

Samen bouwen aan veerkrachtige buurten

Koers 2025 - 2030



LAURENTIUS
Samen voor een thuis



Thuis in de stad, hart voor de buurt



Vanuit onze thuisbasis Breda werken we met ons hart aan veerkrachtige buurten

Dagelijks zetten we ons in voor een thuis voor onze bewoners en woningzoekenden. Samen met hen en onze samenwerkingspartners zorgen we voor goed en betaalbaar wonen. We zijn er voor alle mensen die ons daarvoor nodig hebben. Samen voor een thuis. Onze ambitie is helder: een toekomst waarin onze bewoners een fijn thuis in een veerkrachtige buurt hebben, die de goede basis biedt om je te kunnen ontwikkelen en écht mee te doen in onze maatschappij. We zorgen ervoor dat onze huidige en toekomstige bewoners passend wonen in Breda en omliggende dorpen zoals Prinsenbeek, Bavel, Ulvenhout, Galder en Chaam.

De wereld om ons heen verandert

En we hebben een grote maatschappelijke opgave te realiseren. De vraag naar betaalbaar wonen is veel groter dan het aanbod. De bouwkosten stijgen en aan materialen is er een groot tekort. Het aantal ouderen en kleinere huishoudens neemt toe. Dit vraagt om steeds meer woningen die geschikt zijn voor beide doelgroepen. De samenleving doet een beroep op ons om woningen te verduurzamen. Ook nemen technologische ontwikkelingen in rap tempo toe en komt er steeds meer aandacht voor cybercriminaliteit en bescherming van gegevens. Er is een blijvend tekort op de arbeidsmarkt. We zien segregatie, ongelijkheid, individualisering en polarisatie. Meer en meer bewoners slagen er niet goed in hun leven zelf goed op orde te houden.

We dragen met onze doelen bij aan de veerkracht van buurten

En we gaan van huis en individu naar ontmoeting, samenlevingsopbouw en gebiedsgerichte inzet op leefbaarheid. We zetten meer in op het bevorderen van sociale cohesie en leefbaarheid in buurten.

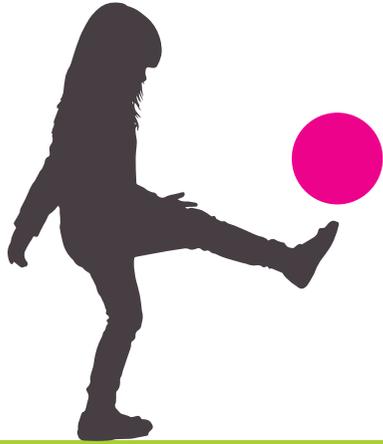
We geven bij het maken van keuzes prioriteit aan:

1. het werken aan voldoende woningen
2. het zorgen voor goede woningen
3. het werken aan passende woonlasten

Met elkaar geven we kleur aan de ingezette koers

Dit vraagt om een wendbare organisatie, die snel kan inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Onze omgeving heeft laten zien dat het belangrijk is om, vanuit onze positie en sterke lokale band, ook andere belangrijke uitdagingen aan te pakken. Terwijl onze ambitie ons doel beschrijft, leggen onze kernwaarden uit hoe we dit bereiken. Met 'Samen voor een thuis' als onze belofte en de kernwaarden verbindend, vindingrijk en voortvarend, bouwen we samen met onze collega's, bewoners, woningzoekenden en samenwerkingspartners aan een toekomst waarin een fijn thuis in een veerkrachtige buurt geen ambitie is, maar werkelijkheid voor al onze bewoners. Onze ambitie is helder, de snelheid waarmee we er naartoe bewegen stemmen we steeds af op onze mogelijkheden. De reis gaat verder. Met elke stap die we zetten, komen we dichterbij het realiseren van die ambitie.





**Wij werken aan veerkrachtige buurten.
Dat doen we door gebiedsgerichte inzet
op leefbaarheid en op het realiseren van
onderstaande doelen:**

Onze ambitie:

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

1.

Beschikbaarheid

We werken aan voldoende woningen

2.

Kwaliteit en duurzaamheid

We zorgen voor goede woningen

3.

Betaalbaarheid

We werken aan passende woonlasten

We werken gebiedsgericht aan veerkracht

Iedereen verdient de kans om volop deel te nemen aan onze samenleving, ongeacht de plek waar je opgroeit of woont. We werken samen met bewoners en samenwerkingspartners aan sterke buurten waarin iedereen zich thuis voelt. De kloof tussen sterke en kwetsbare buurten groeit en die ontwikkeling willen we met elkaar omkeren. Onze inzet is gericht op het creëren van buurten met veel veerkracht: veilige, leefbare buurten waar bewoners een fijn (t)huis hebben en elkaar weten te vinden. Waarbij bewoners voldoende kansen krijgen om eigen kwaliteiten in te zetten en waar ontwikkeling gestimuleerd wordt.



