

Convenant Wonen 2020-2025

30 september 2020 (gewijzigd Stuurgroep 3 juni 2021)

SBO tilburg

tiwos tilburgse woonstichting

WonenBreburg

tbv wonen ruimte voor mensen

GEMEENTE TILBURG

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Flexibele samenwerking 3

1.2 Onze missie en koers 3

2 De uitdagingen 5

2.1 Gevolgen Coronacrisis 7

3 Betaalbaar en beschikbaar 9

3.1 De ontwikkeling van de sociale voorraad 9

3.2 Een evenwichtige samenstelling van de sociale voorraad 11

3.3 Huisvesten middeninkomens 13

3.4 Bestaanszekerheid en doorstroming 13

4 Zelfredzaam en leefbaar 15

4.1 Randvoorwaarden 15

4.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen 16

4.3 De impact van vergrijzing 17

4.4 Leefbaarheid en veiligheid 18

5 Duurzaam 20

5.1 Energietransitie/ CO_2-neutraal 20

5.2 Procesafspraken 20

5.3 Verduurzaming 21

6 Inzet van beschikbare middelen 25

6.1 Financiële inzet van de gemeente 25

6.2 Financiële inzet van de corporaties 27

6.3 Landelijke subsidies en regelingen 28



Inleiding

De gemeente, corporaties en Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBOT) sluiten voor de vijfde keer samen een Convenant Wonen. Het convenant beschrijft op hoofdlijnen welke resultaten we de komende vijf jaar willen behalen. De convenantpartners hebben een lange traditie van samenwerken en hebben aangetoond hierin daadkrachtig te zijn. We respecteren elkaars belangen en kijken gezamenlijk naar wat mogelijk is. De Tilburgse corporaties zijn met respect voor onderlinge verschillen en kwaliteiten samen verantwoordelijk voor de Tilburgse opgave. Waar nodig springen zij voor elkaar bij en versterken ze elkaar. Het SBOT heeft het overleg namens de Tilburgse huurders gevoerd. Het betrekken van bewoners is een natuurlijk onderdeel van zowel onze plannen als ons daadwerkelijk handelen.

Nieuw bij de totstandkoming van dit convenant was de betrokkenheid van de zorgpartijen en maatschappelijke instanties in de stad. Samenwerking van alle betrokken partijen in de wijken van onze stad en dorpen is van steeds groter belang, vandaar dat de stem van deze partijen in dit convenant een plek heeft gekregen.

1.1 Flexibele samenwerking

We zien dit convenant als een afsprakenkader voor de komende vijf jaar en als fundament voor de uitwerking in jaarlijkse prestatieafspraken. Jaarlijks zal een monitor van de prestatieafspraken plaatsvinden. Onze afspraken zijn nadrukkelijk niet statisch. De wereld verandert snel en dat vraagt om flexibiliteit in de samenwerking en de gezamenlijke doelstellingen. Waar nodig worden doelen en afspraken heroverwogen in de Stuurgroep van het Convenant Wonen. Deze pragmatische en actiegerichte werkwijze vanuit een gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid voor de stad, de dorpen en de bewoners tekent de langjarige Tilburgse samenwerking. Dit zetten we ook in deze periode voort.

De opgave is gewijzigd vastgesteld in de Stuurgroep Convenant Wonen van 3 juni 2021. Aanleiding was de bijstelling van de huishoudensprognoses door de provincie Noord-Brabant. In deze gewijzigde versie van het convenant zijn de wijzigingen *blauw* gemarkeerd.

1.2 Onze missie en koers

Tilburg wil een duurzame, inclusieve en ongedeelde stad zijn, die voorbereid is op de toekomst. De convenantpartners zetten zich samen in voor dit doel. Dit vereist een betaalbare en toegankelijke

woningmarkt, evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving in leefbare, duurzame wijken.

De afgelopen tijd is duidelijk geworden dat er een bredere kijk op de wijken en buurten en het welzijn van bewoners nodig is. We ervaren dit onder andere in de wijken met een PACT (People Acting in Community Together). Vragen als “Hoe kan ontmoeting en gemeenschap mogelijk worden gemaakt? Hoe kunnen we de veiligheid van de woonomgeving verbeteren? Hoe krijgen eigenaarschap en zeggenschap een plek?” en het bouwen aan de community zijn de komende vijf jaar belangrijk. Daarom maken we in dit Convenant Wonen ook voor de gehele stad afspraken over samenwerking op deze bredere thema’s.

Vanuit die integraliteit zien we forse opgaven. Zo zien we dat als gevolg van passend toewijzen, extramuralisering en de beweging langer zelfstandig thuis, de veerkracht en leefbaarheid van een wijk verandert. Maatregelen met betrekking verduurzaming raken de betaalbaarheid van wonen voor onze bewoners. Zo vormen onze thema’s samen een cirkel van wonen, met in het hart onze Tilburgse visie op de steden de dorpen.





De uitdagingen

De Woonagenda en het Convenant Wonen 2020-2025 zijn tot stand gekomen in een periode waarin de woningmarkt en het beleidsterrein wonen behoorlijk veranderd zijn ten opzichte van de vorige convenanten. We noemen de belangrijkste uitdagingen:

Woningtekort

Tilburg groeit en blijft groeien. Daarmee groeit ook de doelgroep van de corporaties. De extramuralisering, de transformatieopgave en het groeiende tekort aan woningen voor middeninkomens komen hier in deze convenantperiode bij. We ervaren dat een deel van de inwoners met spoed woonruimte nodig heeft. We missen daarvoor een goede flexibele schil. Dit alles vraagt om zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve groei van de woningvoorraad en dat de sociale voorraad in verhouding mee groeit. Goede bouwlocaties, ook bekeken vanuit de wens om wijken te differentiëren, zijn schaars.

Bestaanszekerheid

Allerlei factoren beïnvloeden de bestaanszekerheid van onze bewoners: levens veranderende gebeurtenissen als een scheiding of baanverlies, afhankelijkheid van een uitkering als de bijstand en een economische crisis, maken dat veel mensen moeite hebben om de financiële touwtjes aan elkaar te knopen. De sociale doelgroep heeft in veel mindere mate geprofiteerd van de economische groei de afgelopen jaren. Ook is de inkomensgroei bij de middengroepen beperkt. Het blijft dus van belang om te sturen op woonlasten. Niet al deze lasten liggen echter in de invloedssfeer van de convenantpartners.

Leefbaarheid van wijken staat onder druk

De Tilburgse buurten met sociale en economische problemen vragen om hernieuwde aandacht voor transformatie. Een combinatie van eenzijdige instroom van minder zelfredzame bewoners, een kwetsbaar blijvende doelgroep en uitstroom van draagkrachtiger bewoners leidt tot eenzijdiger wijken.

Deze vraagstukken spelen vooral in Tilburg-Noord, Tilburg-West en Groenewoud, en daarbinnen de gebieden Stokhasselt, de Vlashof, Het Zand, de Kruiden-en Kleurenbuurt, en Groenewoud als geheel, de wijken met een PACT. De gebruikelijke aanpak heeft hier nog niet tot een doorbraak geleid. We moeten dus op zoek naar een andere aanpak. Uitdaging hierbij is vooral dat elke wijk iets anders nodig heeft, zowel qua interventie als qua samenwerking met partners. Dit verlangt een lange adem, ruimte voor leren en experimenteren, gefocuste inzet van tijd en capaciteit, nieuwe coalities en

trendbreuken met bestaand beleid. Het verlangt ook lef en een onderzoekende houding, van zowel bestuurders als professionals in de wijken.

