeentelijke grondprijzenbrief. Hieronder de prijzen op prijspeil 1-1-2024 volgens dit beleid. Deze worden jaarlijks aangepast op basis van de CPI reeks ‘alle bestedingen’.

Vaste grondprijzen Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper	
Sociale huur egw[1] - Huurprijs t/m € 879,66 per maand	€ 25.317,-
Sociale huur mgw - Huurprijs t/m € 879,66 per maand	€ 21.700,-

5.4.3 Bij ontwikkelingen waar de gemeente grondeigenaar is en waar sociale huurwoningen zijn voorzien, zal de gemeente deze in beginsel aan één van de corporaties aanbieden tegen de dan geldende voorwaarden (zie 5.4.2.). Projectspecifieke factoren kunnen aanleiding geven hiervan af te wijken. In dit geval wordt gezamenlijk gezocht naar een proces waarin de afhankelijkheid van de corporaties van ontwikkelaars zo minimaal mogelijk is.

5.4.4 Onder regie van de gemeente onderzoeken partijen de mogelijkheden om de stem van woningzoekenden meer te laten klinken in de participatietrajecten van woningbouwplannen.

[1] egw= eengezinswoning (grondgebonden), mgw= meergezinswoning (gestapeld)

6. Duurzaamheid

Te bereiken resultaten:

1. Circulariteit: We ontwikkelen een gezamenlijke aanpak en leren door te experimenteren met circulaire nieuwbouw- en vastgoedprojecten. Het uiteindelijke doel is om circulariteit zo maximaal mogelijk onderdeel te maken van onze reguliere (vastgoed)processen.

2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit: We werken op basis van een gezamenlijk uitvoeringsprogramma aan het opvangen van de gevolgen van de klimaatverandering en het behoud van soorten. Ook bewoners hebben hierin een actieve rol.

3. Isolatie: Woningen worden toekomstklaar geïsoleerd en EFG-labels worden uitgefaseerd. Bewoners leveren zelf een actieve bijdrage aan het terugdringen van het energieverbruik, met hulp van gemeente en corporaties. Zo gaan we energiearmoede tegen.

4. Energietransitie: De gemeente verschaft duidelijkheid over de uitbreiding van warmte- en elektranetwerken, In uiterlijk 2026 wordt er een aangepaste Transitievisie Warmte vastgesteld. Inzet is dat Biesdonk en Wisselaar de eerste aardgasvrije wijken worden.

Opgave en ambitie:

We willen binnen de Alliantie de ogen houden op het einddoel, een CO_2-neutrale woningvoorraad in 2050, met het streven van 55% CO_2 reductie in 2030, en idealiter zelfs 60%. Wetswijzigingen ondersteunen deze transitie, zoals de aanpassing van de MPG norm van 0,8 naar 0,5 in 2025. We willen tegelijkertijd ook realistisch zijn in de stappen die de komende jaren gezet kunnen worden. Een pragmatische aanpak dus. En een aanpak die voor iedereen betaalbaar, betrouwbaar, rechtvaardig, veilig en duurzaam is.

We willen de komende jaren leren en ervaring opdoen als het gaat om circulariteit bij de ontwikkeling van nieuwbouw en in onderhoudsprojecten. En van daaruit verder doorpakken.
Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering, zetten we ons daarnaast in om meer initiatieven te ontwikkelen en resultaten te boeken op het terrein van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Initiatieven die tegelijkertijd bijdragen aan gezonde, leefbare en toekomstbestendige buurten. We werken aan een gezonde woonomgeving waarbij de leefkwaliteit ondanks het verdichten van de stad niet verslechtert en liefst verbetert. Tevens werken we aan een gezond binnenklimaat van de woningen (thermisch comfort, vochthuishouding, materiaalgebruik).

De complexiteit van de energietransitie en de afhankelijkheden zijn groot. De prioriteit ligt de komende jaren daarom bij het isoleren van de woningvoorraad. En daarnaast bij de intensivering van de buurtgerichte aanpak van gespikkeld bezit. Projectmatig worden complexen van het aardgas gehaald. Ondertussen wordt eraan gewerkt om voor enkele wijken in 2028 de wijkenergieplannen gereed te hebben.

Voor de brede verduurzamingsopgave is het tot slot van belang om bewoners vroegtijdig en actief te betrekken en te ondersteunen.

6.1 Circulariteit

6.1.1 De transitie naar volledig circulair bouwen en renoveren vraagt om een trendbreuk in de manier waarop nu wordt gewerkt. Gemeente en corporaties stellen gezamenlijk een circulaire aanpak op met als doel circulariteit onderdeel te laten worden van reguliere vastgoedprocessen en leren daarbij door te doen (zie 6.1.2). De Alliantiepartners verkennen daarnaast aansluiting bij bestaande samenwerkingsverbanden en -programma's. De gemeente, lid van het convenant voor emissieloos bouwen en Cirkelstad Breda, nodigt de corporaties uit om zich ook bij Cirkelstad aan te sluiten. Partijen geven op alle niveaus (strategisch, tactisch, operationeel) uitwerking aan circulariteit, zowel bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud als sloop.

6.1.2 Partijen doen (in ieder geval) op de volgende locaties ervaring op met circulaire projecten (bijvoorbeeld houtbouw/biobased): Schorsmolenstraat (WonenBreburg) (45 appartementen), Uitoord (12 nieuwbouwwoningen), Gageldonksestraat (24 nieuwbouwwoningen) en ca. 25 nieuwbouwwoningen Woonakkers (Alwel), 197 nieuwbouw-woningen De Stip (Laurentius) en sloop Teruggave (gemeente). De pilotprojecten voor onderhoud worden op een later moment bepaald en via de jaarschijf geconcretiseerd.