We werken samen met partners aan samenredzaamheid

We zetten in op het versterken van de samenredzaamheid van bewoners. We doen dat door buurtbewoners te stimuleren elkaar te ontmoeten, ervaringen met elkaar te delen en nieuwe relaties en netwerken te bouwen. We werken ook aan preventie en vroegsignalering. We kunnen dit niet alleen en zoeken daarbij de samenwerking met partners en bewoners. Wanneer nodig nemen we zelf het initiatief.

We werken aan fijne, veilige en groene buurten

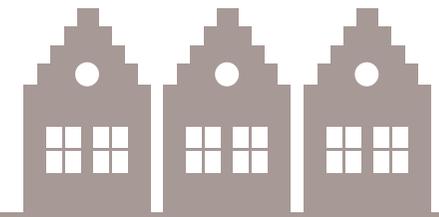
We pakken illegale situaties -zoals woonfraude en hennepsteelt- aan, daarmee komen meer passende woningen beschikbaar voor woningzoekenden en gaan we overlast in de buurt tegen. Veel buurten waar we woningen hebben, zijn al groen. Groen in de buurt draagt bij aan een gezonde leefomgeving en bevordert het welzijn van bewoners. Daarom stimuleren we meer groen in buurten.

We zijn alert op financiële problemen van bewoners

Financiële problemen kunnen iemands leven zo erg ontwrichten dat deelnemen aan de samenleving niet meer goed lukt. Onze inzet is gericht op voorkomen en vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen. We pakken huurachterstanden proactief aan, zijn alert op daaruit voortvloeiende problemen en leveren maatwerk. We werken nauw samen met de gemeenten om ervoor te zorgen dat bewoners met financiële problemen ondersteuning krijgen bij het oplossen daarvan.

We werken gebiedsgericht

Dat doen we op buurtniveau. Maar we zijn daarin flexibel en passen die aanpak waar nodig ook toe op woongebouw- of straatniveau. Onze ambitie is dat er in alle buurten sprake is van voldoende veerkracht. Dat betekent dat we in buurten, waar de veerkracht nu erg onder druk staat, we werken aan het verbeteren ervan. En dat in buurten waar de veerkracht heel hoog is, ruimte is voor het huisvesten van minder zelfredzame woningzoekenden. We bekijken wat er in elke buurt nodig is voor de veerkracht. Bij elke beslissing die we binnen de drie doelen nemen, houden we de focus stevig op de gebiedsgerichte aanpak. Zo kunnen we de diversiteit in buurten bijvoorbeeld vergroten door via ons huurbeleid actief te sturen op de instroom van nieuwe bewoners. We richten ons hierbij op meerdere doelgroepen, want diversiteit vormt de basis van een veerkrachtige buurt.



1.

We werken aan voldoende woningen

We werken aan het oplossen van de woningnood

Iedereen moet in een passende woning kunnen wonen. Toch zien we dat het aantal woningzoekenden en de tijd die het hen kost om een passende woning én de tijd te vinden blijft toenemen. Wonen is echter een primaire levensbehoefte en in Nederland een grondrecht. We zien het als onze opgave om binnen onze mogelijkheden een maximale bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood. En het is daarom voor ons de belangrijkste opgave voor de komende jaren.

We werken met nieuwbouw aan een fijn thuis in een veerkrachtige buurt

Dat doen we door woningen bij te bouwen die passen bij de doelgroep. Huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner en de meeste woningzoekenden zijn alleenstaand of hebben een partner. Dat betekent dat we vooral woningen willen toevoegen die passend zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens. We werken aan de veerkracht van buurten door bewust te kiezen waar we woningen toevoegen en voor welke doelgroepen we dat doen. We bouwen bij voorkeur huurwoningen. Draagt het effectief toevoegen van betaalbare koopwoningen bij aan het oplossen van de woningnood of de veerkracht van de buurt? Dan doen we dat.

We werken met doorstroom en verdichting aan het optimaal benutten van onze woningvoorraad

Doorstroom

Veel grotere woningen worden bewoond door kleine huishoudens die al die kamers niet (meer) nodig hebben. Daarom bevorderen we doorstroom binnen ons huidige woningbezit. We nemen gerichte maatregelen, zodat woningen vrijkomen voor diegenen die beschikbare woningen het hardst nodig hebben.

