
ALLIANTIE 2015 T/M 2018

Prestatieafspraken

Gemeente Breda,

AlleeWonen, Laurentius, WonenBredburg,

Gezamenlijke Huurderskoepels Breda



Gemeente Breda



LAURENTIUS
méér dan wonen



WonenBredburg

Bewonersplatform
WonenBredburg
Breda



CENTRALE HUURDERSVERENIGING SINGELVESTE



HUURDERSKOEPEL

20 april 2015

Hoofdstuk	Titel	Pagina
	Vertrekpunten voor de Alliantie Breda 2015 t/m 2018	2
1.	Vormgeven aan het partnerschap	5
1.1.	Overlegstructuur en borging van de afspraken	5
1.2.	Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking	6
1.3.	Achtervang WSW	6
1.4.	Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	6
2.	Betaalbaarheid	8
2.1.	Woonlasten	8
2.2.	Beschikbaarheid	9
3.	Woningvoorraad	13
3.1.	Woningkwaliteit en duurzaamheid	13
3.2.	Energie in de bestaande woningvoorraad	14
3.3.	Nieuwbouwopgave	15
3.4.	Grondprijzen	16
4.	Samenwerken in de wijk	18
4.1.	Wijkimpuls en wijkgericht werken	18
4.2.	Leefbaarheid en bewonersparticipatie	19
5.	Sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en zorg	21
5.1.	Geschikt wonen voor iedereen (GWI)	21
5.2.	Voorkómen van huisuitzetting en maatschappelijke opvang	22
5.3.	Huisvesting van bijzondere doelgroepen en woonbegeleiding	23
5.4.	Transities Zorg, Jeugd en Participatie	24
	Bijlage 1: begrippen en definities	27
	Bijlage 2: overzicht bestaande convenanten	28
	Bijlage 3: lijst projecten en locaties	29
	Jaarschijf 2015	32

Vertrekpunten voor de Alliantie Breda 2015 t/m 2018

De Alliantie Breda

Sinds 2004 werken de gemeente Breda en de drie Bredase woningcorporaties AlleeWonen, Laurentius en WonenBredburg samen binnen de 'Alliantie Breda'. Afspraken over de samenwerking, te zien als prestatie-afspraken, zijn sinds 2004 vastgelegd in de Alliantie Breda en worden eens per vier jaar geactualiseerd. De 'Herijkte Alliantie 2011 tot en met 2014' loopt eind 2014 af. Met dit document, 'Alliantie Breda 2015 - 2018', zijn nieuwe afspraken vastgelegd die de gemeente Breda, de woningcorporaties AlleeWonen, Laurentius en WonenBredburg en de drie huurderskoepels (tezamen genoemd 'Gezamenlijke Huurderskoepel Breda (GHK)') met elkaar hebben gemaakt op het brede terrein van het wonen voor de komende vierjaarsperiode. De huurderskoepels zijn daarmee partner geworden binnen de Alliantie Breda.

Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2015 tot en met 2018) en Jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld. Deze Jaarschijven maken onderdeel uit van de Alliantie Breda¹.

De looptijd van deze Alliantie is 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018. Dit document vervangt de 'Herijkte Alliantie 2011-2014', waarmee de daarin opgenomen afspraken komen te vervallen.

De afspraken opgenomen in deze Alliantie zijn gemaakt tegen de achtergrond van de diverse beleidskaders waar de partijen aan gebonden zijn, zoals het coalitieakkoord en de woonvisie van de gemeente, de ondernemingsplannen van de corporaties en het herstelplan van Laurentius. Voor de GHK vormt de notitie '10 speerpunten Woonvisie Breda' van de GHK (september 2013) een belangrijke onderlegger voor deze afspraken.

Doel van de Alliantie

De gemeente, corporaties en GHK beogen middels hun samenwerking in de Alliantie Breda de volgende doelen te bereiken:

- Borgen van de woonvisie en het uitvoeringsprogramma behorende bij de woonvisie
- Efficiënt aanpakken van de gedeelde sociaal-maatschappelijke opgaven
- Afstemmen van en begrip kweken voor elkaars beleid en agenda
- Breder politiek draagvlak creëren voor de prestaties van de corporaties in Breda
- Draagvlak creëren onder huurders voor het volkshuisvestingsbeleid in Breda

De positie van en ontwikkelingen bij de drie partijen

Gemeente Breda

In december 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 'Wonen in een dynamische tijd vastgesteld'. In de visie is vastgelegd dat Breda streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners. Voor een aantal doelgroepen zijn specifieke doelstellingen vastgelegd, namelijk voor studentenhuusvesting, arbeidsmigranten en voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast is één van de ambities uit de Woonvisie om te stimuleren dat door particulieren en corporaties geïnvesteerd wordt in woningen om deze zodanig aan te passen dat bewoners met een zorgvraag langer thuis kunnen blijven wonen. Hoog op de politieke agenda staat het armoede- en schuldenbeleid. De ingestoken sporen in het kader van het Woonlastenonderzoek biedt een goede aansluiting bij de gemeentelijke armoede-aanpak. Uitgangspunt is om dit dicht bij de burger te organiseren, vanuit professionals en vrijwilligers, maar ook op verzoek van de burgers zelf. Er wordt door professionals gewerkt vanuit de wijk in nauwe samenwer-

¹ Op het moment dat de nieuwe Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in werking treedt zal worden bezien of de werkwijze met de Jaarschijven efficiënt aansluit bij hetgeen deze wet verplicht stelt.

king met of in de wijkteams. In het coalitieakkoord 2014-2018 wordt accent gelegd op de verduurzaming van de woningvoorraad, waarbij gezocht zal worden naar vormen van cofinanciering.

Gemeenten zijn per 1 januari 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, het bieden van zorg aan langdurig zieken en ouderen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. Dit betekent dat de taken van de gemeente op deze terreinen zijn uitgebreid en/of de gemeente er nieuwe taken bij heeft gekregen. Vanaf 2015 kloppen meer mensen en mensen met andere en meer complexe zorgvragen aan bij de gemeente. De ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat mensen langer thuis blijven wonen en dat wijkteams de spil van de wijk gaan vormen. 'Vrijwillig en zelf waar het kan, professioneel waar het nodig is', is de essentie van de nieuwe Wmo in Breda. Diegenen die professionele hulp en ondersteuning dichtbij huis nodig hebben en het niet zelf kunnen regelen, worden geholpen door de wijkteams. Hierin hebben ook de corporaties een belangrijke signalerende rol.

Corporaties

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de 'Herijkte Alliantie 2011-2014'. Corporaties moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen vanuit het Rijk (zoals de verhuurderheffing en de saneringsheffing). Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking zal treden. Een belangrijk gevolg van deze Woningwet is dat corporaties aanzienlijk minder ruimte hebben om te investeren in 'niet-DAEB²' activiteiten, ofwel 'commerciële' activiteiten, en dat corporaties zich meer moeten en zullen richten op de doelgroep van beleid.

'Wat kunt u als klant zelf doen?' wordt het adagium in de klantdienstverlening van de corporaties. De huurdersportalen van de corporaties worden daarbij maximaal uitgerust om de dienstverlening voor zelfredzame klanten (huurders en woningzoekenden) efficiënter te organiseren. Digitalisering van klantprocessen is een instrument om klanten (huurders en woningzoekenden) zoveel mogelijk vrijwillig en zelf, op een moment dat het de klant uit komt, te helpen. Hierbij krijgen klanten meer sturingsmogelijkheden. Klanten die hier hulp bij nodig hebben, worden zoveel mogelijk door medewerkers van de corporaties in de wijken, thuis of (op afspraak) op kantoor, geholpen. Vanuit de gedachte dat de minder zelfredzame klant ook klant is van andere organisaties, zoeken de corporaties in de wijken samenwerking met andere partijen.

De drie Bredase corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van de Alliantie die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden. Elke corporatie kan motiveren dat met de bijdrage een maximale inspanning wordt geleverd.

GHK

De Gezamenlijke HuurdersKoepel Breda bestaat uit de drie huurderskoepels Centrale Huurdersvereniging Singelveste, Huurderskoepel Laurentius en Bewonersplatform WonenBreburch Breda. De huurderskoepels behartigen als vrijwilligersorganisaties de belangen van huurders en woningzoekenden in Breda. De GHK heeft, vooruitlopend op de invoering van de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ervoor gekozen om een rol in te nemen als volwaardige partner van de gemeente en de corporaties bij deze prestatieafspraken. Eén van de speerpunten van de GHK is beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in de sociale sector, een onderwerp dat in deze prestatieafspraken een belangrijke plek inneemt. De GHK levert een bijdrage aan de uitvoering van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om –naast het vertegenwoordigen van de belangen van de huurders in de bestuurlijke overleggen binnen de Alliantie– het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

² DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

Inhoudelijke agenda en opzet van de prestatieafspraken

De afspraken zoals sinds 2004 zijn gemaakt in de Alliantie hadden een sterke oriëntatie op de vastgoed-opgave. Aansluitend op de ontwikkelingen zoals hierboven geschetst wordt met de nieuwe afspraken voor de Alliantie de omslag gemaakt naar een meer sociaal-maatschappelijke agenda. In deze 'Alliantie Breda 2015-2018' worden de volgende hoofdthema's onderscheiden:

- Vormgeven aan het partnerschap
- Betaalbaarheid
- Woningvoorraad
- Samenwerken in de wijk
- Sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en zorg

Deze vijf thema's zijn door de gemeente en de corporaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende vierjaarsperiode. Afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten zijn (en worden jaarlijks) opgenomen in de Jaarschijven.

Voor het uitvoeren van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken zal het soms nodig zijn afspraken nader uit te werken. Ook kan de dynamiek van de maatschappelijke werkelijkheid leiden tot nieuwe of aanvullende afspraken. Gemeente, corporaties en GHK zijn zich er van bewust dat ontwikkelingen kunnen leiden tot niet-voorziene situaties die aanpassing van deze overeenkomst wenselijk maken. Op het moment dat een van de partijen meent dat door het Rijksbeleid of andere externe oorzaken zodanige wijzigingen optreden dat deze gevolgen hebben voor de prestatieafspraken, wordt dit besproken in het bestuurlijk overleg. Uitgangspunt bij deze overeenkomst is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar.

Bestaande convenanten

Een aantal afspraken ligt vast in eerder ondertekende convenanten, waar soms ook andere partijen bij betrokken zijn. In deze prestatieafspraken wordt op een aantal punten naar deze convenanten verwezen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van deze convenanten.

1. **Vormgeven aan het partnerschap**

1.1. **Overlegstructuur en borging van de afspraken**

Doel/ambitie periode 2015-2018

De gemeente Breda, de drie Bredase corporaties en de GHK willen met elkaar samenwerken in een Alliantie om de bewoners van Breda op de beste manier van dienst te kunnen zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen en elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van één van de partijen verloopt.

Afspraken

- 1.1.1 De Alliantie-partijen voeren tenminste vier maal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Dit overleg bestaat uit een delegatie uit het college van B&W, de bestuurders van de drie corporaties en de vertegenwoordigers van de GHK. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend en vormt de opdrachtgever aan de Uitvoeringsgroep Alliantie en de (eventuele) werkgroepen. Het bestuurlijk overleg toetst tevens of de opdrachten door de Uitvoeringsgroep en de werkgroepen op de juiste wijze zijn uitgevoerd.
- 1.1.2 Uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze Alliantie wordt georganiseerd en gemonitord door de uitvoeringsgroep, bestaande uit de vertegenwoordigers van de partijen die vanuit de eigen organisaties het mandaat hebben om de taken van de uitvoeringsgroep goed te kunnen uitvoeren. De leden van de uitvoeringsgroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken en zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie. Hiertoe vindt acht maal per jaar een overleg plaats van de uitvoeringsgroep, te weten twee weken voor en twee weken na het bestuurlijk overleg. Vanuit de uitvoeringsgroep worden werkaafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkaafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden. De uitvoeringsgroep vormt de schakel tussen het bestuurlijk overleg en de werkgroepen. De uitvoeringsgroep heeft de volgende taken:
 - Het organiseren en monitoren van de uitvoering van de prestatieafspraken;
 - Het organiseren van de bestuurlijke overleggen en het voorbereiden van de agenda hiervoor;
 - Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
 - Het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen om opvolging te geven aan besluiten van het bestuurlijk overleg Alliantie, gericht op de uitvoering van de prestatieafspraken;
 - Zorgdragen voor een interne terugkoppeling van relevante informatie en besluiten uit de Uitvoeringsgroep en het Bestuurlijk Overleg;
 - Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema);
 - Het tijdig signaleren van haperingen of spanning in de samenwerking;
 - Het organiseren van de gezamenlijke communicatie.
- 1.1.3 Ter uitvoering van gemaakte afspraken over specifieke inhoudelijke thema's kan ervoor gekozen worden (tijdelijk) een ondersteunende werkgroep met de betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente en de corporaties en eventueel vertegenwoordigers van de GHK te formeren.

1.2. Samenwerking bij onderzoek en opdrachtverstrekking

Afspraken

- 1.2.1 De Alliantie-partijen voeren onderzoek dat betrekking heeft op Alliantie-onderwerpen, zoveel mogelijk gezamenlijk uit. Dat betekent dat partijen elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking de gelegenheid geven om gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen. Dit geldt in de periode 2015 t/m 2018 in ieder geval voor de volgende onderzoeken:
- De doorontwikkeling van de wijkmonitor (zie afspraak 4.1.5);
 - De Bredase oversampling bij het landelijke WoON-onderzoek (eerstvolgende: WoON 2015);
 - Woonlasten- en doelgroepenonderzoek (eens per drie jaar, zie afspraak 2.1.2);
 - Onderzoek naar **de vraag naar** wonen met zorg (zie afspraak 5.1.2).
- 1.2.2 De gemeente Breda en de corporaties financieren gezamenlijk de kosten voor het programmanagement Alliantie Breda en een onderzoeksbudget voor de werkgroep Energie. Hierbij geldt dat de gemeente Breda de helft van de kosten bijdraagt en de drie corporaties gezamenlijk de andere helft. De exacte bedragen worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf.