Energietransitie, verduurzaming en klimaatadaptatie

De gemeente maakt voor eind 2021 een Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen. De uitdaging is om samen met bewoners, netwerkbeheerder en warmteleverancier(s) de plannen en planningen af te stemmen omdat we afhankelijk van elkaar zijn wat betreft de noodzakelijke aanpassingen aan de infrastructuur. Nadrukkelijk hebben particuliere eigenaren ook een rol bij het realiseren van de energietransitie. Ook is het van belang het bewustzijn over energieverbruik bij zowel bewoners als professionals te vergroten.

De corporaties zijn volop bezig met het verduurzamen van hun bezit. Er is ook een goed beeld van de nog te realiseren opgave, hoewel deze deels afhankelijk is van rijksregels. De verduurzaming vraagt enorme investeringen. De laagste inkomens besteden al relatief veel van hun inkomen aan energie. In sommige gevallen is zelfs sprake van energiearmoede. De betaalbaarheid voor de huurders mag daarom niet verder onder druk komen. De uitdaging is om de verduurzaming op een manier vorm te geven waarbij de woonlasten van bewoners betaalbaar blijven.

In 2019 heeft de gemeente Tilburg het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie opgesteld. De ambitie is om in 2050 klimaatbestendig te zijn (Koel Tilburg in 2050!). Op basis van de klimaatstresstest(en) is de uitdaging om per wijk te bepalen wat de gewenste maatregelen zijn om de effecten van de klimaatverandering tegen te gaan en wie wat gaat uitvoeren. Kennis en bewustzijn over klimaatverandering en de mogelijke oplossingen staan nog in de kinderschoenen. In deze convenantperiode stellen we ons voor de uitdaging om de opgaven zoals ‘circulair bouwen’ gezamenlijk nader invulling te geven.

Kwetsbare bewoners

We hebben te maken met een groeiende en in toenemende mate complexer wordende doelgroep. Doordat veel kwetsbare bewoners worden gehuisvest in wijken met veel corporatiebezit, zien we dat de draagkracht van de wijk en de onderlinge tolerantie onder druk staan. Daar komt bij dat kwetsbare bewoners vaak minder weerbaar zijn voor druk van anderen.

In de huishoudensprognoses zien we een “dubbele” vergrijzing[1]. De wachtlijsten voor verzorgings- en verpleeghuizen nemen enorm toe. De verwachting is dat daar enkel nog ruimte is voor hoog complexe zorg. Dat vraagt om meer woningen waar ouderen lang (zelfstandig) thuis kunnen wonen met ondersteuning. We verwachten een substantiële toename in de complexiteit van de zorgvragen. Tegelijkertijd verwachten we dat het aantal mantelzorgers per oudere halveert en ervaren we nu al een fors tekort aan personeel in de thuiszorg. We constateren we dat we met het huidige aanbod vastlopen. Zowel vanwege de toenemende (en complexere) zorgvraag van ouderen als de mogelijkheden bij zorgverleners, zijn er nieuwe woonvormen voor ouderen nodig. Denk aan geclusterd wonen.

[1] Hoger percentage ouderen en bovendien meer 75-plussers

Jaarlijks huisvesten de corporaties de statushouders uit de taakstelling van de gemeente. Daarbij komt de huisvesting van mensen die langer of weer opnieuw aangewezen zijn op reguliere huisvesting als gevolg van de extramuralisering en de uitstroom uit voorzieningen[2]. Ook voor deze groepen blijkt de huidige voorraad zowel kwantitatief als kwalitatief niet altijd voldoende. Dit vraagt om nauwkeuriger inzet van onze bestaande voorraad, nieuwe woonoplossingen maar vooral ook goede begeleiding wanneer mensen eenmaal in de wijken wonen. Alleen nieuwe woonvormen lossen de individuele problematiek en die in de wijken niet op. Het goed zelf thuis kunnen wonen staat of valt met goede zorg en begeleiding. De convenantpartijen zullen in de komende periode deze begeleiding moeten borgen in samenwerking met andere partners in de stad.

De decentralisering van de zorg is zowel een kans als een uitdaging. De gemeente is breed verantwoordelijk voor de WMO-zorg en kan integraal kijken. Tegelijkertijd staan budgetten onder druk. Eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers en de wijk worden meer aangesproken, onder andere via mantelzorgers en vrijwilligers. Dit brengt ook risico's met zich mee. Als de informele zorg onvoldoende is heeft dit consequenties voor de zorgbehoevende, maar raakt dit ook de leefbaarheid en daarmee ook de draagkracht en onderlinge tolerantie in de wijk.

Beperkte financiële ruimte voor de convenantpartners

Om een toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren liggen er grote investeringsopgaven op het gebied van nieuwbouw, transformatie, onderhoud en het toegankelijk en betaalbaar houden van de woningvoorraad. Ook de verduurzamingsopgave en de afspraken daarover in het klimaatakkoord vragen nu en op de langere termijn om omvangrijke investeringen. Hierbij gaat het om een combinatie van investeringen in energietransitie, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

In het financieel beleid zijn het voor corporaties vooral de kasstromen die de financiële ruimte bepalen. Deze kasstromen staan al enige tijd onder druk door een beperkte toename van de huurinkomsten, terwijl de exploitatiekosten, de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting fors zijn gestegen. Ook de gemeente wordt geconfronteerd met grote financiële uitdagingen in het sociale domein en ook huurders zullen door overheidsbeleid net als alle burgers een deel van de rekening van de energietransitie gaan betalen. Dit vraagt van de convenantpartners vergaand meedenken met elkaar en het durven loslaten van bestaande werkwijzen en kaders.

2.1 Gevolgen Coronacrisis

De crisis omtrent Corona raakt ons allemaal. De maatregelen die zijn doorgevoerd om de verdere verspreiding van dit virus tegen te gaan zijn ongekend en hebben een forse impact op inwoners. De impact op de economie is nog niet goed te voorspellen. We moeten rekening houden met een economische recessie. Een recessie heeft effect op de doelgroep van corporaties en zal de bestaanszekerheid en zelfredzaamheid van onze bewoners, zowel financieel als sociaal, verder onder druk zetten. Naar verwachting zal dit ook effect hebben op de beschikbaarheid: nu al zien we het aantal verhuizingen stokken en met een oplopende werkeloosheid zal het aantal woningzoekenden naar een sociale huurwoning stijgen. Daarbij heeft het mogelijk ook tot gevolg dat de nieuwbouw en

[2] Zorg en maatschappelijke opvang

renovaties vertraging oplopen waardoor er minder woningen beschikbaar komen de aankomende jaren. Juist de corporaties kunnen door te blijven investeren bijdragen aan de economie van de stad. We zullen korte, middellange en lange termijn in beeld brengen en samen aanpakken. Corporaties bieden gezamenlijke ~~i~~nzet om hun investeringskracht als startmotor in te zetten om een stap extra te zetten.



Betaalbaar en beschikbaar

Alle uitdagingen genoemd in het vorige hoofdstuk vragen om solide plannen voor uitbreiding van de sociale voorraad in onze wijken. Dit is een grote en urgente opgave. Verschillende doelgroepen vragen om gevarieerd en verspreid aanbod van woningen en woonvormen. Ook de beschikbaarheid van woningen is belangrijk. Mensen moeten toegang hebben tot de voorraad en er moet sprake zijn van doorstroming. De convenantpartners zetten zich de komende jaren in om zowel kwantitatief als kwalitatief tegemoet te komen aan de huisvestingsvraag van Tilburgers gespreid over de stad en in de dorpen.

3.1 De ontwikkeling van de sociale voorraad

We vinden het belangrijk dat mensen voldoende kansen hebben om een woning te vinden die bij ze past wat betreft huishoudsamenstelling, leeftijd en inkomen. Het uitbreiden van de sociale voorraad zien we dan ook als een gedeelde verantwoordelijkheid.