De gemeente onderzoekt hoe stedenbouwkundige uitgangspunten en welstandseisen meer ruimte kunnen bieden aan deze projecten.

De Alliantiepartners delen tijdens een iteratief proces hun inzichten en ervaringen en passen de geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten. Ook wordt gebruik gemaakt van de landelijke *lessons learned.* De geleerde lessen vormen input voor het (door)ontwikkelen van de in 6.1.1 genoemde aanpak.

6.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

6.2.1 De Bredase Maatlat maakt de knelpunten inzichtelijk op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie, ter voorkoming van wateroverlast, droogte en hittestress. De Alliantiepartners wijzen op basis van de Bredase Maatlat prioritaire gebieden aan, maken daarvoor een uitvoeringsprogramma en stellen deze vast langs de lijn van de jaarschijven. Zo worden capaciteit en middelen gericht en efficiënt ingezet.

6.2.2 De gemeente stelt in samenwerking met de corporaties uiterlijk in 2025 een gemeentebreed Soorten Management Plan (SMP) vast. Afspraken over de kostenverdeling voor wettelijke monitoring van beschermde soorten hebben gemeente en corporaties reeds vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Over de kosten voor eventuele mitigerende maatregelen maken zij aanvullende (financiële) afspraken.

6.2.3 De Alliantiepartners dagen bewoners uit om actief bij te dragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit en stellen hiertoe een communicatiestrategie op.

6.2.4 De Alliantiepartners nemen klimaatadaptatie en biodiversiteit op in hun beleid en dagelijkse praktijk. Het *Groenkompas* en de zorgplicht zoals geformuleerd in de infographic *Wij werken samen aan Breda Stad in een Park* zijn daarbij de leidraad.

6.3 Isolatie van de woningvoorraad

6.3.1 De corporaties committeren zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE. Uitzondering hierop zijn monumenten en sloopwoningen.

Daarnaast zetten zij via hun eigen groot- en meerjarige onderhoudsplannen (en dus niet via een wijkgerichte aanpak) in op (toekomstklaar) isoleren van woningen, waarbij de isolatiestandaard het uitgangspunt is. De gemeente hanteert de isolatiestandaard ook als uitgangspunt in haar beleid en voorwaarden voor isolatie door particuliere woningeigenaren. De gemeente ondersteunt particulieren die willen verduurzamen, o.a. via het Bredaas Isolatieprogramma.

Partijen hebben bij het isoleren van woningen aandacht voor een gezond binnenklimaat (thermisch comfort, vochthuishouding, materialen). Hiertoe doen zij in 2024/2025 ervaring op met *biobased* materialen.

Bij verduurzaming van corporatiebezit met een erfgoedcomponent, vindt vooraf overleg plaats tussen corporatie en gemeente.

6.3.2 De Alliantiepartners ondersteunen bewoners op diverse manieren om hun eigen energieverbruik terug te dringen en daarmee de woonlasten te beperken:

a) *Bewustwording creëren:* WonenBreburg en Alwel hebben (binnen het samenwerkingsverband Lente) een communicatieaanpak ontwikkeld om goed gebruik van installaties voor een gezonde, comfortabele en energiezuinige woning te stimuleren (Tante Tip). Zij geven hier vanaf 2024 invulling aan. De gemeente en Laurentius gaan na of zij hierbij kunnen aansluiten. Ook op andere manieren investeren partijen in bewustwording van bewoners. Zo zet de gemeente energiebespaarcoaches (en energiefixers) in. De Alliantiepartners attenderen bewoners actief op de mogelijkheden om kleine energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren.
b) *Optimaliseren van installaties*, zodat deze minder energie verbruiken. Hiermee dragen de partijen bij aan het verlagen van het energieverbruik voor bewoners.

6.3.3 Gemeente en corporaties continueren de samenwerking met betrekking tot het verduurzamen van gespikkeld bezit (bij soortgelijke grondgebonden rijwoningen en/of gestapelde appartementen):

a) De samenwerkingsafspraken uit de bestuurlijke notitie ‘Buurtgericht verduurzamen gespikkeld bezit’ (februari 2023) zijn het uitgangspunt om op projectniveau tot concrete uitvoeringsafspraken te komen.
b) De gemeente verkent met de corporaties maatregelen om te voorkomen dat versnipperd corporatiebezit met een slechte energetische kwaliteit op de particuliere markt terechtkomt.
c) Voor huurders en kopers gelden dezelfde uitgangspunten.

6.3.4 Gemeente en corporaties brengen de voortgang jaarlijks in kaart via de huidige CO_2-monitor. Bovendien wordt jaarlijks inzicht gegeven in de woningen (projecten) die energetisch gerenoveerd gaan worden in de aankomende jaren (op basis van de meerjaren groot onderhoudsplanning).

6.3.5 Gemeente en corporaties continueren de samenwerking in de werkgroep Energiearmoede. Op basis van signalen over energiearmoede vanuit bewoners, collega’s en maatschappelijke partners worden verbanden gelegd en waar nodig acties uitgezet om energiearmoede tegen te gaan.