1.3. Achtervang WSW

Doel/ambitie periode 2015-2018

De gemeente Breda heeft vanaf 1995 voor onbepaalde tijd een generieke achtervang functie voor de drie corporaties (ongelimiteerde achtervang) bij borgstelling van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente en de corporaties willen, mede in het licht van de herziene Woningwet, komen tot een inrichting van de achtervang die voor de gemeente voldoende inzichtelijk maakt voor welke projecten de gemeente achtervang biedt.

Afspraak

- 1.3.1 In 2015 komen gemeente en corporaties tot een herziening van de gehanteerde achtervangvorm, waarbij de nieuwe vorm meer aansluiting zal krijgen bij de bij de uitgangspunten van de Herzienswet toegelaten instellingen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de investeringscapaciteit van de corporaties niet wordt beperkt.

1.4. Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden

Afspraken

- 1.4.1 Deze Alliantie geldt voor de periode van vaststelling tot 31 december 2018 en loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze herijkte Alliantie is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee instemmen.
- 1.4.2 Voor het einde van het tweede kwartaal van 2018 wordt een evaluatie uitgevoerd van deze overeenkomst en de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken. Deze evaluatie wordt benut bij het in het tweede halfjaar van 2018 maken van nieuwe prestatieafspraken voor de periode vanaf 1 januari 2018.
- 1.4.3 Publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid, de provinciale overheid of de gemeentelijke overheid haar beleid verandert, dan wel in het geval van strijdigheid met of veranderingen binnen wet- en regelgeving, dit ook kan beteke-

nen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

- 1.4.4 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze kaderovereenkomst.
 - 1.4.5 Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart.
-

2. **Betaalbaarheid**

De Alliantie-partijen constateren dat de doelgroep huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (de doelgroep van beleid) toeneemt in Breda, terwijl de omvang van de goedkope en betaalbare woningvoorraad in de sociale sector én de beschikbaarheid van deze huurwoningen afnemen de komende jaren. Daarnaast constateren partijen dat het aantal huishoudens met een te hoge woonquote is toegenomen. Door huishoudensverdunding neemt de vraag naar betaalbare woningen verder toe.

Doel/ambitie periode 2015-2018

De Alliantie-partijen willen ervoor zorgdragen dat er voldoende huurwoningen in de sociale sector beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep van beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar prijsklassen binnen de woningvoorraad (zie bijlage 1: tot aan de kwaliteitskortingsgrens (goedkoop); tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens hoog (betaalbaar); tussen aftoppingsgrens hoog en de liberalisatiegrens (bereikbaar)).

Om dit doel te kunnen bereiken zijn in dit hoofdstuk afspraken vastgelegd over de thema's woonlasten (paragraaf 2.1) en beschikbaarheid (paragraaf 2.2).

Voor een overzicht van begrippen, definities, prijs- en inkomensgrenzen wordt verwezen naar bijlage 1.

2.1. **Woonlasten**

Doel/ambitie periode 2015-2018

De Alliantie-partijen willen de woonlasten van zowel huurders als eigenaar-bewoners beheersbaar houden. De focus ligt hierbij op de groep huurders. Geconstateerd is dat er geen afspraken kunnen worden gemaakt over de woonquote, aangezien deze afhangt van het inkomen van de huurder waarbij een residuele methode geldt, waar de Alliantie-partijen amper invloed op hebben. Wel willen de gemeente, de corporaties en de GHK de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten, huurdersonderhoud en gemeentelijke belastingen. Ook de inzet van de gemeente en de corporaties bij woonlastenondersteuning is van belang.

Afspraken

Algemeen

- 2.1.1 Jaarlijks in het eerste kwartaal monitoren de gemeente, de corporaties en de GHK in het Bestuurlijk Overleg Alliantie alle elementen van woonlasten. Het gaat hierbij om de huurprijs van de woningen, energielasten, gemeentelijke belastingen (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing) en servicekosten en huurdersonderhoud. Per element wordt besproken welke wijzigingen voorzien worden, wat de effecten hiervan zijn en op welke wijze hierin eventueel bijgestuurd wordt. Indien na de genoemde monitoring in het Bestuurlijk Overleg blijkt dat de lasten van corporaties (door een verhoging van gemeentelijke belastingen) toch meer dan inflatie stijgen, behouden de corporaties zich het recht voor om niet meer te voldoen aan de artikelen 2.2.2 t/m 2.2.4. Achterliggende reden is dat de corporaties ten behoeve van het betaalbaar houden van de woningvoorraad, waarover de afspraken 2.2.2 t/m 2.2.4 zijn vastgelegd, hun eigen vermogen inzetten.
- 2.1.2 Om inzicht te blijven houden in de omvang en ontwikkeling van de doelgroep van beleid en de woonlasten van deze doelgroep, voeren partijen één maal per drie jaar gezamenlijk een 'woonlasten- en doelgroepenonderzoek' uit. De kosten hiervan worden gedragen door de gemeente en de drie corporaties.

- 2.1.3 De gemeente stuurt op het bevorderen van betaalbaarheid in de particuliere huursector in Breda door hierover afspraken te maken met particuliere verhuurders die vanwege de omvang van hun bezit een grote rol innemen op de huurmarkt in Breda.
- 2.1.4 Het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS), het puntensysteem waarmee de maximale huur van huurwoningen in de sociale sector wordt berekend, gaat naar verwachting per 1 oktober 2015 in. De WOZ-waarde van woningen krijgt daarmee meer invloed op de huurprijs (circa 25% van de waardering). De gemeente stemt in 2015 met de corporaties af hoe, zodra de WOZ-waarde beschikbaar is, wordt omgegaan met de beoordeling en de bezwaarprocedure.

Servicekosten

(Zie paragraaf 3.2 'Energie in de bestaande voorraad' voor afspraken over energie en het besparen op energielasten).

- 2.1.5 De corporaties ontwikkelen beleid gericht op het realiseren van besparingen voor huurders qua servicekosten (zoals opstellen verlichtingsplannen) en door zelfwerkzaamheid/beheer (schoonmaken, onderhoud). Hierbij worden bewonerscommissies en individuele huurders betrokken.
- 2.1.6 De corporaties voeren overleg met bewonerscommissies en/of individuele huurders gericht op het zoveel mogelijk verlagen van de servicekosten. Zo kunnen de corporaties de wensen van de huurders meenemen bij contractvorming over onderhoud, schoonmaak, en dergelijke.
- 2.1.7 De corporaties zetten bij het opstellen van programma's van eisen bij renovatie en nieuwbouw zoveel mogelijk in op het verlagen van servicekosten.

Gemeentelijke belastingen en armoedebelaid

(zie paragraaf 5.2 voor afspraken over voorkómen van huisuitzettingen door bijv. huurachterstand)

- 2.1.8 In aanvulling op de reeds bestaande regeling voor de Woonkostentoeslag (bedoeld voor huishoudens met inkomen tot 110% van het wettelijk minimumloon) is de gemeente voornemens om tijdelijk een extra regeling vast te stellen zodat een bredere doelgroep in aanmerking kan komen voor tijdelijke woonlastenondersteuning. Gericht wordt op het verhogen van de inkomensgrens en een verbreding naar de doelgroep eigenaar-bewoners. In overleg met de corporaties en de GHK werkt de gemeente, mede op basis van de resultaten van het onderzoek naar het gebruik van de huidige regeling voor de Woonkostentoeslag, voor 1 juli 2015 de exacte uitgangspunten en voorwaarden van een nieuwe regeling nader uit. De corporaties zijn bereid een bijdrage te leveren door huishoudens die aanspraak maken op de regeling indien wenselijk binnen een nader te bepalen periode te helpen bij het doorverhuizen naar goedkopere woonruimte.
- 2.1.9 De gemeente organiseert verplichte financiële educatie voor mensen die door de gemeente tijdelijk financieel worden ondersteund.
- 2.1.10 De gemeente handhaaft het huidige kwijtscheldingsbeleid en breidt dit waar mogelijk op onderdeel uit.

2.2. **Beschikbaarheid**

Doel/ambitie periode 2015-2018

De gemeente Breda, de Bredase corporaties en de GHK streven naar het verkrijgen van een voldoende groot woningaanbod in de sociale huursector voor de doelgroep van beleid. Hierbij wordt de inspanning met name gericht op het behouden van de huidige goedkope en betaalbare woningvoorraad, gezien de toegenomen druk op deze twee prijssegmenten.

De Alliantie-partijen streven er naar dat het aanbod in de sociale huursector past bij de doelgroep. Dat betekent onder andere dat bij woningtoewijzing meer dan voorheen wordt ingezet op maatwerk en op het bevorderen van de doorstroming van scheefwoningers.

De Alliantie-partijen leggen de focus bij de beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep van beleid. Huishoudens met een middeninkomen worden in Breda door de corporaties bediend door het aanbieden van dure huurwoningen, door het aanbieden van betaalbare koopwoningen en in beperkte mate door benutting van de 10% vrije ruimte.

Afspraken

Voldoende aanbod in de sociale huursector

- 2.2.1 De drie Bredase corporaties streven ernaar in de periode 2015 tot en met 2018 minimaal 21.500 woningen in bezit te houden met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2015) (AlleeWonen 7.700 woningen, WonenBredburg 7.800 woningen, Laurentius 6.000 woningen).
- 2.2.2 De drie Bredase corporaties behouden in de periode 2015 tot en met 2018 minimaal 2.320 goedkope huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06, prijspeil 2015) in bezit (AlleeWonen 1.240 woningen, WonenBredburg 770 woningen en Laurentius 310 woningen).
- 2.2.3 De Bredase corporaties slopen in de periode 2015 tot en met 2018 geen goedkope huurwoningen anders dan de 520 woningen die WonenBredburg reeds heeft opgenomen in haar sloopprogramma (locaties: Heuvel, Lage Kant, Nieuwe inslag, Driesprong en Doornbos). In de genoemde sloopplannen zitten naast de 502 goedkope woningen ook 188 woningen in de huurprijsklassen boven de € 403,06. WonenBredburg zal in 2015 onderzoeken of het mogelijk is de sloop van de betreffende woningen te temporiseren.
- 2.2.4 De Bredase corporaties verkopen in de periode 2015 tot en met 2018 geen goedkope huurwoningen. Een uitzondering hierbij vormen de kluswoningen die AlleeWonen verkoopt in de wijk Linie.
- 2.2.5 Aansluitend op de afspraken 2.2.2 tot en met 2.2.4 formeren de gemeente, de corporaties en de GHK een Taskforce Beschikbaarheid en Betaalbaarheid, die de opdracht heeft om:
 - alternatieve mogelijkheden te bieden om goedkope huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen beschikbaar te hebben, gericht op realisatie van ten minste één project op korte termijn. Hiertoe wordt onder andere de mogelijkheid bezien om de capaciteit van kantoren en leegstaand/vrijkomend zorgvastgoed te benutten. Het resultaat wordt gepresenteerd in het bestuurlijk overleg in september 2015.
 - voor 1 september 2015 te bepalen welke locaties in aanmerking zullen komen voor de realisatie van betaalbare huur (huur tot € 618,24 - prijspeil 2015). Het resultaat wordt gepresenteerd in het bestuurlijk overleg in september 2015.
 - voor 1 september 2015 een voorstel uit te brengen voor de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld door het inzetten van een doorstromingsmakelaar of door het 'delen' van een woning mogelijk te maken voor bijvoorbeeld jongeren. Het voorstel wordt besproken in het bestuurlijk overleg in september 2015.
 - Inzichtelijk te maken voor welke woningen die de corporaties in hun verkoopprogramma hebben opgenomen in het verleden een afspraak is gemaakt over nabetaling aan de gemeente bij verkoop van de woning(en), en te bepalen op welke wijze de eventuele nabetaling bij verkoop van deze woning(en) wordt aangewend voor de realisatie van nieuwe of het behoud van bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen.
- 2.2.6 De gemeente en de corporaties monitoren de volgende gegevens:
 - Totale omvang en indeling naar streefhuurcategorieën én naar netto huurprijzen van de kernvoorraad (de huurvoorraad in de sociale sector) in bezit van de corporaties per 1 januari van het betreffende jaar, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige verhuureenheden (Monitor Sociale Voorraad Breda, jaarlijks in tweede kwartaal, op basis van de jaarverslagen van de corporaties);
 - Ontwikkeling (nieuwbouw, sloop, verkoop, liberalisatie) van de totale huurvoorraad in de sociale sector op basis van streefhuur én op basis van netto huurprijzen in bezit van de corporaties in Breda in het afgelopen jaar, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen zelfstandige