Verdichting

We zetten in op verdichting. Naast opties als woningdelen en splitsen, bekijken we de mogelijkheden van innovatieve woonconcepten,

zoals woongroepen, samenwonen met vrienden en gemengd wonen. Die concepten leiden niet alleen tot efficiënter gebruik van onze woningen, maar dragen ook bij aan de manier van leven door bewoners met elkaar. Ze bieden nieuwe mogelijkheden voor de toekomst van wonen.

Toevoegen of vervangen van woningen op of bij bestaande bouw

Er is een tekort aan bouwgrond voor extra woningen. Daarom onderzoeken we ook of we woningen kunnen toevoegen door op bestaande woningen én bij bestaande woningen nieuwbouw toe te voegen. Zo bekijken we of we woongebouwen kunnen optoppen met extra woonlagen of dat we er extra woningen tegenaan kunnen bouwen. Een oplossing die niet alleen meer woonruimte creëert, maar ook bijdraagt aan de leefbaarheid en duurzaamheid van buurten. Ook kiezen we voor het vervangen van bestaande woningen van slechte kwaliteit als die lastig te verbeteren zijn. Zodat we daar vervolgens meer woningen kunnen terugbouwen.

Passend wonen

Bewoners wonen steeds langer zelfstandig in onze woningen. We bevorderen dat bewoners goed kunnen blijven wonen in een voor hen passende woning. Dat kan voor een nieuwe levensfase ook een andere woning betekenen. We kijken dan naar toegankelijkheid, veiligheid en –samen met partners– zorg op maat.



2.

We zorgen voor goede woningen

Onze woningen zijn voldoende duurzaam

Samen met andere woningcorporaties spelen we een belangrijke rol bij het realiseren van nationale, regionale en lokale (prestatie)afspraken op het vlak van duurzaamheid. We investeren vooral in het beperken van de warmtevraag, omdat dit bijdraagt aan het beperken van de woonlasten van onze bewoners. Ook werken we aan het aansluiten van woningen op duurzame energiebronnen. Met het verduurzamen van onze woningen dragen we niet alleen bij aan grip op woonlasten door onze bewoners, maar ook aan het verminderen van de CO2-uitstoot.

Onze woningen hebben een basiskwaliteit

We hanteren een basiskwaliteit waar al onze woningen aan voldoen. Die basiskwaliteit betekent functioneel, schoon, heel en veilig en de woningen voldoen aan wettelijke eisen. De basiskwaliteit kan afhankelijk van de doelgroep die we huisvesten afwijken van de standaard. Denk hierbij aan de toegankelijkheid voor senioren.

We zijn volgend op het gebied van circulariteit

We passen circulaire materialen toe als die zich in de praktijk bewezen hebben en niet substantieel kostenverhogend zijn. Maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit passen we toe als daar draagvlak voor is en we daarmee kunnen bijdragen aan de veerkracht in de buurt.

We hanteren een basiskwaliteit waar al onze woningen aan voldoen.



3.

We werken aan passende woonlasten

We streven naar passende woonlasten voor iedereen

Dit is essentieel, omdat het onze bewoners in staat stelt om fijn en betaalbaar te wonen. Betaalbaarheid beoordelen we op basis van totale woonlasten. Dit is de optelsom van huur, energielasten en servicekosten. We bevorderen met onze samenwerkingspartners veerkrachtige buurten door ons huurbeleid en de woonruimteverdeling te richten op een meer diverse (inkomens)samenstelling van buurten.

Een huurprijs passend bij het inkomen

Verhuren we een woning? Dan zorgen we er zo goed mogelijk voor dat de woonlasten passen bij de financiële draagkracht van de bewoner(s). Als sociale verhuurder verhuren we onze sociale huurwoningen daarom met een korting ten opzichte van de markthuur. Hiermee bevorderen we een stabiele woonsituatie. Passende woonlasten betekent ook dat het redelijk is om aan bewoners met een hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen, minder korting te geven op de markthuur dan aan bewoners die die korting echt nodig hebben om de woonlasten te kunnen dragen. In ons huurbeleid geven we hier verder invulling aan via de streefhuren en de jaarlijkse huuraanpassing.