6.4 Energietransitie: van het aardgas af

6.4.1 De gemeente verschaft duidelijkheid over de uitbreiding van warmtenetten en het elektranet (zie 6.4.2). Daarbij zijn betaalbaarheid, betrouwbaarheid, duurzaamheid, veiligheid en een rechtvaardige kostenverdeling voor alle partijen de uitgangspunten; mede gelet op de kostenverschillen tussen diverse warmteoplossingen. Waar nodig zoeken partijen de samenwerking met het Rijk.
De energietransitie kent vele afhankelijkheden: de gemeente voert hiertoe regelmatig overleg met Enexis als netwerkbeheerder en met de beoogde warmteleveranciers en informeert de corporaties en de GHK proactief over de ontwikkelingen. Op basis van actuele ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld netcongestie op het elektriciteitsnet, werken de Alliantiepartners samen aan constructieve oplossingen.

6.4.2 Als basis voor de actualisatie van de transitievisie warmte vindt, onder gemeentelijke regie, een evaluatie plaats van de uitvoering van de eerste transitievisie warmte (2022) en de wijkgerichte aanpak. In 2024 wordt een energievisie opgesteld en een bronnenonderzoek uitgevoerd. In 2025 wordt gestart met de herziening van de transitievisie warmte, waarna in 2026 vaststelling volgt. De corporaties leveren hun bijdrage aan dit proces, waarbij een efficiënte inzet wordt nagestreefd.

De Alliantiepartners blijven samenwerken aan de wijkenergieplannen voor de aardgasvrije wijken uit de eerste transitievisie warmte (2022); het gaat om de wijken Wisselaar en Biesdonk. Zodra de wijkenergieplannen zijn vastgesteld, passen de corporaties hun portefeuillestrategie hierop aan.

6.4.3 In de tussentijd zetten partijen stevig in op aardgasvrijready (zie 6.3). Daarnaast halen corporaties de komende jaren op projectniveau daar waar mogelijk woningen van het aardgas door kookgas te elektrificeren en door ruimteverwarming en warm tapwater van het aardgas af te halen. Corporaties experimenteren met hybride en *all electric* vormen om te leren en schalen waar mogelijk successen op.

7. Wonen en zorg

Te bereiken resultaten:

1. Aandachtsgroepen: Het goed en passend huisvesten van aandachtsgroepen, waarbij de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden en de leefbaarheid in buurten en wijken in balans zijn.

2. Seniorenhuisvesting en (intensieve) zorg: Een aanbod van passende woonvormen voor senioren en mensen met een (intensieve) zorgbehoefte. En zorgen voor actieve begeleiding bij de stap naar passend(er) wonen.

3. Samenwerking: We geven met elkaar en met zorg- en welzijnspartners effectief uitvoering aan de woonzorgopgave door middel van een gezamenlijk uitvoeringsprogramma en richten onze inzet en middelen hiernaar.

4. Community-building: Waar dit op complex- of buurtniveau nodig is, lukt het om zorgzame gemeenschappen te creëren via community-building. Ook is de inzet niet langer afhankelijk van tijdelijke financiële impulsen, maar duurzaam verankerd.

De Alliantie-afspraken op het gebied van wonen en zorg zijn tot stand gekomen in samenspraak met zorg- en welzijnspartijen

Opgave en ambitie:

Steeds meer mensen met een (zware) zorg- of ondersteuningsbehoefte wonen als gevolg van de extramuralisering ‘gewoon’ in de wijk. De opgave groeit dus, terwijl we tegelijkertijd een groeiend tekort aan arbeidskrachten in de zorg zien. Daarbij verdubbelt het aantal senioren en binnen deze groep groeit het aandeel oudere senioren. Zorg verlenen op de huidige, traditionele manier is niet langer houdbaar en betaalbaar. Het moet dus anders: zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan.

Om de benodigde kanteling te maken én om alle aandachtsgroepen goed te huisvesten, is het allereerst belangrijk dat buurten en complexen in balans zijn. In sommige buurten en complexen is een clustering ontstaan van bewoners met een ondersteuningsvraag. Het bijsturen op de goede mix in deze buurten en complexen kost tijd. Om verdere achteruitgang te voorkomen is óók een aanpak op de korte termijn nodig. Denk hierbij aan intensief sociaal beheer, intensieve samenwerking op complexniveau en de inzet van *community building.*

Op (middel)lange termijn is de ambitie om op een goede mix van mensen en doelgroepen in straten, buurten en complexen te sturen. Daarnaast voeren gemeente en corporaties in de regio het gesprek over ‘fair share’. Ook zetten we in op de realisatie van nieuwe woonconcepten (zoals gemengd wonen) met ruimte voor ontmoeting en ondersteuning en daarnaast op het stimuleren van zorgzame gemeenschappen. Met betrekking tot de ontwikkeling van zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen committeren we ons aan de opgave die volgt uit de woonzorgvisie. Omdat dit alles alleen lukt in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, is de governance-structuur rondom het Pact Wonen en Zorg voor ons leidend.

7.1 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

7.1.1 Partijen staan samen met zorg- en welzijnspartijen aan de lat voor passende huisvesting voor en begeleiding van aandachtsgroepen. Ze kwantificeren, kwalificeren én monitoren hiertoe gezamenlijk de opgave. Om de draagkracht op buurtniveau te bewaken sturen de corporaties op spreiding. In complexen waar de leefbaarheid te veel onder druk staat, kan ervoor gekozen worden om geen kwetsbare bewoners te plaatsen of op maat andere maatregelen (zoals *community building)* te treffen.