- en onzelfstandige verhuureenheden (Monitor Sociale Voorraad Breda, jaarlijks in tweede kwartaal, op basis van de jaarverslagen van de corporaties);
 - Het totaal aantal toegewezen huurwoningen en de verdeling daarvan naar prijscategorieën op basis van streefhuur én op basis van werkelijke huurprijzen in het afgelopen jaar (Jaarlijks, gegevens Jaarverslag Klik voor Wonen, nadere specificatie naar gemeente Breda);
 - Beschikbare gegevens over de (ontwikkeling van) de doelgroepen en over de 'scheefwoners' in de huurvoorraad in de sociale sector (eens per drie jaar, op basis van 'woonlasten- en doelgroepenonderzoek', zie ook afspraak 2.1.2).
- 2.2.7 Jaarlijks vormen de gegevens zoals benoemd in afspraak 2.2.6 onderwerp van gesprek in de Uitvoeringsgroep. Hierbij wordt tevens stil gestaan bij signalen en trends zoals die bekend zijn bij partijen. Indien blijkt dat de omvang van de woningvoorraad (totaal en per prijscategorie) te groot of te klein is, bespreken de partijen of het doen afnemen van het aantal woningen in de betreffende voorraad of het vergroten van dit aantal woningen gewenst is, en de wijze waarop dit bereikt kan worden.
- 2.2.8 Jaarlijks nemen de corporaties in de Jaarschijf voor het volgende jaar de volgende gegevens op:
- Het totaal aantal woningen geormerkt voor verkoop (het totale verkoopprogramma);
 - Het aantal woningen dat de corporatie daadwerkelijk wil verkopen in de aankomende jaren (verkoopdoelstelling; prognoses van verkoop zijn in de uitvoering sterk afhankelijk van de markt).
- 2.2.9 Bij inwerkingtreding van de Herzieningswet Toegelaten Instellingen zal er sprake zal zijn van een verplichte boekhoudkundige/administratieve of juridische splitsing tussen het DAEB-bezit ('sociale' bezit) en het niet-DAEB bezit ('commerciële bezit') van de corporaties. De corporaties bezien daarom in 2015 wat de wensen en mogelijkheden zijn van het bij initiële splitsing omzetten van een deel bereikbaar en/of potentieel te liberaliseren DAEB-bezit naar de niet-DAEB tak (liberalisering) of het afstoten van een deel bereikbaar en/of potentieel te liberaliseren DAEB-bezit (verkoop), en betrekken de zienswijze van de gemeente Breda en de GHK hierbij.

Woningtoewijzing

- 2.2.10 Indien duidelijk wordt dat in de Herzieningswet toegelaten instellingen geen landelijke norm voor 'passend toewijzen' wordt opgenomen, overleggen de gemeente, de corporaties en de GHK over de wenselijkheid van het passend toewijzen van woningen in Breda, de invulling van een lokale norm voor het passend toewijzen, en de wijze waarop het passend toewijzen wordt ingevoerd in Breda. Het voorstel dat door de corporaties is gedaan, is goedkope woningen (woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06) bij voorrang toe te wijzen aan de minima.
- 2.2.11 Conform het huidige toewijzingsbeleid leggen de Alliantie-partijen de focus bij de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep van beleid. De corporaties wijzen daarom de vrijkomende huurwoningen in de sociale sector voor minimaal 90% toe aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). De corporaties zijn op dit moment niet voornemens om de 10% extra vrije ruimte (in totaal 20% vrije ruimte) te benutten voor huishoudens met een middeninkomen, om zodoende de slaagkansen van de doelgroep van beleid niet te laten afnemen. Jaarlijks bezien de Alliantie-partijen of hier van afgeweken moet worden, dus of het wenselijk en mogelijk is om (extra) ruimte te bieden voor huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 34.911.

Inzet voor starters en studenten

Sinds 2009 bieden de gemeente en de corporaties de Starterslening Breda aan. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst Starterslening Breda' waarvan de laatste versie dateert van 28 maart 2013.

De corporaties zijn met bijna 3.000 wooneenheden voor studenten gezamenlijk de grootste studenten-huisvester van Breda. De gemeente en de corporaties zien het als hun taak om Breda als studentenstad

te blijven profileren. De corporaties willen daarom pro-actief blijven bijdragen aan het voorzien in de woonbehoefte van studenten.

- 2.2.12 Ook in de periode 2015 tot en met 2018 wordt het aanbieden van de Starterslening in Breda voortgezet. In 2015 en 2017 worden het gebruik van de regeling, de omvang van het revolving fonds en de effecten van de Starterslening gemonitord. Op basis van de monitoring wordt bepaald of partijen bijstorten in het fonds voor de Starterslening, en welke eventuele bedragen hiermee in dat geval gepaard gaan.
- 2.2.13 De gemeente en de corporaties monitoren jaarlijks samen met de Bredase hogescholen de vraag naar en het (toekomstige) aanbod aan studentenwoningen en de wijze waarop dit op elkaar aansluit. Hierin wordt het aantal studenteneenheden dat wordt gerealiseerd door derden (particuliere initiatieven) meegenomen. Indien blijkt dat de vraag naar studentenwoningen zodanig toeneemt dat de vraag het aanbod overstijgt en dit vraagt om extra gezamenlijke inzet, vindt bestuurlijk overleg plaats over de mogelijke gezamenlijke inzet.
- 2.2.14 Jaarlijks vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de Bredase hogescholen met als doel het nu en in de toekomst bieden van een passend aanbod aan studentenwoningen.

Inzet voor statushouders en arbeidsmigranten

- 2.2.15 De corporaties leveren een actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling op het vlak van het huisvesten van statushouders in de gemeente Breda. De exacte taakstelling wordt jaarlijks opgenomen in de Jaarschijf.
- 2.2.16 Vanwege een hoge taakstelling voor de huisvesting van statushouders in 2015 en verder, zoeken gemeente en corporaties actief naar mogelijkheden voor huisvesting van statushouders buiten de reguliere woningvoorraad.
- 2.2.17 De gemeente voert voor medio 2015 overleg met particuliere verhuurders om te bespreken of huisvesting van statushouders in hun woningbezit mogelijk is.
- 2.2.18 De gemeente en de corporaties leveren een actieve bijdrage aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiertoe:
- voert de gemeente overleg met uitzendbureaus om de doelgroep, de vraag en het moment van de vraag nader in beeld te krijgen;
 - informeert de gemeente de doelgroep over onder andere Klik voor Wonen;
 - onderzoeken de gemeente en de corporaties de haalbaarheid van realisatie van een project met semi-permanente huisvesting voor arbeidsmigranten.

3. **Woningvoorraad**

In dit hoofdstuk van de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over:

- Woningkwaliteit en duurzaamheid
- Energie in de bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouwopgave
- Grondprijzen

3.1. **Woningkwaliteit en duurzaamheid**

Doel / ambitie periode 2015 t/m 2018

De Alliantie-partijen willen ervoor zorgdragen dat huurwoningen in de sociale sector in Breda in bezit van de drie woningcorporaties een kwaliteit hebben die past bij de huurprijs. Partijen vinden dat de inzet op woningkwaliteit ondergeschikt moet zijn aan betaalbaarheid van de woning; prioriteit wordt gegeven aan het voorkomen van te hoge woonlasten van bewoners. Wel garanderen de corporaties een goed minimumniveau wat betreft de kwaliteit van iedere huurwoning in de sociale sector.

Als streven geldt dat wordt ingezet op duurzaamheid van de woningvoorraad mits dit niet leidt tot een hogere woonlast voor de zittende en/of toekomstige huurder. In paragraaf 3.2 zijn afspraken vastgelegd over het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. Naast energie zijn er vele andere aspecten die relevant zijn voor de kwaliteit van het vastgoed, zoals materialisatie, veiligheid en gezond binnenklimaat. De gemeente Breda is één van de ondertekenaars van het regionaal convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant. Het convenant is ook ondertekend door enkele woningcorporaties, dit geldt niet voor de Bredase woningcorporaties.

Afspraken

- 3.1.1 De corporaties garanderen een goed minimumniveau wat betreft de kwaliteit van iedere huurwoning in bezit van de corporaties. Iedere corporatie maakt over de invulling hiervan afspraken met de eigen huurdersorganisatie.
- 3.1.2 De corporaties voeren een actief beleid om open verbrandingstoestellen in eigendom van de corporaties (keukengeisers, gaskachels e.d.) te verwijderen en CO-melders aan te bieden/te plaatsen als het gaat om open verbrandingstoestellen die eigendom zijn van de huurder of door de huurder bij een derde partij wordt gehuurd.
- 3.1.3 Gemeente en corporaties hanteren ten minste het vigerende Bouwbesluit als de geldende norm bij de nieuwbouw van woningen door corporaties. In 2016 wordt onderzocht wat (wanneer) mogelijk is aan verdere verbreding, bijvoorbeeld op de thema's water, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en welk ambitieniveau ten aanzien van duurzaam bouwen haalbaar is. Hierbij wordt onderzocht of, en zo ja, onder welke voorwaarden, aangesloten kan worden bij het regionaal convenant Duurzaam Bouwen West-Brabant.
- 3.1.4 Bij de nieuwbouw van huurwoningen in de sociale sector maken de gemeente en de betreffende corporatie per project afspraken over de gewenste woningkwaliteit, waarbij inzet op het betaalbaar houden van woningen het uitgangspunt vormt.
- 3.1.5 Van nieuwe woningen wordt de MPG-score bekend gemaakt (MilieuPrestatie van Gebouwen, indicator voor de milieubelasting van de toegepaste materialen). De MPG-berekening is een verplicht onderdeel van een omgevingsvergunningsaanvraag. Verwachting is dat per juli 2015 ook eisen gesteld gaan worden aan de hoogte van de score, vergelijkbaar met de energieprestatie-eisen.

3.2. **Energie in de bestaande woningvoorraad**

Doel/ambitie periode 2015 t/m 2018

Het is in Nederland gebruikelijk om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad uit te drukken in termen van berekende verbruiken, energielabels, EPC's. Dit gaat voorbij aan het werkelijke gebruik van de woningen en mist ook een deel van het energiegebruik in de bestaande gebouwen. Voor de komende periode wordt in Breda (naast monitoring op energielabel en/of energie-index) gestuurd op het beperken van de daadwerkelijke energiekosten, de gemeten energiegebruiken, in combinatie met het sturen op CO₂-emissies. Er ligt met name een belangrijke opgave in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. 2015 zal een transitiejaar zijn waarin de sturing op energielabels wordt omgezet naar sturing op CO₂-emissies en woonlasten.

Een deel van het energiegebruik vindt plaats buiten de woningen, heeft daarmee geen effect op energielabel en energie-index. De kosten voor gebruik van collectieve voorzieningen als collectieve verwarming, liften, verlichting en dergelijke vormen echter wel een significant deel van de totale energielasten. Om deze reden zijn ook over dit onderwerp afspraken opgenomen in deze Alliantie.

Afspraken

Actualisatie ambities, van energielasten naar woonlasten en CO₂

- 3.2.1 De corporaties streven naar een woningvoorraad die op termijn CO₂-neutraal is. Er wordt aangesloten bij de ambitie uit het Energie-akkoord 2013 om als tussendoel een energie-index (EI) van 1,25/label B te realiseren (of het equivalent daarvan na introductie van het EPG-NV). In 2015 wordt onderzocht op welke wijze en wanneer deze energie-ambitie voor Breda te realiseren is. Daaruit volgen afspraken over een realisatietermijn met eventueel differentiatie naar corporatie.
- 3.2.2 In 2015 wordt onderzocht hoe de energielasten of de werkelijke energiegebruiken in combinatie met CO₂-emissies van huishoudens in de sociale woningvoorraad in beeld kunnen worden gebracht. In eerste instantie wordt onderzocht of dat kan via Energie in Beeld aangevuld met warmteverbruikscijfers; ander instrumentarium wordt niet uitgesloten. Op basis hiervan zal in 2015 een voorstel voor besparingsambities worden gedaan, in termen van woon/energielasten en CO₂-emissies. Deze ambities zullen gelijkwaardig zijn aan de ambities op basis van energielabel/energie-index (zie 3.2.1). De huidige gemiddelde energie-index van de drie corporaties gezamenlijk is 1,69. De doelstelling van 1,25 komt overeen met een reductie van 26%. Dat betekent dat ook voor ambities op gebied van CO₂-emissies of werkelijke energiegebruiken een besparing van 26% het streven is.

Beperken energieverbruik huishoudens / vergroten bewustzijn

- 3.2.3 De gemeente, corporaties en de GHK geven structureel aandacht aan energie en energiebesparing in de communicatie met huurders/gebruikers (corporaties: structureel via gebruikelijke kanalen als bewonersblad, website, Facebook, Twitter, informatiemarkten et cetera maar ook woningadvertenties; gemeente: bredere campagne). Extra aandacht wordt door de corporaties gegeven bij en na plaatsing van "slimme meters".
- 3.2.4 Vanuit het beleidskader 'Bredase Plus' stelt de gemeente in 2015 € 25.000 beschikbaar voor het verlagen van energielasten door het vergroten van het energiebewustzijn van de betreffende bewoners.
- 3.2.5 Specifieke voorlichting wordt gegeven aan bewoners van renovatie-complexen (bv vóór en 2 jaar na oplevering) t.a.v. het effect van gedrag op het energiegebruik, monitoring van energiegebruik voor en na renovatie.

Verbeteren energetische kwaliteit woningen

- 3.2.6 De corporaties streven naar labelverbetering bij groot onderhoud van minimaal 2 labelstappen en bij renovatie van minimaal drie labelstappen (conform strategie duurzame energietransitie,

gemeente Breda, november 2012). Per project wordt bekeken welke maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Bij de investeringen wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om (in stappen) te komen tot een toekomstige hoogwaardige aanpak.