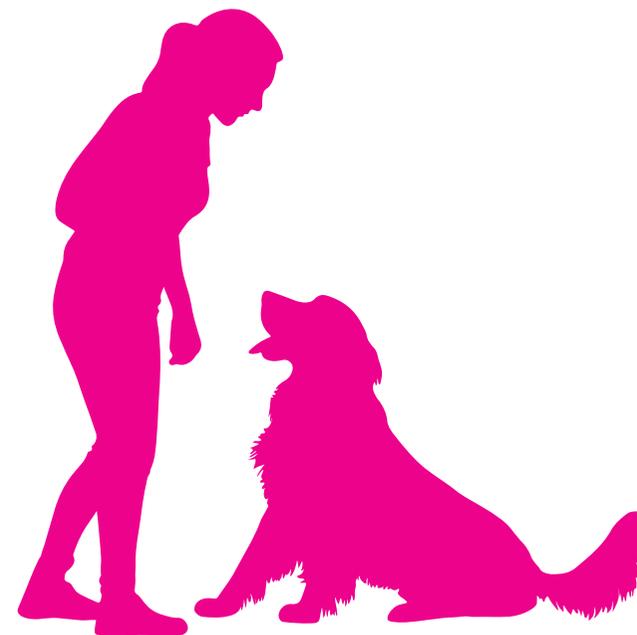
Voor onze vrije sectorwoningen geldt, dat we die tegen markthuur verhuren aan middeninkomens. We verhuren vrije sectorwoningen om tegemoet te komen aan de maatschappelijke behoefte aan middenhuur. Belangrijk hierbij is dat de opbrengsten hieruit ingezet worden om onze sociale huurwoningen betaalbaar te houden.

Op buurtniveau sturen we op de instroom om veerkracht te bevorderen

Door in te zetten op diverse huurprijsklassen in één buurt dragen we bij aan de sociale cohesie en de leefbaarheid van een wijk of buurt. Door de gemengde samenstelling van buurten ondersteunen we niet alleen de economische vitaliteit, maar bevorderen zo ook de sociale interactie.

We dragen bij aan betaalbaar wonen

Door de energetische kwaliteit van onze woningen te verbeteren, dragen we bij aan betaalbaar wonen voor onze bewoners en zorgen we voor een duurzaam thuis. We kijken naar de totale woonlasten van een woning, voor minder energiezuinige woningen met vaak hogere energielasten, vragen wij een relatief lagere huur dan voor energiezuinige woningen.



Zo maken we het waar



Verbindend, vindingrijk en voortvarend

We benutten onze kernwaarden verbindend, vindingrijk en voortvarend. Dat betekent dat we uitgaan van gelijkwaardigheid en vertrouwen, gericht zijn op samenwerking, creatief naar oplossingen zoeken die ons inspireren, en met daadkracht onze maatschappelijke doelen nastreven. Alle collega's hanteren die kernwaarden in zijn of haar dagelijks werk. Individueel, of in de samenwerking met elkaar, bewoners, samenwerkingspartners of belanghouders.

Van buiten naar binnen

Als woningcorporatie staan we met beide benen in de samenleving waaraan we werken. Bij Laurentius werken betrokken volkshuisvesters, vakmensen in het primaire proces die verantwoordelijkheid en initiatief nemen. Die weerbaar en wendbaar zijn en waar nodig met gezond verstand afwijken van de 'norm' als dat helpt om onze maatschappelijke doelen te bereiken. We werken van buiten naar binnen, dus wat er in de samenleving nodig is, bepaalt wát we doen en hóe we dat doen. Staf, bedrijfsvoering, management en bestuur zijn vooral ondersteunend aan de primaire processen.

Lerende organisatie

De samenleving waarin we werken om onze maatschappelijke doelen te realiseren, ontwikkelt zich voortdurend. Dit betekent dat Laurentius meebeweegt en zich ook steeds weer aanpast aan de veranderende samenleving. Bij Laurentius is veel aandacht voor het voortdurend ontwikkelen van ieders kennis, vaardigheden en competenties. Er is ruimte om binnen je eigen verantwoordelijkheid te kunnen werken en keuzes te maken. Om nieuwe dingen uit te proberen en kennis verder te vergroten.

Laurentius vaart hoog aan de wind

We benutten onze (financiële) mogelijkheden maximaal om de maatschappelijke doelen te bereiken. We sturen voortvarend bij waar en wanneer dat nodig is om de continuïteit van Laurentius te waarborgen.

Daarbij hoort een risico-volwassen organisatie, aandacht voor risicobeheersing en een betrouwbare, up-to-date ICT-infrastructuur. We gaan hierbij uit van bewezen technieken en systemen.



Onze ambitie is helder:

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

Met onze heldere ambitie voor ogen, werken we stap voor stap aan de realisatie ervan. Het is een leidraad die ons helpt om keuzes te maken die bijdragen aan ons doel. We laten daarbij bewust veel ruimte voor nieuwe inzichten en zijn vindingrijk. Periodiek houden we de route waarmee we richting ons doel bewegen tegen het licht en stellen die route bij waar dat nodig is. Dat doen we via meetbare jaarplannen. We blijven op die manier in lijn met de veranderende wereld om ons heen.