In geval van terugval en overlast handelen corporaties, gemeente én zorgpartijen vanuit de basishouding "we zijn samen verantwoordelijk en lossen het samen op". Om escalatie te voorkomen, is het van belang dat begeleiding en zorg situationeel op- en afgeschaald kan worden. De gemeente heeft voor de WMO-begeleiding via de inkooprelatie met zorgpartijen en in het werkproces Toegang het snel op- en afschalen geborgd. Gemeente en corporaties analyseren met de zorgaanbieders hoe de samenwerking rondom overlastsituaties verloopt en doen waar nodig voorstellen voor verbetering. Daarnaast maken zij afspraken over de beïnvloeding van zorgverzekeraars en zorgkantoor als belangrijke opdrachtgevers van zorgaanbieders voor mentale problematiek.

7.1.2 Er is een verschil tussen 'aandachtsgroepen voor beleid' en 'groepen die via directe bemiddeling gehuisvest worden'. Studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners zijn als aandachtsgroep benoemd door het Rijk, maar worden in Breda niet via directe bemiddeling gehuisvest. (zie verder: hoofdstuk 4)

Zodra de landelijke richtlijnen en definities in de Wet regie op de volkshuisvesting zijn vastgesteld, verankert de gemeente deze in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties in de lokale huisvestingsverordening en in het toewijzingsbeleid. Partijen gaan hier in 2024 mee aan de slag.

Bovendien monitoren de Alliantiepartners de veerkracht op complex- en buurtniveau, bijvoorbeeld door te kijken naar het percentage kwetsbare bewoners en naar andere veerkrachtindicatoren. Als daaruit blijkt dat de veerkracht onder druk staat, zetten gemeente en corporaties gerichte maatregelen in, bijvoorbeeld door anders toe te wijzen, een sociale buurtaanpak te initiëren of afspraken te maken over extra begeleiding.

7.1.3 Partijen vinden het belangrijk dat ook reguliere woningzoekenden (zonder voorrangsrechten) voldoende slaagkansen houden; dit draagt bovendien bij aan de veerkracht van wijken en buurten. Daarom hanteren zij voor verhuringen aan voorrangsgroepen via directe bemiddeling een signaalwaarde van 30% van alle vrijkomende huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. Als deze waarde in zicht komt, overleggen partijen over de samenstelling/opbouw van de 30% en bepalen gezamenlijk of dit aanleiding geeft tot (tijdelijke) maatregelen of aanpassingen in de woningtoewijzing.

Partijen maken een onderscheid tussen de aandachtsgroepen die *verplicht* met voorrang gehuisvest moeten worden (zoals de statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang) en *overige* voorrangsgroepen (zoals maatwerk en herstructurering). In de begrippenlijst in bijlage 2 is een uitputtende lijst opgenomen van de voorrangsgroepen waar de signaalwaarde op van toepassing is.

7.1.4 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Corporaties dragen hieraan bij door statushouders met voorrang te huisvesten, waarbij de gemeente zorgt voor passende begeleiding en een goede landing in de wijk.

7.1.5 Corporaties, gemeente en zorgpartijen hebben afspraken over de doorstroom van bewoners uit maatschappelijke opvang en over de uitstroom uit jeugdzorg, vrouwenopvang en beschermd wonen, waarbij de corporaties met voorrang een woning aanbieden aan deze doelgroep. Het contingent wordt verhoogd van 85 naar 135 per jaar, op voorwaarde dat

de afgesproken nieuwbouwaantallen behaald worden en er goede afspraken zijn over zorg en begeleiding.

7.1.6 Gemeente en corporaties zetten aan de regionale (woondeal)tafel samen in op het principe van 'fair share' in de huisvesting van aandachtsgroepen.

7.1.7 Gemeente en corporaties onderzoeken bij iedere nieuwbouwlocatie standaard de mogelijkheid om een geclusterde woonvorm of een gemengde of collectieve woonvorm te realiseren. Daarbij wordt altijd gekeken naar wat wenselijk is in de betreffende buurt. De criteria voor de beoordeling van de geschiktheid van locaties worden uitgewerkt door de werkgroepen NBPO, B & B en Wonen & Zorg.

7.1.8 Bij oplevering van nieuwbouwprojecten bestemmen de corporaties in principe (maximaal) 30% voor voorrangsgroepen via directe bemiddeling (zie ook afspraak 7.1.3). Voorwaarde hierbij is dat daar waar de leefbaarheid onder druk komt te staan, gemeente en corporaties op voorhand de noodzakelijke begeleiding en het sociaal beheer inregelen, bijvoorbeeld via community building.

7.1.9 Gemeente en corporaties realiseren binnen deze Alliantieperiode een bijzondere woonvorm bedoeld voor inwoners die zich niet aan een gewone woonomgeving kunnen aanpassen: Skaeve Huse.

7.1.10 De Alliantiepartners gaan met elkaar na hoe ze uitwerking kunnen geven aan het beleidskader MO/OGGZ/Verslavingspreventie regio Breda en welke kansen de aanpak Wonen Eerst hierbij biedt.

7.2 Huisvesten van senioren en mensen met een (intensieve) zorgvraag

7.2.1 Gemeente en corporaties dragen in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen bij aan de ontwikkeling van voldoende zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultredenwoningen. De concretisering van de kwantiteit en definiëring van de kwaliteit wordt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw nader bepaald op basis van de opgave in de woonzorgvisie. Partijen monitoren samen de voortgang.

Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	**BREDA TOTAAL**
375	1.495	2.230	**4.100**

(Provinciale prognose totale opgave (incl. sociale huur) tot 2040; te actualiseren in 2024).

7.2.2 In de Hoge Vucht, Tuinzigt, Heuvel, Brabantpark, Princenhage en Haagse Beemden ontwikkelen corporaties en gemeente samen met zorg- en welzijnspartijen nieuwe concepten op het snijvlak van wonen/welzijn/zorg, met als doel om het langer zelfstandig thuis wonen voor senioren te faciliteren.

7.3 Optimaliseren samenwerking wonen-welzijn-zorg

7.3.1 De opgave op het gebied van wonen en zorg vraagt om samenwerking met zorg- en welzijnspartijen. Na vaststelling van de woonzorgvisie (onderdeel woonvisie) worden nadere afspraken gemaakt over de governance, voortbouwend op de bestaande samenwerking in het Pact Wonen en Zorg. De Alliantiepartners committeren zich hieraan.

7.4 Investeren in community-building

7.4.1 Partijen zetten, ieder vanuit de eigen rol en kerntaak, gezamenlijk in op zorgzame gemeenschappen en gemeenschapsvorming (community-building), om daarmee bij te dragen aan een prettig samenlevingsklimaat en een verlichting van de druk op zorgprofessionals en mantelzorgers.

7.4.2 Bij de ontwikkeling van projecten voor gemengd wonen (in zowel nieuwbouw als bestaande bouw) is de inzet van *community building* randvoorwaardelijk voor de corporaties en de gemeente. Langs de lijn van het Pact Wonen en Zorg en de woonzorgvisie wordt gezocht naar een structurele financiering van community building (o.a. ten behoeve van gemengd wonen projecten), ook als dit vraagt om het (deels) anders inrichten van zorg- en welzijnsbudgetten. De corporaties zijn bereid daar vanuit sociaal beheer een (nader te bepalen) bijdrage aan te leveren.

8. Veiligheid

Te bereiken resultaten:

1. Samenwerking: We werken preventief, proactief en reactief samen aan veiligheid op basis van heldere rollen en verantwoordelijkheden.

2. Wijkgerichte aanpak: Waar nodig zijn we als Alliantiepartners (extra) zichtbaar aanwezig in wijken en werken we op basis van gezamenlijke programma's samen aan het voorkomen en tegengaan van de stap naar (georganiseerde) criminaliteit.

3. Datagedreven werken: Door het benutten, uitwisselen en opvolgen van data lukt het om bij bewoners het gevoel van veiligheid te vergroten; woningen worden gebruikt waarvoor ze bestemd zijn en overlast en misstanden worden vroegtijdig en effectief opgespoord en aangepakt.

4. Meldingsbereidheid: Bewoners weten waar misstanden, vermoedens van woonfraude en onveiligheid (anoniem) gemeld kunnen worden en voelen zich veilig om te melden.

Opgave en ambitie:

Iedere inwoner van Breda moet zich veilig kunnen voelen. Dat vraagt om het realiseren van evenwichtige en veerkrachtige wijken. Om wijken waar mensen -jong en oud- veilig en fijn kunnen opgroeien, wonen en leven en waar er voor iedereen kansen zijn om zich te ontwikkelen. Er zijn in Breda wijken waar dit goed gaat en wijken waar het minder goed gaat. Juist in de wijken waar het minder goed gaat, bestaat het risico dat criminaliteit een lonkend perspectief wordt voor bewoners. Dat patroon willen we als Alliantiepartners koste wat kost doorbreken.

Om dit te bereiken is het van groot belang dat de onderlinge samenwerking op het gebied van veiligheid en ondermijning verstevigd en verbreed wordt. Gemeente, corporaties, bewoners, handhaving en politie werken ieder vanuit de eigen rol en taak samen aan het voorkomen en tegengaan van criminaliteit. Ook is het daarvoor cruciaal dat bewoners zich veilig en verantwoordelijk voelen om onveilige of verdachte situaties te melden, dat professionele partners gegevens en data kunnen uitwisselen en dat processen en capaciteit op elkaar aansluiten.

8.1 Verstevigen samenwerking

8.1.1 Leden van de Alliantiewerkgroep Veiligheid gaan participeren in de Kompas-sessies met gemeente, handhaving en politie. De kompassessies worden voorbereid door het VIK (VeiligheidsInformatieKnooppunt). Op basis van een wijkkompas met data worden tijdens deze sessies signalen over diverse aspecten van veiligheid en leefbaarheid op wijkniveau bij elkaar gebracht, verbonden met de alledaagse praktijk en vertaald naar acties. Ook Enexis wordt als netbeheerder betrokken bij de kompassessies. De gemeente neemt het initiatief om de corporaties uit te nodigen.

8.1.2 Gemeente en corporaties versterken de onderlinge samenwerking op het gebied van complexe casuïstiek. Op verzoek van de corporaties pakt de gemeente een procesrol. Daar waar nodig pakt de gemeente regie in casussen. Hierbij wordt actief gebruikgemaakt van het de-escalatiemodel voor (dreigende) escalaties. Hierin zijn de diverse rollen en verantwoordelijkheden beschreven. Gemeente en corporaties implementeren de de-escalatiekaart in de eigen organisatie. Samen organiseren zij de doorzettingskracht die nodig is om in sommige casussen een doorbraak te forceren.