- 3.2.7 Omdat het daadwerkelijk behalen en uitvoeren van de ambities genoemd in afspraak 3.2.1 en 3.2.6 afhankelijk is van diverse factoren, leveren de corporaties elk jaarlijks eind november een uitvoeringsplanning aan aan de gemeente. In deze nader uitgewerkte uitvoeringsplanningen moet blijken hoe in het volgende jaar wordt gewerkt aan het behalen van de meerjarenambitie (bijvoorbeeld: welke complexen in dat jaar worden verbeterd, geplande vervangingsmaatregelen) en op welke wijze aandacht wordt besteed aan het bevorderen van energiebewustzijn van de betreffende huurders.
- 3.2.8 Jaarlijks in februari rapporteren de corporaties over de energetische kwaliteit van de woningen op basis van de ingevoerde gegevens in SHAERE.
- 3.2.9 De drie corporaties volgen de actuele ontwikkelingen in de sector op het gebied van energiebesparing, nul-op-de-meter, energieneutraal en dergelijke.

Warmte

- 3.2.10 De gemeente, de corporaties en ENnatuurlijk werken samen om te komen tot een warmtevisie, die een doorkijk geeft ten aanzien van de lange termijn en verduurzaming van het warmtenet. De drie corporaties onderhandelen in 2015 met ENnatuurlijk over een raamovereenkomst over de inzet van stadsverwarming in hun bezit en de specifieke condities waaronder dit plaatsvindt. Indien dit lukt wordt dit in de jaren daarna vertaald in de diverse projecten/complexen. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderhandelingen met ENnatuurlijk en de resultaten uit de inventarisatie en analyse ten behoeve van de Warmtevisie zal (gezamenlijk) ingezet worden op de uitwerking van de Warmtevisie. De gemeente gebruikt deze informatie ook bij het ontwikkelen van een gemeentelijk Warmteplan (in de context van het Bouwbesluit).

3.3. **Nieuwbouwopgave**

Doel/ambitie periode 2015-2018

Uit het RIGO onderzoek naar woonlasten (februari 2014) blijkt dat de omvang van de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector voldoende is om nu en de komende jaren te voorzien in de woningbehoefte van de doelgroep. Binnen de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector ligt er echter een opgave om meer woningen beschikbaar te krijgen in de goedkope en betaalbare prijsklasse. Daarnaast is het wenselijk om nieuwe woningen te realiseren ter vervanging van woningen om op deze wijze de kwaliteit van de voorraad huurwoningen in de sociale sector op peil te kunnen houden.

Afspraken

Voor een overzicht van locaties en reeds lopende projecten wordt verwezen naar bijlage 3. Voor deze projecten is de focus gericht op realisatie van het programma van deze projecten. De voortgang van deze projecten wordt periodiek gemonitord. Mocht realisatie onder druk komen staan, als gevolg van stedenbouwkundige, economische en/of programmatische omstandigheden, dan overleggen corporaties en gemeente tijdig over de vraagstukken en oplossingen.

- 3.3.1 Uitvoering van nieuwbouwprojecten van de corporaties wordt bewaakt binnen het 'projectenoverleg' bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en de drie corporaties. Het projectenoverleg richt zich voornamelijk op het bewaken van afspraken zoals zijn gemaakt over nieuwbouwprojecten en -locaties van de corporaties en het wegnemen van eventuele knelpunten bij de uitvoering van projecten. Hiertoe vindt het projectenoverleg minimaal vier keer per jaar plaats. Eenmaal per jaar wordt in het projectenoverleg ook de totale stedelijke programmering (zowel harde als zachte plannen) besproken. Externe deskundigheid wordt benut om aan te sluiten bij bestaande initiatieven en gebruik te maken van praktijkvoorbeelden uit andere gemeenten.

- 3.3.2 Locatie Archimedesstraat: Voor deze locatie (in eigendom van AlleeWonen en Laurentius) is voor de komende vijf jaar in de stedelijke programmering geen woningbouwprogramma opgenomen. Tot begin 2019 is deze locatie verhuurd aan NHTV. Deze Alliantieperiode zullen corporaties in samenwerking met de gemeente tot een voorstel voor ontwikkeling komen waarbij een relatie gelegd wordt met het Faam-complex. Daarbij dienen gemeentelijke beleidsnota's als Structuurvisie Breda 2030 en Structuurvisie Doornbos-Linie als uitgangspunt. Voor dit gebied wordt gestreefd naar een gedifferentieerd stedelijk milieu met gemengde stedelijke functies waarbij de woonfunctie een belangrijke rol zal spelen. De ontwikkeling van het gebied zal niet voor 2020 plaatsvinden waarbij vooralsnog uitgegaan wordt van een toevoeging van maximaal 200 woningen.
- 3.3.3 Locatie Frankenthalerstraat (Posthoorn): Het initiatief van WonenBreda heeft nog niet geleid tot een vastgestelde visie voor dit gebied. Aan WonenBreda is door de gemeente het aanbod gedaan om via een gezamenlijke werksessie te komen tot een toekomstperspectief. Onderdeel van dat perspectief kan zijn de wijze waarop het gebied een tijdelijke invulling krijgt. Partijen maken gezamenlijk afspraken over het moment waarop de werksessie plaatsvindt. Uitgangspunt is dat WonenBreda binnen (een deel) van het gebied projecten kan realiseren in het Daeb-segment in de periode 2019-2022.
- 3.3.4 Locatie Achter de Lange Stallen: WonenBreda is betrokken bij de integrale ontwikkeling van dit gebied. Afspraken over woningbouwprogrammering worden op projectniveau integraal meegenomen. Binnen het huidige plan is voortgang afhankelijk van de mate waarin centrumvoorzieningen ontwikkeld kunnen worden. De inzet is erop gericht in ieder geval binnen deze Alliantieperiode tot herontwikkeling/hergebruik van het KPN-gebouw te komen.
- 3.3.5 Locatie Bernard de Wildestraat fase C: met bewoners zijn afspraken gemaakt over tijdelijk gebruik van deze locatie voor stadslandbouw. Deze Alliantieperiode wordt door de gemeente en WonenBreda benut om te verkennen wat structurele ontwikkelmogelijkheden zijn op deze locatie, met de gezamenlijke ambitie om in de periode 2019-2022 woningen te realiseren.
- 3.3.6 De corporaties dragen jaarlijks elk € 2.000 bij aan 'Woonpromotie Breda', een platform voor bouwen en wonen in Breda.
- 3.3.7 Zodra de Herzieningswet Toegelaten Instellingen is vastgesteld en het beleid rondom niet-DAEB woningen en niet-DAEB vastgoed bekend is, maken de gemeente en de corporaties afspraken over de ontwikkeling van niet-DAEB woningen en vastgoed.

3.4. **Grondprijzen**

Onderstaande afspraken 3.4.2 tot en met 3.4.5 zijn opgenomen in het grondprijnsbeleid van de gemeente Breda en is vastgelegd in de Kaderbrief Grondprijzen Breda en de brochure grondprijzen die jaarlijks opgesteld wordt.

Afspraken

- 3.4.1 De gemeente voert een grondbeleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2014. Het grondprijnsbeleid is vastgelegd in de Kaderbrief Grondprijzen Breda en de brochure grondprijzen die jaarlijks opgesteld wordt. Een nadere specificatie van de vrij op naam prijzen en de daaraan gerelateerde grondprijzen maakt onderdeel uit van de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief. De prijzen zoals genoemd onder afspraak 3.4.3 en afspraak 3.4.4 worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief.
- 3.4.2 Bij de uitgifte van grond wordt door de gemeente Breda een marktconforme grondprijs gehanteerd.
- 3.4.3 De gemeente hanteert in de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018 de volgende grondprijzen voor huurwoningen in de sociale sector:
- a Hoogbouw: grondprijs huurwoning in de sociale sector € 16.934,- exclusief BTW (prijspeil 2014);
 - b Grondgebonden woning: grondprijs huurwoning in de sociale sector € 19.756,- exclusief BTW

(prijspeil 2014).

- 3.4.4 De gemeente hanteert in de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018 een residuele grondwaardemethode voor bereikbare koopwoningen (maximaal € 174.925,- v.o.n., prijspeil 2014, prijsgrens Wet bevordering eigenwoningbezit). In dit geval worden voor het project waarvoor de residuele grondwaarde wordt bepaald, de vrij op naamprijzen die voor dat object op die specifieke locatie maximaal haalbaar zijn in de markt bepaald. Hiervan worden dan de bouw- en bijkomende kosten van dat specifieke object afgetrokken, waarna de residuele grondwaarde resteert.
- 3.4.5 De gemeente hanteert in de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2018 voor bereikbare koopwoningen die worden verkocht via een maatschappelijk gebonden eigendomsconstructie de grondprijzen die gelden voor bereikbare huurwoningen zoals genoemd in afspraak 3.4.3. Hierbij geldt dat prijs van de woning na korting maximaal € 174.925,- v.o.n. mag bedragen (prijspeil 2014). Deze prijsgrens is gelijk aan de prijsgrens zoals wordt gehanteerd vanuit de Wet bevordering eigenwoningbezit.
-

4. Samenwerken in de wijk

In dit hoofdstuk zijn afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- Wijkimpuls en wijkgericht werken
- Leefbaarheid en bewonersparticipatie

4.1. Wijkimpuls en wijkgericht werken

Doel/ambitie periode 2015-2018

De Alliantie-partijen beschouwen wijken en dorpen als de schaal van de toekomst. Op deze schaal wordt wonen, zorg, welzijn en participatie, samen met bewoners, georganiseerd. De basis hiervoor vormen wijknetwerken waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn. Wijkgericht werken vraagt om een lange termijn aanpak, waar partijen zich voor meerdere jaren inzetten voor aandachtsgebieden teneinde effect te sorteren. Hierbij gaat het niet alleen om leefbaarheid, maar zeker ook over sociaaleconomische ontwikkeling van de wijk en haar bewoners.

Per 31 december 2014 is 'Wijkontwikkeling 3.0' afgelopen. De inzet in wijken wordt in de komende vierjaarsperiode vormgegeven via:

- Een basisinzet van regulier beleid in alle wijken, het 'wijkgericht werken'. Hiertoe behoort het opstellen van wijkplannen voor iedere wijk³. Deze wijk- en dorpsplannen en wijkdeals, inclusief de financiële keuzes, worden samen met de bewoners opgesteld en gelden als overeenkomst tussen wijk of dorp en de gemeente.
- Extra inzet in wijken, de 'Wijkimpuls'. De gemeente en de corporaties zijn van mening dat het nog te vroeg is om de gezamenlijke aanpak voor kwetsbare wijken volledig los te laten. Dit zou de langdurige inzet van de afgelopen tien jaar teniet kunnen doen. Met de 'Wijkimpuls Breda 2015-2018' wordt een sociaaleconomische impuls gegeven in kwetsbare wijken, in aansluiting op de reguliere aanpak van het wijkgericht werken. De wijkimpuls richt zich op het bevorderen van participatie, werkgelegenheid en leefbaarheid. In 2015 tot en met 2017 richt deze wijkimpuls zich zowel op bewezen concepten als op innovaties in wijken. Vanaf 2018 richt de wijkimpuls zich alleen op innovaties in wijken. De door de gemeente in nauw overleg met de corporaties opgestelde visie 'Wijkimpuls Breda 2015 tot en met 2018' vormt de komende vierjaarsperiode de basis voor de inzet van de wijkimpuls.
- Participatie en zeggenschap van bewoners. Het is zaak om los te laten en ruimte te creëren voor initiatieven van bewoners.

Afspraken

- 4.1.1 De gemeente zet in de periode 2015 tot en met 2018 € 4 miljoen (€ 1 miljoen per jaar) in voor de Wijkimpuls. De corporaties dragen in dezelfde periode ook gezamenlijk € 4 miljoen (€ 1 miljoen per jaar) bij aan de Wijkimpuls. Hierbij geldt dat het impulsbudget van de corporaties beschikbaar wordt gesteld voor bevorderen van leefbaarheid, in de breedste zin van het woord.
- 4.1.2 De gemeente onderzoekt samen met de corporaties en andere partners binnen de Wijkimpuls de mogelijkheden van het benutten van alternatieve geldstromen. Hierbij wordt actief gezocht naar subsidiemogelijkheden van lokaal tot Europees niveau.
- 4.1.3 Zoals is opgenomen in de visie 'Wijkimpuls Breda 2015 tot en met 2018' focussen de gemeente en de corporaties bij de Wijkimpuls op de volgende zes wijken:
 - 1) Geeren-Zuid

³ In Fellenoord-Schorsmolen, Haagse Beemden, Hazeldonk Meer, Brabantpark, Heuvel, Princenhage, Ijpelaar en Boei-meer zijn wijkplannen gereed. In Bavel/Nieuw Wolfslaar wordt gewerkt aan de uitwerking van het Integrale Dorpsontwikkelingsplan. Tuinzigt kent een aanpak waarbij verschillende platforms opereren, Haagpoort zal in deze werkwijze aansluiten.

- 2) Geeren-Noord
- 3) Wisselaar
- 4) Biesdonk
- 5) Kesteren/Muizenberg
- 6) Heuvel

Hierbij geldt dat de gemeente en de corporaties jaarlijks monitoren hoe de situatie in deze zes wijken zich ontwikkelt en hoe de situatie zich in andere wijken en dorpen ontwikkelt.