We maken concrete afspraken voor de periode 2020-2025 met een doorkijk naar de periode tot 2030:

- We realiseren een netto groei van de sociale voorraad tussen 2020-2025 van ten minste *1.500* woningen[3]. We bereiden ons voor op een netto groei van de sociale voorraad in de periode 2025-2030 met ten minste *1.500* woningen.
- We hanteren hiervoor een structurele planvoorraad [4]van *1.950* sociale huurwoningen in verkenning en voorbereiding in de periode 2020-2030. We zien het op peil houden van deze planvoorraad als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De structurele planvoorraad heeft als doel dat corporaties jaarlijks gemiddeld 300 nieuwbouw woningen toe kunnen voegen aan de sociale voorraad.
- De gemeente neemt bij nieuwbouwprojecten in principe als uitgangspunt dat ten minste 20% wordt gerealiseerd in de sociale huur, in samenwerking met een Tilburgse corporatie. Bij projecten met een kleiner aantal woningen wordt maatwerk toegepast. Op basis van de specifieke opgave in de wijk en de bijdrage die een project kan leveren aan de doelen van dit convenant, wordt beoordeeld welke uitgangspunten worden vastgelegd.
- De convenantpartners gaan daarnaast samen actief op zoek naar locaties voor nieuwbouw of ontwikkeling. Vanuit haar regierol bij het totale woningbouwprogramma ondersteunt de

[3] Opgave 2020-2025 conform Woningmarktonderzoek 2019 *– update februari 2021*.
[4] Structurele planvoorraad: Lijst met zachte en harde woningbouwplannen in verkenning en voorbereiding door of in samenwerking met een van de drie corporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

gemeente de zoektocht door actief mee te denken over stedenbouwkundige mogelijkheden voor nieuwbouw of transformatie in de stad en in de dorpen.

- We streven naar meer diversiteit in de woningvoorraad op wijkniveau. We werken de opgave op wijkniveau verder uit om op basis daarvan aanvullende afspraken te maken. Daarbij geldt:
  - Bij nieuwbouw is sprake van een mix tussen sociale huur, middeldure huur en koop afhankelijk van de specifieke opgave in de wijk.
  - Naast nieuwbouw kan ook transformatie van de bestaande voorraad (fysiek, huurprijs, eigendom) bijdragen aan meer diversiteit op wijkniveau.
  - Onderdeel van de afspraken is een gezamenlijke zoektocht naar ontwikkellocaties die bijdragen aan de ongedeelde stad.
- De veranderingen in de doelgroep vragen deels om andere woonproducten, bijvoorbeeld voor ouderen, kleinere huishoudens en mensen die uitstromen uit voorzieningen. We sluiten met de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw aan bij deze veranderende behoefte. ~~In aanvulling op de bovenstaande uitbreiding van minimaal 800 woningen zien de convenantpartners de waarde van flexwonen om de druk op de woningmarkt snel te verlichten. We gaan samen op zoek naar locaties om tijdelijk wonen te realiseren.~~
- *We zetten in op de versnelling van de woningbouw door realisatie van (tijdelijke) woningen voor een brede groep spoedzoekers in de periode tot 2025.*
- *Bij de voorbereiding van het convenant 2025-2030 nemen we de versnelling die wordt gerealiseerd in de periode tot 2025 door nieuwbouw van tijdelijke woningen, op als vervangingsopgave voor de periode 2030-2035. Dit voor zover de prognoses daar op dat moment ook aanleiding toe geven.*
- We verbreden en intensiveren de samenwerking in de gezamenlijke taskforce betaalbaar wonen. De taskforce wordt verantwoordelijk voor de het op peil houden van de planvoorraad, rapportage hierover aan de Stuurgroep Convenant Wonen en geeft uitvoering aan de fysieke realisatie van de netto groei en transformatie van de voorraad. Kwalitatief omvat de opgave van de taskforce realisatie van woningen en woonvormen, die aansluiten bij de veranderende samenstelling van de doelgroep en de invulling van locaties met tijdelijk wonen.
- *We doen nader onderzoek in de jaren 2021-2023 naar de feitelijke buitenlandse migratie, de huishoudensvorming en huisvesting van deze migranten en betrekken de resultaten hiervan bij de voorbereiding van het convenant 2025-2030*

De transformatieopgave richt zich in het bijzonder op de versterking van wijken met een PACT en de focus- en aandachtswijken:

- In de ontwikkeling van de wijken met een PACT is het uitgangspunt dat we door verdichting en transformatie de noodzakelijke differentiatie bewerkstelligen. We voegen daar nieuwbouwwoningen toe en houden in principe het aantal sociale huurwoningen in stand. Hoeveel verdichting mogelijk en wenselijk is, zal blijken uit een reeds gestarte verkennende studie. Op basis daarvan ontwikkelen partijen een stedenbouwkundige gebieds- en verdichtingsvisie, waarvoor ze een externe partij de opdracht zullen geven.
- Wanneer de transformatieopgave leidt tot noodzakelijke nieuwbouw van sociale huur elders in de stad, dan stemmen we hierover af in de Stuurgroep Convenant Wonen om na te gaan of en op welke termijn dit mogelijk is.
- We hanteren een lerende aanpak, waarbij ruimte is voor leren en experimenteren.

- Gezien de omvang van de transformatieopgave realiseren we ons dat een langjarige samenwerking tussen marktpartijen, gemeente en corporaties voorwaarde is om de transformatie te kunnen realiseren. Voor Tilburg Noord is een dergelijke samenwerking in ontwikkeling. Een samenwerking gericht op een gebiedsgerichte aanpak met een verbinding van de sociale opgave aan de ruimtelijke en een evenredige verdeling van kosten en baten verbonden aan de beoogde transformatie.

3.2 Een evenwichtige samenstelling van de sociale voorraad

We streven naar een evenwichtige verdeling tussen de sociale huurprijsklassen die aansluit bij de mogelijkheden van onze inwoners op basis van hun inkomen. Dit draagt bij aan bestaanszekerheid. We houden vast aan het principe van de ongedeelde stad en willen concentraties van goedkope voorraad in wijken en buurten verder voorkomen. Naast een nog betere spreiding van het sociale woningbezit zoals we die afspraken in 3.1, werken we samen ook aan een betere spreiding van de huurprijsklassen binnen die sociale voorraad.

In het Woningmarktonderzoek 2019 heeft RIGO de benodigde samenstelling van de sociale voorraad verdeeld naar prijsklassen. De doelportefeuille naar prijsklassen geven we aan in percentages, inclusief een bandbreedte. Bandbreedtes creëren ruimte voor beleid en interpretatie, inclusief ruimte om op wijkniveau de noodzakelijke ingrepen te doen. Naast nieuwbouw in een specifiek prijssegment kan het ook gaan om huuraanpassing van de bestaande voorraad.

De doelportefeuille ontwikkelt zich in lijn met de huidige verdeling. We sturen actief om de voorraad tot de eerste aftoppingsgrens op peil te houden. Dit sluit aan bij de behoefte. Daarnaast willen we meer mogelijkheden creëren voor de secundaire doelgroep en de middeninkomens die zijn aangewezen op het segment boven de 2e aftoppingsgrens. We nemen voor de prijsklasse tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens alleen een minimum percentage op om zo in een aantal buurten en wijken meer instroom van de secundaire doelgroep en lage middeninkomens mogelijk te maken. We monitoren of de kansen van de primaire doelgroep hierdoor niet in het gedrang komen.