Casussen worden bovendien samen geëvalueerd om elkaars mogelijkheden en belangen beter te leren kennen en begrijpen, om opgedane kennis te kunnen inzetten in toekomstige casuïstiek (‘samen leren’) en om waar nodig aanvullende afspraken te maken.

8.1.3 Gemeente en corporaties maken bij ieder convenant/project niet alleen afspraken over de inhoud en rolverdeling, maar ook over o.a. planning, overlegstructuur, processen en werkafspraken om daarmee een goede uitvoering op tactisch en operationeel niveau te borgen. Via de jaarschijf volgen partijen de voortgang van de gemaakte afspraken.

8.1.4 Iedere corporatie agendeert minimaal eenmaal per jaar het thema veiligheid tijdens het overleg met de eigen huurdersorganisatie. Verder bespreekt een (vertegenwoordiging van) de werkgroep Veiligheid het thema veiligheid eenmaal per jaar met de GHK..

8.2 Wijkgerichte aanpak

8.2.1 De Alliantiepartners ondersteunen en geven mede uitvoering aan Pact 3 van Verbeter Breda. Onderdeel hiervan is het langjarige programma Preventie met Gezag, gericht op het doorbreken van ‘de gouden roltrap’ naar een hoge status in de criminaliteit. Het programma start in Hoge Vucht, waarbij good practices worden getransporteerd naar andere wijken. Partijen concretiseren in 2024 hun bijdrage en actualiseren deze vervolgens jaarlijks langs de lijn van de jaarschijf. De gemeente heeft daarbij de regie. De gemeente verbindt en communiceert proactief over de voortgang. Corporaties hebben primair een signalerende rol.

8.2.2 De Alliantiepartners constateren een terugtrekkende beweging van maatschappelijke organisaties uit de wijk. Daarom spreken gemeente en corporaties af om:

- te zorgen voor voldoende aanwezigheid en aanspreekbaarheid van BOA’s, beheerders en andere wijkwerkers in wijken die op het gebied van veiligheid aandacht vragen;
- kansen te benutten om vaker achter de voordeur te komen;
- te zorgen voor een handelingskader voor verschillende mogelijke signalen.

Deze afspraken worden jaarlijks in de jaarschijf geconcretiseerd.

8.2.3 De Alliantiepartners hebben de intentie om een experiment te starten met wijkrechtspraak en onderzoeken de samenwerking hierin met

o.a. het Openbaar Ministerie. Doel is een snelle, duidelijke en toegankelijke rechtspraak voor burgers en het vroegtijdig signaleren en duurzaam aanpakken van onderliggende problematiek.

8.2.4 De Alliantiepartners vinden buurtbemiddeling een belangrijk instrument om burenconflicten (tijdig) te de-escaleren. Gemeente en corporaties spreken af dat er in 2024 nieuwe afspraken liggen over buurtbemiddeling en geven daar vervolgens invulling aan.

8.3 Datagedreven (samen)werken en gegevens uitwisselen

8.3.1 Gemeente en corporaties continueren en verankeren de bestaande samenwerkingsafspraken en aanpakken op het gebied van woonoverlast, onrechtmatig gebruik van een woning of onrechtmatige bewoning, zoals vastgelegd in het Convenant Woonfraude (en bijbehorend plan van aanpak) en het Convenant aanpak drugscriminaliteit Zeeland-West-Brabant 2023-2026. Convenanten en aanpakken worden periodiek geëvalueerd. De uitkomst van de evaluatie wordt besproken met de huurdersorganisaties. (Zie ook: 8.1.4)

8.3.2 Gemeente en corporaties intensiveren en verbeteren de samenwerking rondom het Damoclesbeleid (artikel 13b Opiumwet) in de gehele keten vanaf de bestuurlijke rapportage tot aan de nazorg, gebruik makend van ieders wettelijke mogelijkheden en instrumentarium. Gezamenlijk doel is drugsoverlast te voorkomen en de weerbaarheid van kwetsbare mensen en buurten te verstevigen.

De burgemeester zal bij het toepassen van zijn bevoegdheid op grond van artikel 13b Opiumwet in beginsel overgaan tot het sluiten van de woning, nadat hij alle belangen zorgvuldig heeft afgewogen (conform ‘beleidsregel bestuurlijke handhaving artikel 13b Opiumwet gemeente Breda’). Op verzoek van de gemeente kunnen corporaties in schrijnende gevallen maatwerk leveren, door bijvoorbeeld een alternatieve woning aan te bieden. In geval van een woningsluiting kunnen corporaties verzoeken om al tijdens de sluitingsperiode de woning verhuurklaar te maken.

8.3.3 Gemeente en corporaties ontwikkelen een uniforme manier van werken in de handhavingsaanpak van drugslabs in woningen.

8.3.4 Alliantiepartners gaan uit van wat wél kan en zorgen samen voor kennisoverdracht en bewustwording bij alle ketenpartners die een rol spelen in het veiligheidsdomein. Hierbij wordt de maximale ruimte binnen de wetgeving benut (bijvoorbeeld als het gaat om de uitwisseling van persoonsgegevens, in afwachting van verwachte regelgeving).

8.4 Melden van misstanden

8.4.1 De Alliantiepartners geven met elkaar invulling aan een permanente voorlichtings- en bewustwordingscampagne om inwoners bewust te maken van de mogelijkheden om (anoniem) misstanden te melden en de drempel te verlagen om dit ook daadwerkelijk te doen. De Alliantiepartners zoeken daarbij aansluiting bij landelijke campagnes, zoals ‘Meld Misdaad Anoniem’. De gemeente heeft de regie; corporaties en huurdersorganisaties ondersteunen.