- 4.1.4 In aanvulling op de zes wijken genoemd in afspraak 4.1.3 wordt per jaar vastgesteld in de jaar-schijf of in nog meer wijken aanvullende behoeften zijn die aansluiten bij de doelstellingen van de wijkimpuls. Voor 2015 –het transitiejaar voor de wijkimpuls- wordt beoogd om in aanvulling op de zes wijken zoals genoemd in afspraak 4.1.3 in nog vier extra wijken actief te zijn of te blijven op sociaaleconomisch vlak. Het gaat hierbij om de volgende vier wijken:

- 1) Fellenoord
- 2) Haagpoort
- 3) Doornbos-Linie
- 4) Tuinzigt

- 4.1.5 De Wijkimpuls wordt gemonitord waarbij ten eerste het effect van de Wijkimpuls in beeld wordt gebracht en ten tweede de stand van zaken in de stad. Ten behoeve van de monitor van het effect van de Wijkimpuls ontwikkelt de gemeente samen met de corporaties een nieuw instrument, wat kan inspelen op actualiteiten. Voor de monitoring van de stand van zaken in de stad wordt gezamenlijk de tweejaarlijkse wijkmonitor doorontwikkeld.

- 4.1.6 In het wijkgericht werken werkt de gemeente, via een vraaggerichte benadering, met professionele partners en bewoners samen aan de verbetering van de woon- en leefklimaat in de wijk / het dorp. In het wijkgericht werken staat het meedenken over, mee besluiten over en meedoen aan de thema's en activiteiten centraal. Het wijkplan is een hulpmiddel om het wijkgericht werken succesvol te laten verlopen. De gemeente stelt in nauwe samenwerking met de corporaties, bewoners en andere professionals en partijen in de wijk de wijkplannen op. Als het gaat om het opstellen van wijkplannen worden de corporaties in een vroegtijdig stadium, voordat 'de wijk ingegaan wordt', betrokken om per wijk maatwerkafspraken te maken in deze samenwerking. Eenmaal per half jaar wordt op managementniveau de voortgang van de samenwerking besproken.

In 2015 worden wijkplannen ontwikkeld voor Driesprong, Stadshart/Valkenberg/Boschstraat, Prinsenbeek, Hoge Vucht en twee bedrijventerreinen. Het wijkplan voor Hoge Vucht besteedt specifieke aandacht aan de buurten Geeren-Noord, Geeren-Zuid, Biesdonk en Wisselaar. Het wijkplan wordt explicieter benut om meer vraaggestuurd te gaan werken in Hoge Vucht. Medio 2015 wordt mogelijk gestart met het dorpsplan Ulvenhout.

4.2. **Leefbaarheid en bewonersparticipatie**

Doel/ambitie periode 2015-2018

De Alliantie-partijen willen de leefbaarheid van buurten en wijken verbeteren en participatie in de wijken bevorderen. Juist op de schaal van de wijk moeten bewoners meer zeggenschap en invloed krijgen. De komende jaren wordt ruimte geboden aan initiatieven van bewoners en wordt (verder) gezocht naar innovatieve manieren om bewoners meer te betrekken in hun wijk of buurt. Dit betekent dat:

- (de medewerkers van) de gemeente en de corporaties een open en enthousiaste houding hebben, gericht op het meedenken en wegnemen van obstakels;
- verantwoording, ruimte en vertrouwen wordt gegeven bij initiatieven van bewoners;
- elk initiatief van bewoners in principe beantwoord wordt met "ja, graag", tenzij er een goede reden is aan te geven om het initiatief af te wijzen. Zo kan er sprake van zijn dat het initiatief reeds (op een andere wijze) wordt uitgevoerd, het initiatief om juridische reden niet uitvoerbaar blijkt te zijn of er te hoge kosten gepaard gaan met de uitvoering van het initiatief;

- bewoners worden geholpen waar zij om hulp vragen, vanuit het perspectief van de bewoner(s);
- (medewerkers van) de gemeente en de corporaties duidelijk communiceren en afspraken nakomen. Zij moeten zorgen dat gebeurt wat afgesproken is en ook controleren of de afspraak nagekomen wordt;
- ervaringen worden uitgewisseld in Breda en wordt gekeken naar voorbeelden van/in andere gemeenten.

Afspraken

- 4.2.1 Innovatieve participatie van huurders in wijken en buurten krijgt nadrukkelijk invulling door projecten en initiatieven als:
 - a) Buurtbudgetten
 - b) Wijkdeals
 - c) Stadslandbouw
 - d) Wonen+
 - e) Bewonersbedrijf/buurtonderneming
- 4.2.2 AlleeWonen onderzoekt in 2015 de mogelijkheden voor een experiment met een wooncoöperatie.
- 4.2.3 Zodra de Herzieningswet Toegelaten Instellingen is vastgesteld en het beleid rondom niet-DAEB activiteiten en niet-DAEB vastgoed bekend is, maken de gemeente en de corporaties afspraken over de concrete rol van corporaties als het gaat om de niet-DAEB inzet in wijken en buurten (leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed).

5. Sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en zorg

In dit hoofdstuk zijn afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- Geschikt wonen voor iedereen (GWI)
- Voorkómen van huisuitzetting en maatschappelijke opvang
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen en woonbegeleiding
- Transitie zorg, jeugd en participatie

5.1. Geschikt wonen voor iedereen (GWI)

Doel/ambitie periode 2015-2018

Onder de naam 'Geschikt Wonen voor Iedereen' (GWI) werkt de gemeente, samen met de corporaties en diverse andere betrokken partijen, al enige jaren aan onder andere de ontwikkeling van woonservicezones en het aanpassen/opplussen van de bestaande woningvoorraad, gericht op het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het GWI-beleid wordt erkend en herkend door alle Bredase partners en ook door andere steden in Nederland. De integrale samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg wordt met ingang van 2015 een wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente krijgt er daarmee meer sturing op en een direct financieel belang bij. De wijze waarop Bredanaars begeleiding krijgen wordt uitgewerkt in het gemeentelijke beleidsplan en de Wmo-verordening 'Goede zorg doen we samen'. Als gevolg van de verandering in wetgeving en financiering is het nodig ook de ruimtelijke vertaling van het Wmo-beleid te actualiseren.

De Bredase corporaties hebben reeds veel geïnvesteerd in het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Woningen die door de corporaties in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, zijn veelal geschikt opgeleverd. Als het gaat om het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad in Breda, ligt de opdracht met name nog in de particuliere voorraad. Daarin heeft de gemeente vooral een rol, de corporaties kunnen en willen hierin een rol spelen door hun expertise op dit gebied.

Een belangrijk aspect bij het actualiseren van het GWI-beleid betreft de sociale kant; de aandacht voor kwetsbare bewoners. Hier ligt een link met de wijkteams. Er wonen steeds meer kwetsbare mensen in de buurten waar de corporaties bezit hebben, die minder of geen professionele ondersteuning/begeleiding krijgen. Dit vraagt om betere afstemming tussen welzijn- en zorgpartijen, gemeente en corporaties teneinde enerzijds een vangnet te behouden voor de meest kwetsbaren, anderzijds zelfredzaamheid van minder kwetsbare bewoners te stimuleren.

Afspraken

- 5.1.1 Onder regie van de gemeente wordt in 2015 het GWI-beleid geactualiseerd. Hiertoe wordt een werkgroep geformeerd bestaande uit vertegenwoordigers van zorginstellingen, corporaties en de gemeente. Aspecten die aan bod komen bij de actualisatie zijn vraag/aanbod woonzorgwoningen, de geschiktheid van de woningvoorraad (per gebied), een basisniveau aan voorzieningen en diensten (per gebied), de mogelijke herbestemming van (een gedeelte van) woonzorgcentra, het definiëren van een basisniveau levensloopgeschikte woning op hoger niveau voor nieuwe domotica-toepassingen, openbare ruimte, en digitale infrastructuur om slimme zorg mogelijk te maken. Hiervoor worden gebiedsbeschrijvingen gemaakt, zodat slimme zorg op gebiedsniveau mogelijk wordt gemaakt.
- 5.1.2 In 2015 voeren de gemeente en de corporaties gezamenlijk onderzoek uit naar de vraag naar wonen met zorg. Hierbij worden woonwensen van oudere huurders in beeld gebracht, om te onderzoeken of senioren willen verhuizen, wat de verhuishensen zijn en waarom een deel van de verhuishensen niet wordt gerealiseerd.

- 5.1.3 De gemeente, de zorgpartijen en de corporaties kijken gezamenlijk wat de vervolgstappen zijn op basis van het onderzoek van ABF-research, dat de gemeente eind 2014 heeft verricht. Het onderzoek geeft een prognose voor de sectoren verpleging en verzorging, verzorgd wonen, levensloopgeschikt wonen, nultredewoningen, GGZ en gehandicaptenzorg. Ook het onderzoek dat RIGO voor AlleeWonen heeft verricht naar de toekomstige vraag op gebied van wonen en zorg biedt inzicht voor de GWI-opgave in Breda.
- 5.1.4 De gemeente stimuleert actief woningaanpassingen door eigenaar-bewoners. In overleg met de corporaties wordt bezien welke rol de corporaties daar in kunnen en willen spelen. Dit op basis van de bevindingen van het onderzoek van ABF-research en RIGO benoemd in afspraak 5.1.3.
- 5.1.5 In GWI-verband wordt niet alleen gekeken naar de fysieke geschiktheid van woningen en woon-omgeving, maar wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan mensen die met een beperking (fysiek, verstandelijk of psychisch) en al dan niet professionele begeleiding zelfstandig wonen. De samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties is van essentieel belang om deze groep op een acceptabele manier zelfstandig te laten wonen.
- 5.1.6 De gemeente onderzoekt met corporaties en zorgaanbieders de mogelijkheden voor zorginnovatie. Hiertoe zullen door partijen nadere voorstellen worden gedaan.
- 5.1.7 De gemeente en de corporaties zetten het 'Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassen woonvoorzieningen' door in de periode 2015 en 2016. De gemeente en de corporaties volgen de ontwikkelingen en uitgaven hierin en evalueren in 2016 de afspraken vastgelegd in het convenant. Indien nodig worden aanvullende afspraken gemaakt. Ook de lijst van woningen met de labels verzorgd wonen, levensloopgeschikt wonen en/of nultredenwoningen wordt geactualiseerd met het aantal nieuwbouwwoningen en opgepluste woningen.
- 5.1.8 De gemeente en de corporaties organiseren voor medio 2015 een bijeenkomst voor consultants en Wmo-klantmanagers. Centraal daarbij staan de (hernieuwde) kennismaking tussen Wmo-medewerkers van gemeente en corporaties en het behandelen van een aantal praktijkcases.
- 5.1.9 De gemeente, zorgpartijen en de corporaties brengen in kaart wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn voor het wonen van het inkrimpen of sluiten van verzorgingshuizen en ontwikkelen waar nodig oplossingsscenario's. Hiervoor worden gebiedsbeschrijvingen gemaakt om vraag en aanbod op gebiedsniveau op elkaar af te stemmen vanuit het idee dat mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben deze zoveel mogelijk binnen hun eigen wijk moeten kunnen krijgen. De focus ligt hierbij op wonen.

5.2. **Voorkómen van huisuitzetting en maatschappelijke opvang**

Doel/ambitie periode 2015-2018

De gemeente, de corporaties en de GHK willen zoveel als mogelijk is huisuitzetting voorkómen door het bieden van preventieve woonbegeleiding en door schuldhulpverlening waarbij de focus ligt op preventie. Hiertoe is een goede samenwerking een vereiste, zodat in een vroegtijdig stadium huurders met een huurachterstand op effectieve wijze geholpen worden.

Op het moment dat mensen toch op straat belanden, kunnen zij -afhankelijk van hun individuele situatie- worden opgevangen via maatschappelijke opvang (Centraal Onthaal is hiervoor de eerstelijns voorziening, het loket vanuit de gemeente bij (dreigende) dakloosheid). Hierover zijn in stedelijk en regionaal verband afspraken vastgelegd in het Stedelijk Kompas. Breda is aangewezen als centrumgemeente voor de regio voor wat betreft maatschappelijke opvang. Ook in de periode 2015-2108 wordt de gezamenlijke inzet van de corporaties en de gemeente gecontinueerd met het doel huisuitzetting te voorkómen waar mogelijk en het bieden van een goede opvang indien huisuitzetting toch plaatsvindt.