Concrete afspraak gezamenlijke corporaties in percentages en bandbreedtes						
Netto huurprijs	**stand 31-12-2019**	**aandeel**	**groei tot 2025**	**doelstand 1-1-2025**	**minimaal**	**maximaal**
Goedkoop	*4.800*	16%	*260*	*5.060*	*16%*	18%
Tot 1e aftoppingsgrens	*16.665*	56%	*910*	*17.575*	*54%*	58%
Tot 2e aftoppingsgrens	*4.987*	16%	*200*	*5.187*	15%	17%
Tot liberalisatiegrens	*3.447*	12%	*130*	*3.577*	12%	
Totaal daeb	***29.899***	**100%**	***1.500***	***31.399***		

Prijspeil 2020: Goedkoop € 432,51; 1e ATG € 619,01; 2e ATG € 663,40; liberalisering € 737,14

* Advies InFact tabel 9

Studenteneenheden		
Corporatie	**Onzelfstandig**	**Zelfstandig (onderdeel van bovenstaande sociale woningvoorraad)**
WonenBreburg	970	1.286
TBV Wonen	250	455
Tiwos	-	-

Spreiding en kansen

Corporaties houden bij het bepalen van huurprijzen rekening met een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen over de stad en de dorpen, op basis van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid uitgewerkt op wijkniveau. We houden daarbij rekening met de verschillen in de samenstelling van het bezit van de drie corporaties.

Voor woningzoekenden is het belangrijk dat zij kunnen rekenen op voldoende toegang tot de voorraad en voldoende beschikbaarheid van woningen. Corporaties sturen hier via het huurbeleid en toewijzingsbeleid actief op en dragen allemaal bij aan de beschikbaarheid in de verschillende woonproducten en huurprijsklassen.

In de toewijzing maken de corporaties actief gebruik van de ruimte om middeninkomens te huisvesten om de eenzijdige samenstelling van buurten waar mogelijk te voorkomen.

De wijze van woonruimteverdeling van de sociale huurwoningen in Tilburg (het 'hoe') wordt bepaald door de Tilburgse corporaties, in nauw overleg met de corporaties binnen Hart van Brabant. De mate van evenwichtigheid wordt gemonitord zodat we tijdig kunnen bijsturen in afspraken of beleidskeuzes. We monitoren:

- jaarlijks op basis van de gezamenlijke ontwikkeling van de voorraad en effecten van de gehanteerde woningtoewijzing.
- 3-jaarlijks op basis van een Woningmarktonderzoek.

De resultaten van de Monitor WiZ worden jaarlijks besproken in de Stuurgroep Convenant Wonen. Daarbij kijken we in het bijzonder naar het effect van onze afspraken voor de woningzoekenden op basis van de ontwikkelingen op de volgende punten:

- Percentage geadverteerde woningen
- Verhuringen naar aanbodmodel
- Bemiddelingen
- Verhuringen naar inkomen
- Inschrijftijd naar huurprijs
- Zoektijd naar huurprijs
- Resultaat voorrangsregels

Studenten

De gemeente, WonenBreburg en TBV Wonen werken samen met de onderwijsinstellingen en de studentenraad aan een convenant studentenhuisvesting. Hierin onderzoeken de partijen in ieder geval wat de opgave is. De afspraken in het convenant studentenhuisvesting maken we in ieder geval binnen de volgende kaders:

- TBV Wonen en WonenBreburg houden in de periode 2020-2025 de woningvoorraad voor studenten intact.
- Een toevoeging aan de voorraad studentenhuisvesting door WonenBreburg zou een plus zijn op de toevoeging van 800 woningen en hiervoor zijn daarom aanvullende middelen en locaties nodig. In de het convenant studentenhuisvesting wordt daarom gekeken hoeveel ruimte er is

voor WonenBreburg om bij te dragen aan de opgave. TBV Wonen voegt de komende periode geen studenteneenheden toe.

- Als uitgangspunt hanteren we dat deze opgave voor studenten niet ten koste mag gaan van de opgave voor sociale huurwoningen zowel voor wat betreft de financiële mogelijkheden als geschikte locaties. Wel kan er sprake zijn van een mix met andere sociale doelgroepen op locaties.

3.3 Huisvesten middeninkomens

De convenantpartners zien dat de lagere middeninkomens steeds vaker tussen wal en schip raken. De corporaties rekenen deze groep, met een inkomen tot € 45.000, ook tot hun doelgroep. De groep is gebaat bij een huurwoning met een huurprijs rondom de liberalisatiegrens. Zowel door het inzetten van de 10% toewijzingsruimte in de DAEBtak, als door uitbreiding van de voorraad in de niet-DAEBtak, creëren de corporaties in de komende convenantperiode meer aanbod voor deze doelgroep. Voor uitbreiding van de voorraad in de niet-DAEBtak zetten de corporaties zowel nieuwbouw als de bestaande voorraad in.

De gemeente hanteert van haar kant bij grotere nieuwbouwprojecten als uitgangspunt dat 10% wordt gerealiseerd in de middenhuur tot €950. Hiermee ontstaat op termijn ook meer aanbod voor de hogere middeninkomens, tot € 58.582,50 (prijspeil 2020).

De convenantpartners dragen er gezamenlijk zorg voor dat de inspanningen voor de realisatie van middeldure huurwoningen niet ten koste gaan van de primaire opgave.

3.4 Bestaanszekerheid en doorstroming

Uit oogpunt van bestaanszekerheid maken we afspraken over ondersteuning bij tussentijdse inkomensdaling. Goede generieke (beleids-)afspraken helpen, maar bestaanszekerheid is in veel gevallen sterk situatieafhankelijk en gaat verder dan alleen wonen. Dit vraagt niet zozeer om aanvullend doelgroepenbeleid, maar vooral om maatwerk op de volgende terreinen.

Het leveren van maatwerk is een concrete afspraak en krijgt vorm door het:

- Voortzetten en versterken van de samenwerking tussen gemeente en corporaties rond preventie van betaalbaarheidsproblemen (budget coaching en inzet schuldhulpverlening)
- Voortzetten en versterken van de multiproblem-aanpak via de Tilburgse Toegang. Sommige situaties vragen om snel handelen. We zetten daarom in op een verlaging van de doorlooptijd van meldingen bij de Toegang. De gemeente zet in op het verder verstevigen van de eigen kracht van bewoners samen met partners.
- Voortzetten van het woonlastencompensatiefonds bij een structurele of tijdelijke mismatch tussen woonlasten en portemonnee.
- Inbedden van succesvolle onderdelen van het gemeentelijk schuldenoffensief in de reguliere dienstverlening.

- Voortzetten van de maatwerkcommissie als “laatste vangnet” en versterken leereffect voor het verbeteren van de reguliere inzet (voorliggende voorzieningen)
- Toepassen afspraken sociaal huurakkoord Aedes- landelijke maatwerkregelingen (huurbevriezing en huurverlaging)
- Actief ondersteunen van bewoners in de zoektocht naar een woning die beter bij hen past wat betreft huishoudgrootte, huishoudsamenstelling, leeftijd en/of huurprijs. We leveren hierbij maatwerk, specifiek voor ouderen, grote gezinnen en spoedzoekers.



Zelfredzaam en leefbaar

De urgentie van de vraagstukken met betrekking tot zelfredzaamheid en leefbaarheid is hoog en de vragen zijn complex. Hardnekkige en urgente dilemma's gaan we daarom samen benaderen en oplossen. Voor prettig wonen is immers meer nodig dan alleen een woning. Ook andere levensdomeinen zijn belangrijk, zoals veiligheid, werk, inkomen, scholing, dagbesteding en begeleiding.

4.1 Randvoorwaarden

In dit convenant maken we afspraken over de randvoorwaarden die op stedelijk niveau vanuit wonen nodig zijn om op wijkniveau het verschil te kunnen maken. Een van die randvoorwaarden is een goede samenwerking tussen corporaties, gemeente en zorg- en welzijnspartners. Er is een breed commitment nodig van alle betrokken partijen. We doen wat nodig is om voor een doorbraak te zorgen. We zijn hierop onderling aanspreekbaar. Bestuurders zetten zich waar nodig persoonlijk in om in complexe samenwerkingssituaties tot een oplossing te komen.