8.4.2 Onder regie van de gemeente geven de Alliantiepartners samen met welzijnspartijen invulling aan een bewustwordingscampagne specifiek voor senioren, met als doel hen weerbaar te maken tegen de zogenaamde babbeltrucs en andere vormen van oplichting.

Bijlage 1: woningvoorraad corporaties naar huurklasse

Stand van zaken per 1 januari 2024

Totaal corporaties								
Huurklasse	**grens**	**Aantal zelfst.**	**Aantal onzelfst.**	**Aantal totaal**	**Aandeel zelfst.**	**Aandeel onzelfst.**	**Aandeel totaal**
betaalbaar 1-2p tot huurverlagingsgrens	€ 577,91	14.750	1.170	15.920	65%	100%	66%
betaalbaar 1-2p	€ 650,43	3.112	0	3.112	14%	0%	13%
betaalbaar 3p+	€ 697,07	1.749	0	1.749	8%	0%	7%
bereikbaar	€ 879,66	3.213	0	3.213	14%	0%	13%
totaal sociaal		**22.824**	**1.170**	**23.994**	**100%**	**100%**	**100%**

Alwel								
Huurklasse	**grens**	**Aantal zelfst.**	**Aantal onzelfst.**	**Aantal totaal**	**Aandeel zelfst.**	**Aandeel onzelfst.**	**Aandeel totaal**
Betaalbaar 1-2 p tot huurverlagingsgrens	€ 577,91	5.640	434	6.074	70%	100%	72%
Betaalbaar 1-2 p	€ 650,43	799	0	799	10%	0%	9%
Betaalbaar 3 p +	€ 697,07	537	0	537	7%	0%	6%
Bereikbaar	€ 879,66	1.075	0	1.075	13%	0%	13%
Totaal sociaal		**8.051**	**434**	**8.485**	**100%**	**100%**	**100%**

Laurentius								
Huurklasse	**grens**	**Aantal zelfst.**	**Aantal onzelfst.**	**Aantal totaal**	**Aandeel zelfst.**	**Aandeel onzelfst.**	**Aandeel totaal**
betaalbaar 1-2p tot huurverlagingsgrens	€ 577,91	3.725	140	3.865	58%	100%	59%
betaalbaar 1-2p	€ 650,43	1.012		1.012	16%	0%	15%
betaalbaar 3p+	€ 697,07	437		437	7%	0%	7%
bereikbaar	€ 879,66	1.264		1.264	20%	0%	19%
totaal sociaal		**6.438**	**140**	**6.578**	**100%**	**100%**	**100%**

WonenBreburg								
Huurklasse	**grens**	**Aantal zelfst.**	**Aantal onzelfst.**	**Aantal totaal**	**Aandeel zelfst.**	**Aandeel onzelfst.**	**Aandeel totaal**
betaalbaar 1-2p tot huurverlagingsgrens	€ 577,91	5.385	596	5.981	65%	100%	67%
betaalbaar 1-2p	€ 650,43	1.301		1.301	16%	0%	15%
betaalbaar 3p+	€ 697,07	775		775	9%	0%	9%
bereikbaar	€ 879,66	874		874	10%	0%	10%
totaal sociaal		**8.335**	**596**	**8.931**	**100%**	**100%**	**100%**

Bijlage 2: definities

Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, verstaan we in Breda onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Statushouders.

Aandachtswijken

Wijken waar in het kader van Verbeter Breda gestuurd wordt op veerkracht, te weten Hoge Vucht, Tuinzigt, Heuvel, Haagdijken, Muizenberg, Kesteren, Fellenoord, Schorsmolen, Haagpoort en Doornbos-Linie.

Aardgasvrij-ready

Wanneer een woning technisch klaar is om van het gas af te kunnen (zie ook Isolatiestandaard).

B & B

Werkgroep Beschikbaarheid en Betaalbaarheid.

Biodiversiteit

Verscheidenheid aan levensvormen binnen een ecosysteem.

Bredaas Isolatieprogramma

Programma met bijbehorend fonds van de gemeente om bewoners en bedrijven te stimuleren hun woningen of andere panden te isoleren.

Bronnenstrategie

Strategie van de gemeente op het gebied van verschillende warmtebronnen, en welk aandeel elke warmtebron heeft, nu en in de toekomst.

Bredase Maatlat

Richtlijn voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, gebaseerd op de landelijke Maatlat van het Rijk.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

CO_2-monitor

Hierop wordt de CO_2-uitstoot van woningen getoond en bijgehouden. Deze monitor is gebaseerd op de landelijke monitor van Aedes (Aedes Benchmark, thema duurzaamheid). Ook bevat de monitor de werkelijke energieverbruiken (via Enexis en Ennatuurlijk), het aantal gasloze warmtesystemen, het aantal verhuureenheden met zonnepanelen, het aantal gerealiseerde aardgasvrij woningen en het aantal gerealiseerde aardgasvrij-ready woningen (isolatiestandaard).

Community building

Zorgen voor gemeenschapsvorming en op die manier bijdragen aan een prettig samenlevingsklimaat en een verlichting van de druk op mantelzorgers en zorgprofessionals.