Afspraken

- 5.2.1 Binnen het beleidskader Stedelijk Kompas en de Bredase Plus op armoede en schuldenbeleid en samen met organisaties als IMW Breda, MEE, WIJ, de Kredietbank West-Brabant, SMO Breda en Energiemaatschappijen werken de gemeente en de corporaties in 2015 uit hoe gezamenlijk verder vorm kan worden gegeven aan het voorkómen van huisuitzetting en hoe gekomen kan worden tot een gestructureerde en voor iedereen duidelijke wijze van samenwerking hierbij.
- 5.2.2 De gemeente (waaronder de Kredietbank) en de corporaties sluiten met IMW en SMO in de eerste helft van 2015 een convenant om betalingsproblemen van huurders vroeg te signaleren en op te lossen. Naast de afspraken over een tijdige signalering van betalingsproblemen en adequate opvolging van deze signalen worden in dit convenant de volgende elementen meegenomen:
 - a) een versnelling in het verstrekken van een bijstandsuitkering om een te grote huurachterstand bij huurders te voorkomen;
 - b) de beschikbare budgetten en financiële bijdragen per partij. De corporaties zijn voornemens hun inzet op preventieve schuldhulpverlening te continueren met een gezamenlijke jaarlijkse bijdrage van € 200.000,- en inzet van eigen personeel ('Preventieve huisbezoeken IMW' en 'Preventieve woonbegeleiding SMO'). De gemeente stelt vanuit de Bredase Plus op armoede- en schulden beleid middelen c.q. middelen hiervoor beschikbaar.
- 5.2.3 De gemeente en de corporaties onderzoeken voor medio 2015 of en op welke wijze 'broninhouding' kan worden ingezet in Breda, waarbij in ogenschouw wordt genomen dat het 'lerend effect' van het zelf betalen van de huur door de klant van groot belang is en dat de zelfredzaamheid van de huurder niet mag worden overgenomen. Als gebruik gemaakt gaat worden van broninhouding, wordt een traject ingericht waarbij de klant stapsgewijs weer toewerkt naar het zelf overnemen van de betalingshandelingen.
- 5.2.4 Gericht op het voorkómen van betalingsproblemen van huurders zetten de gemeente (waaronder Kredietbank en ATEA) en de corporaties in samenwerking met de GHK in op het bieden van goede voorlichting aan alle huurders. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld het organiseren van informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerde huurders en het organiseren van cursussen.
- 5.2.5 De gemeente streeft naar een uitbreiding van het aantal vrijwilligers dat zich inzet op het vlak van budgetcoaching en overige vrijwilligers die ondersteuning bieden. Begin januari 2015 is sprake van in totaal 70 vrijwilligers, de gemeente streeft naar een uitbreiding naar 100 vrijwilligers in Breda.
- 5.2.6 De gemeente draagt vanuit het beleidskader Bredase Plus bij aan het laagdrempelig, toegankelijk en wijkgericht en op maat aanbieden van informatie over financiële regelingen en het voorkomen van het afglijden in schulden. In 2015 start de gemeente met een financieel team in de wijken die in samenwerking met de corporaties kan inzetten op preventieve schuldhulpverlening.
- 5.2.7 De gemeente draagt zorg voor voldoende en goede begeleiding voor mensen die een beroep doen op de maatschappelijke opvang.
- 5.2.8 De gemeente stelt voor 1 juli 2015 een visie op de maatschappelijke opvang, de vrouwenopvang en beschermd wonen op (beleidskader kwetsbare groepen), waarbij de corporaties worden betrokken.
- 5.2.9 De gemeente blijft de samenwerking en de resultaten van het Stedelijk Kompas monitoren.

5.3. **Huisvesting van bijzondere doelgroepen en woonbegeleiding**

Doel/ambitie periode 2015-2018

Op diverse plaatsen in de stad verhuren de corporaties kleinschalige woonvormen aan zorgpartijen en/of ouderinitiatieven ten behoeve van begeleid wonen (voor onder meer mensen met een lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking). Vaak liggen hieraan langdurige huurovereenkomsten en relaties tussen zorgpartij en corporatie ten grondslag. Daar waar de gemeente bij de aanbesteding van begelei-

ding andere keuzes wil maken, raadpleegt de gemeente de corporaties om daarmee problemen in de continuïteit van de begeleiding te voorkomen.

Afspraken

- 5.3.1 In het kader van de ambulantisering zal het gereserveerde aantal woningen ten behoeve van beschermd wonen wellicht worden herzien. In nauw overleg tussen gemeente, corporaties en zorgaanbieders zal bezien moeten worden welke aantallen jaarlijks benodigd zijn. In 2015 zal een gezamenlijk voorstel worden opgesteld.
- 5.3.2 De corporaties en de gemeente brengen elkaar op de hoogte van de bestaande afspraken zoals gemaakt met zorg- en welzijnspartijen in de stad ten aanzien van woonbegeleiding. Daar waar de gemeente bij de aanbesteding van begeleiding bij 'begeleid wonen' andere keuzes wil maken, raadpleegt de gemeente de corporaties om daarmee problemen in de continuïteit van de begeleiding te voorkomen.
- 5.3.3 De gemeente en de corporaties AlleeWonen en WonenBreda maken gezamenlijk afspraken over de haalbaarheid en de realisatie van het project 'Skaeve Huse' (6 wooneenheden met extra woonbegeleiding). De uitkomst van deze afspraken wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Eind tweede kwartaal 2015 is er helder beeld over de haalbaarheid en realisatie van het project, zodat er later in 2015 eventueel een overeenkomst getekend kan worden.
- 5.3.4 Kamers met Kansen Breda, waarin AlleeWonen, gemeente, zorg- en onderwijspartijen samenwerken, vormt onderdeel van de keten van jeugdupvang. Deze wordt in het kader van Stedelijk Kompas versterkt en waar mogelijk uitgebreid.

5.4. **Transities Zorg, Jeugd en Participatie**

Doel/ambitie periode 2015-2018

Per 1 januari 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor de jeugdzorg, het bieden van zorg aan langdurig zieken en ouderen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. De rol van gemeenten in het bieden van cliëntondersteuning – mensen helpen hun weg te vinden in de wereld van ondersteuning en zorg- wordt daarmee groter. Het langer thuis blijven wonen legt een groter beslag op de rol van de corporatiemedewerkers als signaleerder van eenzaamheid en problematische situaties van huurders om maatschappelijk te blijven functioneren. De corporaties zien op dit moment al een toenemende groep mensen met een zorgvraag die woonachtig zijn in een reguliere woning. Gemeenten, corporaties en zorginstellingen hebben een gedeeld belang bij een zo goed mogelijk verloop van deze decentralisaties en het komen tot een netwerk dat slagvaardig opereert, op gebiedsniveau onder regie van de gemeente, zodat snel kan worden ingespeeld op de behoeften/vragen van en ondersteuning van kwetsbare bewoners.

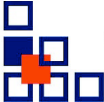
De corporaties hebben belang bij een goede samenwerking met en binnen de sociale wijkteams vanuit de rol van:

- woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast);
- verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld);
- 'signaleerder' vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van de corporaties. Indien de corporaties signaleren dat er sprake is van bijvoorbeeld eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, moeten de corporaties een signaal af kunnen geven en moet opvolging van dit signaal gewaarborgd zijn.

Afspraken

- 5.4.1 De gemeente en de corporaties maken met het oog op de transitie nieuwe afspraken met zorgpartijen over de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg ten aanzien van bijvoorbeeld het bestaande zorgvastgoed en de mate waarin de woningvoorraad aansluit op de verschillende doelgroepen, gericht op het snel kunnen inspelen op vragen die op partijen af zullen komen. In paragraaf 5.1 zijn hierover meer concrete (werk)afspraken vastgelegd.
 - 5.4.2 De gemeente en de corporaties onderzoeken voor medio 2015 de mogelijkheden op welke wijze de samenwerking met en binnen sociale wijkteams kan worden vormgegeven. Het streven is om voor medio 2015 gezamenlijk een plan van aanpak op te stellen.
 - 5.4.3 Indien op basis van signalen uit een complex blijkt dat meerdere bewoners tegen gelijksoortige problemen aanlopen waar een collectieve oplossing voor op zijn plaats zou zijn (bijvoorbeeld eenzaamheid, alarmeringsmogelijkheid e.d.), dan zullen gemeente, corporaties en netwerkpartners zich inzetten om een passende collectieve oplossing te bieden. Corporaties zullen daarbij nadrukkelijk kijken in hoeverre zij op het gebied van vastgoed inzet kunnen plegen.
-

Aldus overeengekomen te Breda op 20 april 2015

 Gemeente Breda	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda De heer P. Van Lunteren, wethouder Wonen
	Namens AlleeWonen Mevrouw A.J. van de Ven
 CENTRALE HUURDERSVERENIGING SINGELVESTE	Namens Centrale Huurdersvereniging Singelveste Mevrouw J.W.T. Ceelie
 LAURENTIUS méér dan wonen	Namens Laurentius Mevrouw M.Th. Dubbeldam-Ooms MRE
 HUURDERSKOEPEL	Namens Huurderskoepel Laurentius Mevrouw W.J.A. van Ruiten
 WonenBredburg	Namens WonenBredburg Mevrouw drs. A.A. Zwierstra
Bewonersplatform WonenBredburg Breda 	Namens Bewonersplatform WonenBredburg Breda De heer W.J. Leerves

Bijlage 1: begrippen en definities

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan										
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68	Ministerie van BZK. Prijs- grenzen geldend van 1 ja- nuari 2015 tot en met 31 december 2015.										
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24											
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87											
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06											
Prijsgrens bereikbare koopwoning	Maximaal € 174.925,- v.o.n.	Prijspeil 2014, prijsgrens Wet bevordering eigenwo- ningbezit										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68	Ministerie van BZK. Prijs- grenzen geldend van 1 ja- nuari 2015 tot en met 31 december 2015.										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68											
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortings- grens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24											
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortings- grens van € 403,06											
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor <u>huurtoeslag</u> . De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table><tr><th colspan="2">Inkomensgrenzen</th></tr><tr><td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td><td>€ 21.950</td></tr><tr><td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td><td>€ 21.950</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td><td>€ 29.800</td></tr><tr><td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td><td>€ 29.825</td></tr></table>	Inkomensgrenzen		Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825	Ministerie van BZK, prijspeil 2015
Inkomensgrenzen												
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950											
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.950											
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800											
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.825											
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911.	Ministerie van BZK, prijspeil per 2015 en Klik voor Wo- nen, prijspeil per 1/1/2014										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.											
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.361.											
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.361.											
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur of hypo- theeklasten, energie, water en gemeentelijke en water- schapslasten. De hoogte van woonlasten wordt bepaald door drie typen factoren: externe of omgevingsfactoren (zoals landelijk huurbeleid, rente en energieprij), gebouw- afhankelijke (bouw- en exploitatiekosten, huur, energie- prestatie) en gebruikersafhankelijke factoren (huishouden- kenmerken en gedrag).											
Jongere	Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar	Ministerie van BZK										
Starter	Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woon- de en daarna hoofdbewoner van een woning is (binnen Breda verhuisd).	CBS / Woonvisie Breda										

Bijlage 2: overzicht bestaande convenanten

Een aantal afspraken ligt vast in eerder ondertekende convenanten, waar soms ook andere partijen bij betrokken zijn. In deze prestatieafspraken wordt op een aantal punten naar deze convenanten verwezen. Hert gaat om de volgende convenanten / samenwerkingsovereenkomsten:

- 'Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen', geldend per 1 januari 2015.
 - 'Samenwerkingsovereenkomst Starterslening Breda', 28 maart 2013.
 - Hennepconvenant.
 - Convenant onrechtmatige bewoning.
 - Stedelijk Kompas.
 - 'Samenwerkingsovereenkomst Preventieve Schuldhulpverlening', ondertekend door de drie corporaties, IMW en SMO op 31 maart 2014.
 - De afspraken zoals tussen de corporaties binnen Klik voor Wonen gemaakt over de benutting van de '10% vrije ruimte'.
-

Bijlage 3: lijst projecten en locaties

Overzicht stand van zaken projecten corporaties in zowel harde als zachte plancapaciteit								
Locatie	Sublocatie	Initiatiefnemer	Totaal (rest)	Aandeel corporatie (rest)	aand. NZ	Sloop	Hardheid	Differentiatie
Projecten die onderdeel vormen van het woningbouwprogramma								
Laurentius								
Prinsenbeek	Gertrudisoord	Laurentius	20			24	5	Sociaal
Totaal Laurentius			20	0	0	24		
AlleeWonen								
Geeren-Zuid	fase 2b (compl51) in 2008 gesloopt CI Persoon/P de Swart/ Corn. Outshoorn/CI Persoon ; CI Persoon / C. Outshoorn /Dan. Marot / Johan Metzelaar/ Pieter de Swart / Pieter Totaal 4 blokken, een blok nog te realiseren (25 woningen waarvan 21 koopwoningen en 4 huurwoningen) Huysers(8). Plan AA. Totaal 4 blokken, een blok nog te realiseren (25 woningen waarvan 21 koopwoningen en 4 huurwoningen)	AlleeWonen	25			98	1	Combi
Stationskwartier	QV Terminal	AlleeWonen	75				3	Middelduur
Tuinzicht	Hessels / Haagstaete (= Haagweg 220) (art. 19)	AlleeWonen	78				3	Middelduur
Tuinzicht	Winkelcentrum Lunet (gekoppeld aan NAC-ontwikkeling)	AlleeWonen	220				4	Combi
Geeren-Zuid	deelplan 5A: 14 parkwoningen R Keldermanstraat		14	14				Middelduur
Geeren-Zuid	deelplan 2A: optionele nieuwbouwlocatie basisschool de Fontein		22-36	22-36				Combi
Geeren-Zuid	deelplan 4: huidige locatie basisschool, komt vrij als nieuwbouw school 2A doorgaat							Onbekend
Realisatie afspraken/ bouwclaim Teteringen		AlleeWonen	159					Combi
Totaal AlleeWonen			607	50	0	98		
WonenBreborg								
Bavel	Seminarieweg 16 b / Akkerwei 1 t/m 36/ Dortseweg 25 a en b (plan B), B van Bavel	WonenBreborg / Jansen de Jong	19				1	Middelduur
Driesprong	Fase 1A	WonenBreborg	27				1	Combi
Driesprong	Fase 1B	WonenBreborg	80			26	3	Combi
Heuvel	F1	WonenBreborg	238			298	4	Combi
Heuvel	F2	WonenBreborg	78			150	4	Combi
Ginneken	Maycrete Locatie A, C, D (Vogelenzanglaan)	WonenBreborg	46			0	5	Sociaal / middelduur
Doornbos	Bijltje (sloopopgave exclusief garages)	WonenBreborg	50			24	5	Sociaal / middelduur
Doornbos	Grote Doornbos (sloopopgave exclusief garages)	WonenBreborg	50			24	5	Sociaal / middelduur
Doornbos	Kleine Doornbos (sloopopgave exclusief garages)	WonenBreborg	57		10	24	5	Sociaal / middelduur
Ginneken	Leistraat ongen.	WonenBreborg	14				5	Sociaal
Brabantpark	Lage Kant	WonenBreborg	82	82	66	108	5	Sociaal
Geeren-Noord	Bernard de Wildestraat garagewoningen	WonenBreborg	10				7	Combi
Blauwe Kei	Erasmusweg	WonenBreborg	16	16				Combi
Totaal WonenBreborg			767	98	76	654		
Totaal corporaties			1.394	148	76	776		

Projecten PM								
Locatie	Sublocatie	Initiatiefnemer	Totaal (rest)	Aandeel corporatie (rest)	aand. NZ	Sloop	Hardheid	Differentiatie
Laurentius								
Linie	Archimedesstraat	Laurentius						
AlleeWonen								
Linie	Archimedesstraat	AlleeWonen	200					
WonenBreborg								
Centrum	Achter Lange Stallen / KPN (Keizerstraat)	WonenBreborg	PM					
Breda Noord	Bernard de Wildestraat fase C	WonenBreborg	PM					
Breda Oost	Frankenthalerstraat	WonenBreborg	PM					

Alliantie Breda 2015-2018 - Jaarschijf 2015

De Jaarschijf 2015 bevat concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in 2015. Afspraken die jaarlijks terugkeren, zoals zijn opgenomen in de Alliantie 2015-2018, zijn niet opnieuw benoemd in deze jaarschijf.