We roepen een tripartite samenwerkingstafel in het leven met daarin gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen. We willen een flexibele overlegvorm die inspireert en beweging creëert. Zo praktisch mogelijk. We denken daarbij aan een vorm waarbij verschillende geledingen aan de discussie meedoen: bestuurlijk, management, uitvoering en beleid. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij bestaande structuren zoals bij het initiatief "Thuis in de Wijk".

De samenwerkingstafel buigt zich over dilemma's in het sociaal domein, die betrekking hebben op bijzondere doelgroepen, ouderenhuisvesting, leefbaarheid en veiligheid.
Gemeente en corporaties nemen hierin het voortouw. Met input van de betrokken partijen in wonen, zorg en welzijn, wordt er per jaar een concrete uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin worden de ambities uit het convenant en de samenwerkingstafel vertaald naar concrete actieplannen/doelstellingen. De jaarlijkse uitvoeringsagenda vloeit voort uit deze convenantsafspraken en vormt, voor zover hij de afspraken in het woondomein raakt, input voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

4.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

We staan gezamenlijk aan de lat voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Voorwaarde is wel dat er voldoende en goede begeleiding wordt aangeboden. We streven er zoveel mogelijk naar dat een verandering van zorgbehoefte niet hoeft te leiden tot een verhuizing.
We zien ook vanuit het perspectief van de huisvesting van bijzondere doelgroepen dat het huidige woningaanbod onvoldoende is qua omvang. Daarom moeten er woningen en woonproducten worden toegevoegd, liefst goedkoop en in een geschikte omgeving. We zien kansen bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook in de transformatie van bestaande panden.

Concrete afspraken

- We brengen in beeld wat de behoefte is per doelgroep (omvang, maar ook eventuele locatie-afhankelijke wensen) en brengen in beeld in welke wijken we nog (oplossings)mogelijkheden zien. Welke matches (bewoner-omgeving) kunnen succesvol gemaakt worden? De analyse wordt gekoppeld aan een concreet uitvoeringsplan om de huisvesting van de betreffende doelgroep te verbeteren. Jaarlijks maken we voor 2 wijken een concrete analyse met betrekking tot de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Uiteraard zonder dat we daarmee kansen in andere wijken laten liggen.
- We maken nieuwe afspraken om de uitstroom uit maatschappelijke instellingen te verbeteren. Dit doen we niet alleen in Tilburg, maar in het traject 'Weer thuis!' samen met de corporaties, gemeenten en zorgaanbieders in de regio Hart van Brabant. Het gaat daarbij om afspraken over het verbeteren van de uitstroom uit voorzieningen, de analyse van de behoefte aan uitstroom naar zelfstandig wonen en woonvormen, de manier waarop we de bemiddeling organiseren en de begeleiding die daarbij nodig is. Doel is om zo de uitstroom uit voorzieningen en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. In 2020 wordt een Uitstroomconvenant afgesloten waarin afspraken voor uitstroom en een goede landing in de wijk, worden vastgelegd.
- Voor een succesvolle landing van kwetsbare doelgroepen in de wijk is niet enkel de huisvesting van belang, maar ook goede en toereikende begeleiding. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting en gemeente voor kwantitatief en kwalitatief voldoende begeleiding.
- We hebben behoefte aan meer nieuwe woonvormen en aan meer diversiteit in woonvormen, variërend van wonen met lichte tot intensieve ondersteuning. In 2021 realiseren we projecten voor Gemengd wonen en Prikkelarm wonen als missende treden op de sociale woonladder. Voor beide concepten werken we een zorg- en beheerconcept uit dat ook voor latere projecten te gebruiken is. We erkennen dat woonvormen een goede bijdrage leveren aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. Het nadenken over welke woonvormen nodig zijn nu en in de toekomst, is iets dat we continu samen met gemeente, corporaties en zorgpartijen doen. De samenwerking die we regionaal opzetten binnen het actieprogramma “Weer Thuis!”, is daartoe een goed platform.
- We zetten samen in op vormen van tijdelijke huisvesting die snel beschikbaar zijn voor mensen met een urgent woonvraagstuk, regulier dan wel met een lichte ondersteuningsvraag (spoedzoekers-woningen). Daarbij accepteren we dat deze woningen niet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Doorstroming naar een duurzame vorm van huisvesting is daarbij een aandachtspunt.

In een schaarse woningmarkt kunnen dergelijke oplossingen het verergeren van sociale problemen helpen voorkomen. We formuleren in 2020 een concrete opgave voor spoedzoekers, waaraan we invulling gaan geven in de periode 2020-2025. We doen dat op basis van een inschatting van de grootte en diversiteit van de doelgroep, onder meer aan de hand van de reeds gestarte pilots spoedzoekers. We ontwikkelen zowel permanente als tijdelijke woonvormen voor deze doelgroep. We zetten in op snelheid en het ontwikkelen van zoveel mogelijk huisvesting voor mensen met een urgent woonvraagstuk.

- We zoeken actief naar huisvestingsmogelijkheden in sterkere buurten en wijken. Kwetsbare huurders komen vaak terecht in wijken waar veel corporatiewoningen staan. In verband met de druk op de leefbaarheid, wordt gestreefd naar spreiding van kwetsbare doelgroepen over de stad. Er wordt in 2020 een acquisitieplan opgesteld om actief te gaan zoeken naar mogelijkheden om grond of vastgoed te verwerven in wijken waar nog weinig sociale woningbouw is. Hiermee geven we invulling aan één van de 'knoppen' waaraan we kunnen draaien om te zorgen voor gedifferentieerde wijken.
- We gaan op een nieuwe manier aan de slag op het gebied van goed (samen)wonen in relatie tot kwetsbare bewoners. De samenwerking met zorg en welzijn organiseren we in complexen en wijken waar de concentratie van deze kwetsbare bewoners groot is. Steeds meer willen we uitgaan van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid. We gaan toewerken naar teams op wijk- of complexniveau waarbij medewerkers van gemeente, corporaties zorg- en welzijnspartijen zich gezamenlijk inzetten voor de leefbaarheid, onafhankelijk van welke organisatie je bent. Voor die intensieve samenwerking is het zaadje al wel geplant, maar dit is een gigantische ommezwaai. Daarvoor is het ook nodig dat we ruimte creëren voor nieuwe manieren van financiering van zorg (ontschotten en gebieds-/wijk-/ populatiegericht bekostigen en organiseren van wonen-welzijn-zorg). We gaan samen deze verkenning aan. In de convenantperiode gaan we op 5 concrete locaties op deze nieuwe manier werken en leren.
- Speciale aandacht blijft de komende convenantperiode uitgaan naar de huisvesting en begeleiding van ex- AMV'ers. We monitoren of de integrale aanpak ex-AMV (opgesteld door de gemeente in samenspraak met partners waaronder de corporaties) goed functioneert en gaan daarover constructief met elkaar het gesprek aan als er problemen zijn met deze groep.

4.3 De impact van vergrijzing

De gevolgen van de dubbele vergrijzing in Noord-Brabant worden steeds duidelijker. Ouderen willen graag in dezelfde wijk blijven wonen omdat hier ook de sociale netwerken zijn. We willen meer mogelijkheden creëren zodat ouderen in de eigen wijk kunnen doorstromen naar een passende woning. Daarvoor zijn meer voor ouderen geschikte woningen nodig (toegankelijke, nultredenwoningen, kortom woningen die geschikt zijn om tot op hoge leeftijd te kunnen wonen), liefst geclusterd en nabij voorzieningen. Bovendien is het belangrijk de zorgverlening op een nieuwe manier te organiseren zodat deze betaalbaar en uitvoerbaar blijft. Net als bij het thema 'huisvesting van de bijzondere doelgroep' is ook op dit thema een hoge urgentie om over de sectoren heen met vernieuwende oplossingen te komen.