Doelgroepen van beleid

Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Energietransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Focusbuurten

Deze buurten vallen niet in een aandachtswijk, maar vragen op basis van vroegsignalering wel aandacht. Het gaat om buurten in de wijken Heusdenhout (Wilderen), Brabantpark (Epelenberg, Ringenbuurt) en IJpelaar.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55 +) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gemengd wonen

Een woonvorm met een zekere mate van begeleiding of zorg voor een deel van de doelgroep. Het zijn woonprojecten waarbinnen verschillende groepen mensen doelbewust en in een georganiseerd verband samen wonen, contact onderhouden en soms ook gezamenlijk activiteiten ondernemen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn voormalige corporatiewoningen (grondgebonden en gestapeld) die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren (vooral starters op de woningmarkt).

Groenkompas

Gemeentelijk beleid voor natuur, parken en water in de stad.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

IKAB

Initiatiefgroep Klimaatadaptatie en Biodiversiteit; samenwerkingsverband tussen gemeente Breda, corporaties en huurderskoepels in Breda.

Integrale wijkaanpak

Een aanpak om de veerkracht en leefbaarheid in wijken te verbeteren door voor de lange termijn een ideale mix aan zowel fysieke als sociale strategieën te bepalen.

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

De groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm. Voor 2024 is 1,5 maal de DAEB-norm € 72.938.

Middeldure huur

Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ca. € 1.125 (prijspeil 2024).

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen zijn maatregelen die de negatieve effecten van een project voorkomen of verminderen.

NBPO

Nieuwbouwprojecten Overleg.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Schilisolatie

Isolatie van de schil van een gebouw, d.w.z. de (dragende) buitenwanden en het dak.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Semi-publieke openbare ruimte

Openbare ruimte zijn plekken die (deels) van een woningcorporatie zijn en die voornamelijk betreden worden door bewoners van nabijgelegen woningen, zoals parkeerterreinen bij flats of achterpaden.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Thermisch comfort

Het streven naar een comfortabel binnenklimaat in een gebouw, zowel in de zomer als in de winter.

Transformatie

Omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, woningdelen of ombouw van kantoorpanden.

Transitievisie warmte

Beleidsnota die elke gemeente moet opstellen van het Rijk, waarin staat hoe zij invulling geven aan de energietransitie op het gebied van verwarming.

Veerkracht / veerkrachtige wijken / veerkracht-methodiek

In een veerkrachtige wijk is de samenredzaamheid van bewoners en instituties (scholen, gemeente, corporaties, welzijn, netwerken) voldoende om mee te bewegen en verstoringen op te vangen. Als die veerkracht ontbreekt, terwijl die wel nodig is, is een wijk kwetsbaar. Dan hoeft er maar iets te gebeuren en de wijk raakt in een vervalspiraal die moeilijk is te keren. Het is belangrijk deze wijken en buurten tijdig in beeld te hebben en gericht aandacht te geven. Dat vraagt om inzet gericht op het versterken van de bestaande dynamiek in een buurt (omgaan met concentratie lage zelfredzaamheid) én om inzet gericht op het creëren van nieuwe dynamiek (tegengaan van concentratie lage zelfredzaamheid). In welke verhouding hangt af van de specifieke situatie in een bepaald gebied. Het werken aan veerkrachtige wijken richt zich zowel op het fysieke als op de bewoners.

Verdichting

Vergroten van het aantal wooneenheden in een bestaand gebied.

VHE

Verhuureenheid; zelfstandige of onzelfstandige huurwoning van een verhuurder, in dit geval de corporatie.

Veranderopgave

Met de veranderopgave wordt bedoeld hoe de woningvoorraad in Breda zich op wijkniveau moet ontwikkelen. De ambitie is om via een goede balans tussen sociale huurwoningen en koopwoningen te zorgen voor een evenwichtige samenstelling in buurten.

Voorrangsgroepen

Er zijn diverse voorrangsgroepen die ‘via directe bemiddeling’ gehuisvest worden. De categorieën voorrangsgroepen binnen Klik voor Wonen waar een signaalwaarde van 30% voor geldt, zijn:

- *Verplichte aandachtsgroepen*: uitstroom maatschappelijke opvang / begeleid wonen, urgentie sociaal/calamiteiten, statushouders;
- *Overige groepen*: WMO en zorgindicatie, vrije toewijzingsruimte/ beheermaatregel, maatwerk, maatschappelijke binding en herstructurering.

Warmtenet

Collectieve oplossing om alle gebouwen in een bepaald gebied te verwarmen (d.m.v. een warmtecentrale en leidingen die naar de woningen/gebouwen lopen.

Woning delen

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Woningsplitsing

Opdelen van een woning in twee of meer zelfstandige wooneenheden.

Woonfraude

Alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning. Onder woonfraude vallen bijvoorbeeld zoals illegale onderverhuur, prostitutie in de woning of telen/verkopen drugs.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te Breda op 4 juli 2024.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda

De wethouder Wonen, Dhr. A. van Drunen

.....

Namens de in Breda actieve woningcorporaties

Mevr. C. Timmermans namens WonenBreburg

.....

Mevr. T. van de Ven namens Alwel

.....

Dhr. L. de Boer namens Laurentius

.....

Namens de Huurdersorganisaties

Mevr. J. Klip namens Huurderskoepel Laurentius

.....

Dhr. W. Leerves namens Bewonersplatform WonenBreburg Breda

.....

Dhr. D. Waage namens Centrale Huurdersorganisatie Alwel Breda

.....