Hoofdstuk 1: Vormgeven aan het partnerschap

Alle partijen	1.2.1 - Gezamenlijk verstrekken van opdracht (en delen kosten) voor: - De doorontwikkeling van de wijkmonitor - De Bredase oversampling bij het landelijke WoON-onderzoek - Onderzoek naar het aanbod van wonen met zorg in relatie tot de vraag
Gemeente en corporaties	1.3.1 - Komen tot een herziening van de gehanteerde achtervangvorm voor borging van leningen bij het WSW, waarbij de nieuwe vorm meer aansluiting zal krijgen bij de uitgangspunten van de Herzieningswet toegelaten instellingen. 1.2.2 - Gezamenlijk financieren van de kosten voor het programmamanagement Alliantie Breda en een onderzoeksbudget voor de werkgroep Energie (onderzoeksbudget in 2015: € 75.000). Hierbij geldt dat de gemeente Breda de helft van de kosten bijdraagt en de drie corporaties gezamenlijk de andere helft. - Evalueren van de inzet en rol van de Woonadviescommissie op basis van het jaarverslag 2014 van de Woonadviescommissie. Op basis van evaluatie besluit nemen over bijdrage aan Woonadviescommissie.

Hoofdstuk 2: Betaalbaarheid

Alle partijen	2.2.5 - Formeren van een Taskforce Beschikbaarheid en Betaalbaarheid, die de opdracht heeft om: - alternatieve mogelijkheden te bieden om goedkope huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen beschikbaar te hebben, gericht op realisatie van ten minste één project op korte termijn. Hiertoe wordt onder andere de mogelijkheid gezien om de capaciteit van kantoren en leegstaand/vrijkomend zorgvastgoed te benutten. Het resultaat wordt gepresenteerd in het bestuurlijk overleg in september 2015. - voor 1 september 2015 te bepalen welke locaties in aanmerking zullen komen voor de realisatie van betaalbare huur (huur tot € 618,24 - prijspeil 2015). Het resultaat wordt gepresenteerd in het bestuurlijk overleg in september 2015. - voor 1 september 2015 een voorstel uit te brengen voor de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld door het inzetten van een doorstromingsmakelaar of door het 'delen' van een woning mogelijk te maken voor bijvoorbeeld jongeren. Het voorstel wordt besproken in het bestuurlijk overleg in september 2015. - Inzichtelijk te maken voor welke woningen die de corporaties in hun verkoopprogramma hebben opgenomen in het verleden een afspraak is gemaakt over nabetaling aan de gemeente bij verkoop van de woning(en), en te bepalen op welke wijze de eventuele nabetaling bij verkoop van deze woning(en) wordt aangewend voor de realisatie van nieuwe of het behoud van bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen. 2.2.11- Indien in de Herzieningswet toegelaten instellingen een landelijke norm voor 'passend toewijzen' wordt opgenomen, onderzoekt de gemeente in
---------------	---

	2015 in overleg met de corporaties wat het werkingsgebied en effect is van de Algemene maatregel van bestuur is inzake de passendheidstoets. Indien duidelijk wordt dat in de Herzieningswet toegelaten instellingen geen landelijke norm voor 'passend toewijzen' wordt opgenomen, overleggen de gemeente, de corporaties en de GHK over de wenselijkheid van het passend toewijzen van woningen in Breda, de invulling van een lokale norm voor het passend toewijzen, en de wijze waarop het passend toewijzen wordt ingevoerd in Breda. Hierbij kan worden besloten of een huisvestingsverordening alsnog nodig is. Het voorstel dat door de corporaties is gedaan, is goedkope woningen (woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06) bij voorrang toe te wijzen aan minima.
Gemeente Breda	• 2.1.2 – Sturen op het bevorderen van betaalbaarheid in de particuliere huursector in Breda door hierover afspraken te maken met particuliere verhuurders die vanwege de omvang van hun bezit een grote rol innemen op de huurmarkt in Breda. • 2.1.6 - In overleg met de corporaties en de GHK nader uitwerken van (de exacte uitgangspunten en voorwaarden van) een nieuwe tijdelijke regeling voor woonlastenondersteuning (voor 1 juli 2015). • 2.2.13 - Monitoren van het gebruik van de regeling en de omvang van het revolverende fonds voor de Starterslening. Op basis van de monitoring wordt bepaald of partijen bijstorten in het fonds voor de Starterslening, en welke eventuele bedragen hiermee in dat geval gepaard gaan. • 2.2.16 - De taakstelling voor de huisvesting van statushouders bedraagt voor de gemeente Breda in de eerste helft van 2015 149 personen. Naar verwachting zal de taakstelling voor de tweede helft van 2015 iets hoger uitkomen. • 2.2.18 - Voeren van overleg met particuliere verhuurders om te bespreken of huisvesting van statushouders in hun woningbezit mogelijk is (voor medio 2015).
Alle corporaties	• 2.2.9 - Bezien wat de wensen en mogelijkheden zijn van het bij initiële splitsing omzetten van een deel bereikbaar en/of potentieel te liberaliseren DAEB-bezit naar de niet-DAEB tak (liberalisering) of het afstoten van een deel bereikbaar en/of potentieel te liberaliseren DAEB-bezit (verkoop).
AlleeWonen	• Inzet betaalbaarheid 2015: ◦ Geen extra huurverhoging meer voor laagste inkomens (inkomen tot € 34.229). Huurverhoging is gelijk aan inflatie in plaats van inkomensafhankelijk (dus 1% in plaats van 3%). ◦ We zorgen ervoor dat de allergeedkoopste woningen ook naar de allerlaagste inkomens gaan. In Breda krijgen de minima (tot € 14.000) met voorrang een goedkope huurwoning (onder voorbehoud van wettelijke regels en voorgenomen besluit passend toewijzen). ◦ We houden huurwoningen binnen de huurtoeslaggrens (€ 710). Huurwoningen die bij nieuwe verhuring boven de huurtoeslaggrens zouden uitkomen, worden afgetopt. Zo blijven ze in de prijsklasse van sociale huurwoningen. ◦ We consolideren onze voorraad goedkope woningen (woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens), we verkopen geen goedkope woningen. ◦ We faciliteren bewoners om servicekosten te verlagen. • AlleeWonen heeft in Breda circa 1.300 woningen gelabeld voor verkoop. AlleeWonen verwacht in 2015 63 woningen te verkopen waarvan 33 kluswoningen in Linie en 25 verkoopwoningen na terugkoop KoopGarant woningen. De begrote onttrekking aan de voorraad (met uitzondering van kluswoningen) bedraagt daarmee 5 woningen.
Laurentius	• Inzet betaalbaarheid 2015:

	- Continueren van streefhuurbeleid, zoals vastgesteld op 30-12-2014, waarbij Laurentius een deel van de voorraad aftopt op kwaliteitskortingsgrens en de liberalisatiegrens ten behoeve van de betaalbaarheid. Met het streefhuurbeleid verwacht Laurentius de afspraken over beschikbaarheid (2.2.1 en 2.2.2) te realiseren. - Huurverhoging 2015: Laurentius is nog in overleg met de huurderskoepel over de huurverhoging per 1 juli. Conform Plan van Aanpak en Vastgoedbeleid is het voornemen om de wettelijke mogelijkheden van inkomensafhankelijke huurverhoging maximaal te benutten. In overleg met huurderskoepel worden scenario's besproken waarin Laurentius een lager dan maximaal toegestaan huurverhogingspercentage doorvoert voor de laagste inkomens tot € 34.229 in de DAEB-voorraad. - We zorgen ervoor dat de allergeedkoopste woningen ook naar de allerlaagste inkomens gaan. In Breda krijgen de minima (tot € 14.000) met voorrang een goedkope huurwoning (onder voorbehoud van wettelijke regels en voorgenomen besluit passend toewijzen). - Aandacht voor maatwerk op huishoudenniveau: adviesgesprekken bij woningtoewijzing; tijdige signalering van huurachterstand; doorverwijzing naar IMW, SMO, inkomensondersteunende regelingen. Huishoudens die in aanmerking komen voor woonkostentoeslag helpen bij doorverhuizen naar goedkopere woonruimte. - Laurentius start met in samenwerking met bewonerscommissie te onderzoeken of de servicekosten kunnen worden verlaagd. - Laurentius heeft een verkoopvijver van ruim 1.600 woningen. Laurentius verkoopt geen goedkope woningen (met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens). De verkoopdoelstelling is 40/45 woningen in 2015 (opbrengst begroot op € 5,6 miljoen). - Laurentius onderzoekt de mogelijkheid om leegkomende woningen bij de zorginstellingen geschikt te maken voor statushouders.
WonenBreda	Inzet betaalbaarheid 2015: - Uitvoering "akkoord betaalbaarheid", zoals gesloten met huurdersbelangenorganisatie. - Continueren en intensiveren van aftoppingsbeleid. Ofwel aftoppen van huurprijzen op kwaliteitskortingsgrens; 1e aftoppingsgrens; 2e aftoppingsgrens en liberaliseringsgrens. Zo nodig verlagen van huurprijzen bij mutatie om afgesproken aantallen in de Alliantie per huurprijsklasse te realiseren. - In 2015 Inflatievolgend huurbeleid voor woningen met huurprijs die op streefhuur zit. Om doorstroming te stimuleren en "scheefwonen" te ontmoedigen voeren we ook inkomensafhankelijke huurverhoging door. Huishoudens met inkomen tussen € 34.000 – € 43.000 krijgen 3% huurverhoging; huishoudens met inkomen boven € 43.000 krijgen 5% huurverhoging. - Bewoners faciliteren om servicekosten te verlagen. - Aandacht voor maatwerk op huishoudenniveau: adviesgesprekken bij woningtoewijzing; tijdige signalering van huurachterstand; doorverwijzing naar IMW, SMO, inkomensondersteunende regelingen. Huishoudens die in aanmerking komen voor woonkostentoeslag helpen bij doorverhuizen naar goedkopere woonruimte. - WonenBreda zal onderzoeken of het sloopprogramma kan worden getemporiseerd, zodat de goedkope woningen langer op de markt blijven en om de kosten te drukken. - WonenBreda zal geen nieuwe sloopplannen ontwikkelen. - Om de kosten te drukken zal WonenBreda de budgetten voor onderhoud terugschroeven. - Om de goedkope voorraad in stand te houden zal WonenBreda het verkoopprogramma verminderen.

	• WonenBreda heeft in Breda 790 woningen gelabeld voor verkoop. WonenBreda verwacht (volgens planning) in 2015 24 woningen te verkopen. • 2.2.13 - Op basis van de monitoring van het gebruik van de regeling en de omvang van het revolverende fonds voor de Starterslening wordt bepaald of partijen bijstorten in het fonds voor de Starterslening, en welke eventuele bedragen hiermee in dat geval gepaard gaan. WonenBreda zal bijstorten op basis van in het verleden gedane toezeggingen. Als dit budget is uitgeput zal WonenBreda met name Koopstart gebruiken om starters op de koopwoningmarkt te steunen.
--	---

Hoofdstuk 3: Woningvoorraad	
Gemeente Breda	• Corporaties krijgen via de gemeente toegang tot Energie in Beeld2. • Gemeente zorgt voor inzicht in werkelijke warmtegebruiken, aanvullend op Energie in Beeld. • 3.2.4 - Beschikbaar stellen van € 25.000 voor het verlagen van energielasten door het vergroten van het energiebewustzijn van de betreffende bewoners. • 3.3.6 – Faciliteren ‘Woonpromotie Breda’ • 3.4.10 – Met de corporaties afstemmen hoe, zodra de WOZ-waarde beschikbaar is, wordt omgegaan met de beoordeling en de bezwaarprocedure.
Alle corporaties	• 3.2.1 - In 2015 wordt onderzocht op welke wijze en wanneer de energie-ambitie uit afspraak 3.2.1 voor Breda te realiseren is. Daaruit volgen afspraken over een realisatietermijn met eventueel differentiatie naar corporatie. • 3.2.2 - In 2015 wordt onderzocht hoe de energielasten of de werkelijke energiegebruiken in combinatie met CO2-emissies van huishoudens in de sociale woningvoorraad in beeld kunnen worden gebracht. Op basis hiervan zal in 2015 een voorstel voor besparingsambities worden gedaan, in termen van woon/energielasten en CO2-emissies. • 3.2.10 - De corporaties onderhandelen in 2015 met ENnatuurlijk over een raamovereenkomst over de inzet van stadsverwarming in hun bezit en de specifieke condities waaronder dit plaatsvindt. Indien dit lukt wordt dit in de jaren daarna vertaald in de diverse projecten/complexen.
AlleeWonen	• WonenBreda en AlleeWonen hebben de intentie om een voorbeeldwoning nul-op-de-meter/energiesprong te realiseren. • 3.3.6 - Bijdrage ‘Woonpromotie Breda’ in 2015: € 2.000 <u>Nieuwbouw</u> • Project Geeren-Zuid Plan Aa fase 3 deelplan 2b, buurt Geeren-Zuid betreft 4 huurwoningen (huur <€710) • Project Geeren-Zuid Plan Aa fase 3 deelplan 2b, buurt Geeren-Zuid betreft continuering van de verkoop van 21 eengezinswoningen • Project SEIN, OV-terminal, buurt Centrum betreft 18 koopwoningen Breda <u>Renovatie bestaande bouw</u> • Project Liniekwartier klushuizen stempel 1 en 2, buurt Liniekwartier betreft continuering van de Vastgoedpak Linie met verkoop van 27 modulekluswoningen en kluseengezinswoningen.