Concrete afspraken

- We onderzoeken wat aan geschikte woningen en woonvormen in de wijk aanwezig is, beoordelen de kwaliteit van dit aanbod en de potentiele vraag vanuit de wijk en kijken wat er kan worden verbeterd en toegevoegd. In 2020 wordt een begin gemaakt met deze analyse, te beginnen bij Tilburg Noord. Bij een aangetoond tekort in een wijk, onderzoeken we of we woningen kunnen toevoegen door o.a. nieuwbouw, bestaande woningen geschikt te maken door aanpassingen of gericht te sturen via de woonruimteverdeling. Voor elke wijk volgt een concreet actieplan dat samen wordt opgesteld met zorg- en welzijnspartijen.
- We ontzorgen ouderen die willen verhuizen bijvoorbeeld door zo goed mogelijk te werken aan vroege bewustwording, het aanbieden van de juiste informatie, het faciliteren van de praktische kant van een verhuizing. We faciliteren doorstroming voor ouderen in praktische en/of financiële zin, dit is altijd maatwerk.
- De drie corporaties gaan nauwer samenwerken om doorstroom vanuit een woning van de ene naar een woning van de andere corporatie te vergemakkelijken. Er zijn weinig tot geen woonvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis. We ontwikkelen nieuwe woonvormen waar ouderen beschut kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten. We denken daarnaast na over hoe ouderen in bestaande complexen langer prettig thuis kunnen blijven wonen. We betrekken hier nadrukkelijk de meningen en verwachtingen van de ouderen zelf ook bij. We experimenteren met bijzondere woonvormen.
- De convenantpartners staan open voor wooncollectieven in de sociale huur. Dat kan in de vorm van regulier wonen of in combinatie met zorg of intramurale verpleeghuiscapaciteit.
- We zetten ons bij nieuwe ontwikkelingen in om specifiek voor deze doelgroep woningen toe te voegen (taskforce).

4.4 Leefbaarheid en veiligheid

In de nieuwe convenantperiode werken we met een PACT-aanpak. Met vastberadenheid en vasthoudendheid, vanuit concrete plekken, proberen we nieuwe antwoorden te vinden op vaak complexe vraagstukken. Daarbij leggen we de primaire focus op Tilburg-Noord, Tilburg-West en Groenewoud, maar passen we de methodiek en de geleerde lessen ook toe in andere delen van de stad.

Succes van de PACT-aanpak valt of staat bij stevige samenwerkingen tussen de gemeente, woningbouwcorporaties, het onderwijs, zorg en welzijn, maar ook marktpartijen zoals ontwikkelaars en investeerders. Vanuit een gedeelde visie op de wijk doen we samen wat nodig is om de doorbraak te realiseren. Vanuit concrete plekken in de wijk vormen we coalities met partijen die zich verbinden aan de gezamenlijke ambitie. We kiezen voor niet conventionele oplossingen en experimenteren en leren samen.

Gemeenten en corporaties hechten grote waarde aan een leefbare veilige stad. Daarom treden zij samen op tegen ondermijning, woonfraude, criminaliteit, woonoverlast en asociaal gedrag in de wijk. Corporaties en gemeente investeren samen in het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken onder meer door de intensieve leefbaarheidsaanpak. Om dit mogelijk te maken zoeken we samen naar juridische mogelijkheden om onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen tegen te gaan

door een vergaande screening van potentiële huurders aan de voorkant (denk hierbij aan kadaster- en/of vermogenstoets) en door het uitwisselen van informatie tussen de gemeente en corporaties.

Onderzoek van Rigo[5] heeft aangetoond dat een concentratie van kwetsbare bewoners in wijken met veel corporatiebezit de leefbaarheid in die wijken onder druk zet. In een studie die is uitgevoerd specifiek toegespitst op de Tilburgse situatie, noemt Rigo een aantal mogelijkheden om toe te werken naar differentiatie in alle wijken. In de convenantperiode onderzoeken partijen welke maatregelen zij in dit kader kunnen inzetten.

[5] rapport Veerkracht in het corporatiebezit - van de bureaus In-Fact-Research en Circusvis, 22 januari 2020 (een update van het Rigo Onderzoek: Veerkracht in corporatiebezit - Kwetsbare bewoners en leefbaarheid, oktober 2018)



Duurzaam

In vorige convenanten lag de focus met name bij de energietransitie. De partners willen verduurzaming integraal bekijken en ook afspraken over klimaatadaptatie, circulair bouwen en beïnvloeden van bewonersgedrag maken. Randvoorwaarde is de betaalbaarheid voor bewoners. Ook mogen de uitgaven aan verduurzaming niet ten koste gaan van nieuwbouwinvesteringen. Binnen deze randvoorwaarden presteren de corporaties op duurzaamheidsgebied elk optimaal binnen de financiële mogelijkheden die ze hebben. De invloed van klimaatmaatregelen op de betaalbaarheid van een woning voor huurders zou een belangrijker plek moeten krijgen in het Rijksbeleid. Convenantpartijen wenden hun invloed waar mogelijk aan om dit voor elkaar te krijgen.

5.1 Energietransitie/ CO_2-neutraal

De convenantpartners streven naar een $C0_2$-neutrale woningvoorraad. De gemeente Tilburg heeft als doel in 2045 C02-neutraal te zijn, en hanteert daarmee een iets scherpere ambitie dan de landelijke ambitie van C02-neutraal in 2050. De convenantpartners onderschrijven het belang van het landelijke Klimaatakkoord met de doelstellingen 95% $C0_2$-reductie in 2050 en 49% in 2030, beide ten opzichte van 1990. Dit betekent 3,4 Mton CO_2-reductie in 2030 in de gebouwde omgeving. Dit betekent circa 18.500 woningen verduurzamen tot 2030 in Tilburg waarvan circa 5.500 corporatie woningen. De Tilburgse corporatievoorraad scoort in de Tilburgse klimaatmonitor bovengemiddeld. De gemiddelde CO_2 emissie per woning is ca de helft van het landelijk gemiddelde. De corporaties verduurzamen al vele jaren hun woningen met name door het isoleren van de schil, kierdichting en het aanpassen hierop van de ventilatie. Deze aanpak is vervat in een routekaart per corporatie gericht op de landelijk gestelde tussendoelen in 2030 in de richting van een CO_2 neutrale voorraad. De volgende stap van de uitdaging is nu om ook het aardgas te verwijderen uit de woningen en te vervangen door duurzame alternatieven. In het Klimaatakkoord hebben de corporaties hiervoor de rol als startmotor gekregen.

5.2 Procesafspraken

Een belangrijk deel van de concrete resultaten die we in de volgende paragrafen opnemen is afhankelijk van de context waarin we opereren. Daarom benoemen we in deze paragraaf concreet welke zaken nodig zijn om concrete resultaten te kunnen garanderen en via welke samenwerkingsverbanden we onze CO_2-doelstellingen willen realiseren:

- Convenantpartners werken samen in de ‘REKS’ om in 2021 tot een Regionale Energie en Klimaat Strategie te komen voor Hart van Brabant.

- De gemeente realiseert in 2021, in samenwerking met de overige convenantpartners, een Transitievisie Warmte voor Tilburg conform het Klimaatakkoord.
- De gemeente realiseert in 2021 de wijk uitvoeringsplannen voor die wijken die in 2030 aardgasvrij dienen te zijn. Deze worden opgenomen in de omgevingsplannen. In de wijken waar de corporaties woningen hebben werken zij samen met huurders mee aan het tot stand komen van de uitvoeringsplannen.
- Convenantpartners werken samen in de 'Warmteregio Amer' om de bronnen van het Amer warmtenetwerk te verduurzamen.
- Convenantpartners werken samen in het 'Driehoeksoverleg' met Ennatuurlijk en de gemeente Breda. Doel is om te onderzoeken of er afspraken gemaakt kunnen worden om zowel huurwoningen als particulieren woningen aan te sluiten op het Amer warmtenetwerk. Vanuit het belang van betaalbaarheid worden afspraken gemaakt over uniforme tarieven voor corporaties/huurders en particuliere woningeigenaren. Daarnaast onderzoekt men een gezamenlijke wijkgerichte aanpak.
- De corporaties zijn actief betrokken bij de initiatieven van de Aedes Startmotor "Warmtenetwerken" en de Startmotor 'Renovatieversneller' om zodoende de regelgeving gunstig te beïnvloeden zodat het in de praktijk werkzaam is en men de mogelijkheden van de Startmotoren, daar waar nuttig, snel kan toepassen.
- Convenantpartners beoordelen jaarlijks welke subsidiemogelijkheden er zijn en of op welke manier zij hier gebruik van kunnen maken. Enkele voorbeelden zijn: de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH), Proeftuinen Aardgasvrije Wijken. De Tilburgse Subsidieregeling energieverbetering sociale huurwoningen 2015-2020 loopt tot 31 maart 2021.
- Op 1 januari 2021 worden de nieuwe 'BENG-eisen' de norm voor de nieuwbouw. In bestaande bouw wordt de labelsystematiek vervangen door een eis op basis van BENG2. De nieuwe normen worden gebaseerd op kWh/m2/per jaar. De huidige energielabels krijgen dan een andere functie. De convenantpartners gaan in 2021 afspreken wat deze nieuwe norm gaat betekenen voor de prestatieafspraken en op welke manier voortgang kan worden gemeten.
- Door de energietransitie moet de infrastructuur in de openbare ruimte worden aangepakt. Corporaties en gemeente stemmen, in nauwe samenwerking met Enexis en Ennatuurlijk, de aanpak van complexen en de aanpak van openbare ruimte aan de voorkant af. Waar mogelijk worden werkzaamheden op elkaar afgestemd.

5.3 Verduurzaming

Nieuwbouw

Onze nieuwbouw voldoet minimaal aan de wettelijke eisen (per 1 januari 2021 BENG). In de nieuwbouw wordt aardgasvrij gebouwd en is lage temperatuur het uitgangspunt voor het verwarmen van de woning. De nieuwbouw wordt optimaal benut voor het opwekken van zonne-energie om een bijdrage te leveren aan zowel woonlasten als de klimaatdoelstellingen. Per project bepalen we de mogelijkheden. Om de nieuwbouw daadwerkelijk betaalbaar te houden voor de doelgroep, draagt de gemeente bij in de vorm van sociale grondprijzen in het grondprijzenbeleid en het optimaal faciliteren van het proces.

Bestaande bouw

Bij de (schil)aanpak van bestaande woningen, de transitie van aardgas naar duurzame warmte en bij de opwek van zon energie op en aan woningen is nog veel CO_2 winst te behalen. De corporaties hebben de komende 5 jaar forse verbeteringsprogramma's en daarmee een grote investeringsopgave. De woningcorporaties hebben aan de hand van routekaarten inzichtelijk gemaakt op welke wijze zij hun bezit gaan verduurzamen met als einddoel een CO_2 neutrale voorraad. Deze routekaarten worden afgestemd op de wijk uitvoeringsplannen die in 2021 klaar zijn. Jaarlijks nemen de woningcorporaties de plannen om hun bezit te verduurzamen op in prestatieafspraken en ze verantwoorden over de daadwerkelijk gerealiseerde verduurzaming in de monitor van de prestatieafspraken over het afgelopen jaar.

De afspraak van het vorige convenant is dat de corporaties de labels beneden D aanpakken in de periode tot 2025. Per 31-12-2019 resteren ca 3.000 van deze woningen. De energetische programma's van de corporaties gaan verder en omvatten meer woningen, aangezien ook "betere" woningen in complexen meteen worden aangepakt. Ons gezamenlijke doel is het maximaal terugdringen van de CO_2 uitstoot. De huidige afspraak om de focus te leggen op de woningen met een lager energielabel dan D sluit niet helemaal aan bij dit einddoel en de nieuwe wettelijke normen voor bestaande bouw op basis van BENG2. Bovendien laten onderzoeken zien dat de slechtste corporatiewoningen niet per definitie de hoogste CO_2-uitstoot hebben. We gaan daarom in 2020 nieuwe afspraken maken over de energiereductie passend bij de nieuwe regelgeving en een eenduidige methode waarin we de doelstellingen meten. Tot er een nieuwe afspraak is, gaan corporaties volgens afspraak en planning door met het aanpakken van de E-, F- en G-labels. De subsidie vanuit de gemeente loopt door tot maart 2021.

Uitgangspunten aanpak bestaande bouw:

- Woningen worden meteen geïsoleerd en indien redelijkerwijs mogelijk van aardgas afgehaald. Midden temperatuur is het uitgangspunt voor het verwarmen van woningen.
- We gaan pragmatisch om met energetische investeringen, waarbij we de optimale balans zoeken tussen woonlastenbeperking en investering. Vanuit betaalbaarheid voor zowel de huidige als de toekomstige huurder is de huurstijging maximaal gelijk aan de besparing. Bij de renovatie van keukens of woningen wordt waar mogelijk kookgas door corporaties uit de woning verwijderd indien dit de laatste stap richting aardgasloos is.
- De daken van bestaande eengezinswoningen worden optimaal ingezet voor de opwek van zonne-energie met als doel de woonlasten te verlagen en tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan de klimaatdoelstellingen.
- Aangezien de platte daken van utiliteitsgebouwen (kantoren, logistieke bedrijven etc) het grootste potentieel aan dakoppervlak voor zon energie in Tilburg vertegenwoordigen gaat de gemeente actief in gesprek met gebouweigenaren om ook opwek op deze daken te realiseren.
- Woningen op de verkooplijst van corporaties zijn overwegend verspreid liggend bezit en/of onderdeel van een VvE. We willen voorkomen dat via verkoop de woningen met een slechte energetische kwaliteit op de particuliere markt terecht komen, juist uit het oogpunt van het terugdringen van CO_2 uitstoot van woningen in Tilburg. Voor verkoop krijgen woningen met een energielabel slechter dan D een verduurzamingsslag naar minimaal label B, mits de investering niet hoger is dan € 20.000 per woning. Woningen in VvE-complexen en monumentale woningen

zijn van deze afspraak uitgesloten.

Particulier bezit en gemengde VvE's

De gemeente Tilburg ondersteunt particuliere woningbezitters en particuliere woningverhuurders bij verduurzaming van de woning. Extra aandacht van de gemeente en corporaties gaat uit naar bouwblokken waarin zowel corporaties als particulieren (waaronder VvE's en versnipperd bezit) woning(en) bezitten. Als één van de corporaties in zo'n bouwblok groot onderhoud of renovatie uitvoert, of aansluit op stadsverwarming, benaderen gemeente en/of lokale energiecoöperaties de particuliere eigenaren (eventueel via de VvE). Doel is om particulieren eigenaren te faciliteren en mee te laten liften op de afspraken met aannemers om hen te verleiden hun woning te verduurzamen.