	• Project Liniekwartier stempel 2, buurt Liniekwartier betreft renovatie 18 huurwoningen • Project Geeren-Zuid deelplan 5, buurt Geeren-Zuid Start ontwerpfase renovatie 76 huurwoningen <u>Energetische bouwkundige maatregelen</u> • Complex 10796, buurt Valkenberg, 75 appartementen Kloosterlaan, Pasbaan, Nieuwe Pasbaan • Complex 10797, buurt Valkenberg, 81 appartementen Kloosterlaan • Complex 10100 Vijverzigt, buurt Tuinzigt 8 appartementen Tuinzigtlaan • Complex 10102 Parkzigt, buurt Tuinzigt 42 appartementen Tuinzigtlaan • Complex 10121 Klaproos, buurt Tuinzigt 48 appartementen Clematisstraat • Complex 10124 Doornpage, buurt Tuinzigt 42 appartementen Duindoornstraat <u>Vervanging collectieve CV-ketels</u> • Complex 10121 Klaproos, buurt Tuinzigt 48 appartementen Clematisstraat • Complex 10124 Doornpage, buurt Tuinzigt 42 appartementen Duindoornstraat <u>Energetische verbetering bestaande installatie</u> • Complex 10785 en 10787, buurt Station 24 appartementen en BOG Meerten Verhoffstraat • Complex 10230 Gerardus Majella, buurt Fellenoord, 87 eengezinswoningen Achterom, Ernst Casimirstraat, Odilia van Salmstraat, Oede van Hoornstraat, Oranje Nassaplein, Pelmolenaarstraat, Reinierstraat, Ruwaardstraat, Stadhoudersstraat, Wassenaarstraat • Complex 10231 Gerardus Majella, buurt Fellenoord, 80 appartementen Achterom, Ernst Casimirstraat, Odilia van Salmstraat, Oede van Hoornstraat, Oranje Nassaplein, Pelmolenaarstraat, Reinierstraat, Ruwaardstraat, Wassenaarstraat • Complex 10581, buurt Heksenwiel Haagse Beemden 46 woningen Heksenakker • Complex 10582, buurt Heksenwiel Haagse Beemden 64 woningen Heksenwiellaan
Laurentius	• Laurentius breidt woningadvertenties (in Klik voor Wonen, nu al voorzien van energielabel) uit met indicatie energielasten (Woonlasten in Beeld). • 3.3.6 - Bijdrage 'Woonpromotie Breda' in 2015: € 2.000 <u>Nieuwbouwprojecten, in voorbereiding of in uitvoering in 2015:</u> Laurentius voert een voorbereidend onderzoek uit naar de mogelijkheden (voors en tegens) van de overdracht van de grondpositie Archimedeslaan. <u>Groot onderhoud, in uitvoering in 2015:</u> Onderhoudswerkzaamheden, hoofdzakelijk gericht op schilderwerk en vervanging dakbedekking/goten, waaronder: • Complex 15: Draaiboorn, Gastakker, Heusdenhoutsestraat • Complex 20: Ambachtenlaan

	• Complex 38: Academiesingel, Spoorstraat • Complex 44: Ganzerik, Muizenberglaan • Complex 64: Damiaanstraat • Complex 73: Thoonseweg • Complex 139: Boerenerf, Driehoek, Grote Dries • Complex 140: Spiebos
WonenBreda	• WonenBreda en AlleeWonen hebben de intentie om een voorbeeldwoning nul-op-de-meter te realiseren. Op basis van evaluaties van in 2014 en 2015 gerealiseerde projecten zal WonenBreda een definitief besluit hierover nemen. • 3.3.6 - Bijdrage 'Woonpromotie Breda' in 2015: € 2.000 <u>Nieuwbouwprojecten, in voorbereiding of in uitvoering in 2015:</u> • Project Driesprong, deelplan B (in 't Park), 62 eengezinswoningen, (34 huur <€710, 14 huur >€710, 14 koop), Breda • Project Driesprong, deelplan G (46 kavels), verkoop resterende kavels voor zelfbouw koopwoning, Breda • Project Erasmusweg, 16 woningen (verhuur aan Jutz, huisvesting doelgroep jongeren met gedragsproblemen), Breda <u>Groot onderhoud, in uitvoering in 2015:</u> • Plataanstraat: 12 woningen • Ahornstraat: 79 woningen • Bonairestraat 42 woningen • G. Beijstraat 35 + 100 woningen • Haagweg: 11 woningen

Hoofdstuk 4: Samenwerken in de wijk

Gemeente Breda	• 4.1.1 - Bijdrage Wijkimpuls in 2015: € 1 miljoen • 4.1.6 - In nauwe samenwerking met de corporaties opstellen van Wijkplannen voor Driesprong, Stadshart/Valkenberg/Boschstraat, Prinsenbeek, Hoge Vucht en twee bedrijventerreinen. Het wijkplan voor Hoge Vucht besteedt specifieke aandacht aan de buurten Geeren-Noord, Geeren-Zuid, Biesdonk en Wisselaar. Medio 2015 wordt mogelijk gestart met het dorpsplan Ulvenhout.
Alle corporaties	4.1.1 - Gezamenlijke bijdrage Wijkimpuls in 2015: € 1 miljoen. Hierbij geldt dat het impulsbudget van de corporaties beschikbaar wordt gesteld voor bevorderen van leefbaarheid, in de breedste zin van het woord.
AlleeWonen	4.2.2 - Onderzoeken van de mogelijkheden voor een experiment met een wooncoöperatie. Verder gaat AlleeWonen experimenteren met buurtbudgetten/complexbudgetten en verlagen servicekosten door inzet van huurders. AlleeWonen stimuleert en faciliteert nieuwe bewonersinitiatieven, die wijkont-

	wikkeling bevorderen.
Laurentius	• 4.2.2 - Laurentius zal initiatieven voor een woon(zorg)coöperatie faciliteren. • Laurentius is voornemens haar maatschappelijke netwerk in een aantal wijken te versterken. • Laurentius start met in samenwerking met bewonerscommissie te onderzoeken of de servicekosten kunnen worden verlaagd.
WonenBreda	• WonenBreda heeft voor diverse wijken wijkvisies en maatregelenplannen opgesteld. Samen met bewoners en maatschappelijke partners geven we uitvoering aan de maatregelen die hieruit voortvloeien. • Samen met bewoners voert WonenBreda maatregelen uit om de leefbaarheid te vergroten. • WonenBreda neemt deel aan projecten als Wonen+ en Wijkavontuur. • Naast de samenwerking met de commissies van huurders werkt WonenBreda met bewoners samen via alternatieve vormen van bewonersparticipatie (social media, klankbordgroepen, et cetera).

Hoofdstuk 5: Maatschappelijke ontwikkeling en zorg

Gemeente en corporaties	• 5.1.2 - Gezamenlijk onderzoek uitvoeren naar de vraag naar wonen met zorg. Hierbij worden woonwensen van oudere huurders in beeld gebracht, om te onderzoeken of senioren willen verhuizen, wat de verhuishwensen zijn en waarom een deel van de verhuishwensen niet wordt gerealiseerd. • 5.1.8 - Met het vaststellen van het convenant verantwoordelijkheidsaanpassingen woonvoorzieningen wordt in april een informatiebijeenkomst georganiseerd door gemeente en corporaties, waarbij de signaleringsrol van medewerkers in de wijk centraal staat. De informatiebijeenkomst dient tevens als kennismaking voor de medewerkers van gemeente (Wmo-consulenten) en corporatie (woon/wijkconsulenten en complex/buurtbeheerders/huismeesters). • 5.2.1 - Samen met organisaties als IMW Breda, MEE, WIJ, de Kredietbank West-Brabant, SMO Breda en Energiemaatschappijen uitwerken hoe gezamenlijk verder vorm kan worden gegeven aan het voorkómen van huisuitzetting en hoe gekomen kan worden tot een gestructureerde en voor iedereen duidelijke wijze van samenwerking hierbij. • 5.2.2 - De gemeente (waaronder de Kredietbank) en de corporaties sluiten met IMW en SMO in de eerste helft van 2015 een nieuw convenant om betalingsproblemen van huurders vroeg te signaleren en op te lossen. In dit convenant worden afspraken meegenomen over een versnelling in het verstrekken van een bijstandsuitkering en de beschikbare budgetten en financiële bijdragen per partij (voor preventieve schuldhulpverlening, 'Preventieve huisbezoeken IMW' en 'Preventieve woonbegeleiding SMO'). • 5.2.3 - Onderzoeken of en op welke wijze 'broninhouding' kan worden ingezet in Breda (voor medio 2015). • 5.4.1 - Onderzoeken van de mogelijkheden op welke wijze de samenwerking met en binnen sociale wijkteams kan worden vormgegeven. Het streven is om voor medio 2015 gezamenlijk een plan van aanpak op te stellen.
Gemeente Breda	• 5.1.1 - Onder regie van de gemeente wordt in 2015 het GWI-beleid geactualiseerd. Hiertoef wordt een werkgroep geformeerd bestaande uit vertegenwoordigers van zorginstellingen, corporaties en de gemeente. • 5.2.6 - Starten met een financieel team in de wijken die in samenwerking met de corporaties kan inzetten op preventieve schuldhulpverlening.

	• 5.2.8 - Opstellen van een visie op de maatschappelijke opvang, de vrouwenopvang en beschermd wonen op (beleidskader kwetsbare groepen), waarbij de corporaties worden betrokken (voor het einde van het eerste kwartaal van 2015). • 5.3.3 - De gemeente en AlleeWonen en WonenBredburg maken gezamenlijk afspraken over de haalbaarheid en de realisatie van het project 'Skaeve Huse'. Eind tweede kwartaal 2015 is er helder beeld over de haalbaarheid en realisatie van het project, zodat er later in 2015 eventueel een overeenkomst getekend kan worden.
Alle corporaties	• 5.1.1 - Deelname aan de werkgroep rondom actualisatie van het GWI-beleid. AlleeWonen en de andere Bredase corporaties nemen ook deel aan het woonwensenonderzoek onder senioren Woonmonitor van Aedes-Actiz, uitgevoerd door Bureau Vijftig. Eind maart zijn hiervan de resultaten bekend. • 5.2.2 - De corporaties willen met de Kredietbank, IMW en SMO komen tot één gezamenlijk convenant gericht op de samenwerking bij preventieve huisbezoeken en woonbegeleiding bij schulden. Daarnaast wordt door de corporaties in het eerste kwartaal een interne analyse van de ontruiming in 2014 gemaakt ter lering voor 2015.
AlleeWonen	• AlleeWonen heeft twee afstudeerders aangetrokken, die kijken naar de (leegstands)problematiek van het zorgvastgoed en seniorencomplexen. Eind juni zijn hiervan de resultaten bekend. • AlleeWonen sluit mogelijk aan bij Langer thuis in eigen huis, een pilotproject in het kader van leefbaarheid@Noord-Brabant, waarbij de aanpasbaarheid van diverse woningtypen wordt onderzocht door BNAonderzoek. • 5.3.3 - Maken van afspraken met de gemeente en WonenBredburg over de haalbaarheid en de realisatie van het project 'Skaeve Huse'. Eind tweede kwartaal 2015 is er helder beeld over de haalbaarheid en realisatie van het project, zodat er later in 2015 eventueel een overeenkomst getekend kan worden. • 5.3.4 - AlleeWonen continueert de projectleiding en financiering van Kamers met Kansen Breda, ook de gemeente Breda draagt bij aan de financiering en bemensing van Kamers met Kansen. De aansluiting met Stedelijk Kompas wordt versterkt.
Laurentius	• 5.1.2 - Aanstelling doorstroommakelaar ter bevordering van de beschikbaarheid van passende woningen voor de juiste doelgroep en ter verbetering van de dienstverlening aan huurders met een specifieke zorgvraag.
WonenBredburg	5.3.3 - Maken van afspraken met de gemeente en AlleeWonen over de haalbaarheid en de realisatie van het project 'Skaeve Huse'. Eind tweede kwartaal 2015 is er helder beeld over de haalbaarheid en realisatie van het project, zodat er later in 2015 eventueel een overeenkomst getekend kan worden.