Bewonersbewustzijn en -gedrag

Bewonersgedrag heeft een grote invloed op de CO_2-uitstoot. Bewuster omgaan met je energieverbruik heeft ook een groot financieel voordeel. Corporaties en gemeente zijn hier weliswaar niet direct voor verantwoordelijk, maar we vinden het wel dusdanig belangrijk dat we willen bijdragen aan de bewustwording hierover. We maken daarom afspraken om kennis over bewust omgaan met energie te vergroten bij zowel professionals als bewoners. De convenantpartners zetten zich in voor reductie van het energieverbruik en het vergroten van het energiebewustzijn van bewoners. De corporaties geven specifieke voorlichting aan bewoners van groot onderhoudsprojecten. Om ervaring op te doen start de gemeente medio 2020 een pilot met energiecoaches. De corporaties nemen deel aan de pilot. Wanneer deze pilot succesvol is wordt deze breder uitgerold en worden nadere afspraken gemaakt over de rol van corporaties.

Circulair bouwen

Rijksbeleid is dat Nederland in 2050 een volledig circulaire economie heeft. In 2030 moet 50% hiervan gerealiseerd zijn. Corporaties en gemeente zijn grote vastgoedeigenaren en zij moeten hun bijdrage leveren aan het volledig circulair maken van hun woningvoorraad, kantoorgebouwen, buurthuizen, scholen, enzovoort. Komende jaren zal een landelijke uniforme meetmethodiek worden ontwikkeld en de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) wordt aangescherpt. De gemeente heeft het Betonconvenant Brabantstad ondertekend met als doel om het hergebruik van beton te vergroten en de CO_2-uitstoot van beton te verminderen. Daarnaast is de gemeente aangesloten bij het landelijk netwerk Cirkelstad. 2021 wordt gebruikt om duidelijk te krijgen wat 'circulair' betekent voor corporaties en gemeente, hoe daar praktisch mee kan worden omgegaan en welke impact dat heeft op de organisatie en huurders/gebruikers. We gaan daarbij met ondersteuning van de gemeente experimenten doen met circulair bouwen. Bij sloop/vervangende nieuwbouw wordt bewust gesloopt en worden materialen zoveel mogelijk hergebruikt.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In 2019 heeft de gemeente Tilburg het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie opgesteld. De ambitie is om in 2050 klimaatbestendig te zijn (Koel Tilburg in 2050!). De ontwikkelde Tilburgse Klimaatadaptiemeter kent vier thema's: Hitte, Droogte, Regenwateroverlast en Samen (Gezond en Gelukkig in Tilburg).

De convenantpartners gaan in 2021 bepalen waar het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie en biodiversiteit het werkveld van de corporaties raakt en in welke gebieden. We staan hierbij ook stil bij natuur inclusief bouwen. Per thema wordt er geïnventariseerd welke maatregelen corporaties kunnen nemen ter versterking van het thema. Vervolgens wordt per gebied, afhankelijk van de opgave, afgesproken wat de corporaties kunnen bijdragen. Concrete acties worden meegenomen in projectplannen waarbij de planning van aanpak van complexen en het openbaar gebied in onderling overleg op elkaar wordt afgestemd.

Innovatie en onderzoek

Om als Tilburg versneld naar CO_2 neutraal te gaan zijn innovaties nodig om systeemdoorbraken te realiseren, zowel in producten die we in de woningbouw gebruiken als in processen. Als samenwerkende corporaties zetten we ons met partners uit de markt in op innovatieve pilots in onder andere het renovatieproces en aardgasloze warmtevoorzieningen. Wanneer oplossingen zich bewezen hebben worden ze vervolgens opgeschaald. Corporaties en gemeente stellen samen jaarlijks een onderzoeks- en innovatie agenda op in de prestatieafspraken.



Inzet van beschikbare middelen

Onze ambities zijn de komende jaren hoog, terwijl de omgeving waarin we die ambities willen realiseren steeds complexer wordt en steeds meer van ons vraagt. In dit hoofdstuk wordt benoemd welke middelen mogelijk beschikbaar zijn om onze ambities waar te maken. De convenantpartners zijn zich ervan bewust dat deze middelen onmisbaar zijn voor het behalen van de doelen zoals we die samen hebben geformuleerd. Zijn er onverhoopt minder middelen beschikbaar, dan wordt dat besproken in de Stuurgroep Convenant en komen de partijen gezamenlijk tot een prioritering.

6.1 Financiële inzet van de gemeente

A. Reserve Volkshuisvesting

De Reserve Volkshuisvesting is in 1997 opgericht uit de verkoopopbrengst van het gemeentelijk woningbezit Berkel-Enschot. Middelen uit de reserve moeten gebruikt worden voor activiteiten of voorzieningen ten dienste van de volkshuisvesting. Het Besluit Beheer Sociale Huursector is hiervoor de basis. De Reserve is eindig, deze wordt niet opnieuw gevoed. Corporaties en gemeente bepalen in overleg hoe de middelen uit deze reserve (binnen de bestedingsrichting) worden ingezet.

Per 1-1-2020 is er € 780.729 in deze reserve beschikbaar. We komen overeen dit budget de komende convenantperiode als volgt aan te wenden:

- Betaalbaar wonen: € 100.000

De gemeente stelt dit budget beschikbaar voor de voorzetting van de woonlastencompensatie. Daarnaast is sprake van een bijdrage vanuit corporaties. De pilot in de afgelopen convenantperiode was succesvol. Partijen willen deze graag continueren in de periode tot 2025. Op basis van de evaluatie is de verwachting dat dit bedrag, aangevuld met de bijdrage vanuit corporaties, toereikend is.

- Knelpunten wonen en leefbaarheid: € 358.329[6]

Het budget is in te zetten voor een breed scala aan initiatieven, waarvoor budget ontbreekt. Dit kunnen initiatieven zijn voor oplossen van problemen bij bijvoorbeeld het huisvesten van bijzondere doelgroepen, of bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid. Voorstellen met een dekking

[6] Dit restant was op 1 januari 2020 beschikbaar. De actuele stand is veel lager als gevolg van de afgesproken vergoeding aan Sterk Huis voor de achterstand in de huisvesting ex AMV.

uit dit deel van de reserve zullen ter besluitvorming voorgelegd worden in de Stuurgroep Convenant wonen met een advies vanuit de projectgroep.

- Subsidieregeling energetische verbetering sociale huurwoningen: € 322.400

Dit budget stond in de monitor nog gemeld als NOM, maar is feitelijk op basis van het besluit in 2017 ingezet voor energetische verbetering. Restant is daarvoor nog beschikbaar (onder voorbehoud van uitkering/toezegging op basis van nog ontvangen aanvragen).

B. Reserve Herstructurering

In 2000 is de reserve Herstructurering gevormd als direct uitvloeisel van de in 2000 gesloten erfpacht-overeenkomst gemeente -corporaties. Deze reserve, wordt jaarlijks gedurende 30 jaar gevoed met € 3,17 miljoen. De gemeenteraad stelt jaarlijks vast waar deze middelen voor worden ingezet. Hier ligt de zeggenschap over de besteding van deze middelen. De regels voor besteding van deze middelen zijn door de raad vastgesteld:

- Het moet gaan om herstructurering, revitalisering en vernieuwing van de bestaande stad[7];
- Het moet gaan om verbetering van de woon- en leefsituatie van in het bijzonder de doelgroep van de sociale woningbouw (direct of indirect) en daarmee bijdragend aan een "stad in balans" en sociale stijging van de doelgroep;
- Het moet gaan om fysieke investeringen in woningen, gebouwen of woonomgeving. Ook buurtgerichte ondersteunende maatregelen (zowel voorzieningen als openbaar gebied) als onderdeel/aanvulling van verbeteringsmaatregelen corporaties aan hun bezit, vallen hieronder;
- Het moet gaan om incidentele bijdragen in grondexploitatie (met voorrang) en of bouwexploitatie, geen bijdragen in regulier onderhoud of exploitatie of ter dekking van regulier gemeentelijke beleid.

Financiële bijdragen vanuit de reserve herstructurering voor de convenantperiode 2020-2025 zijn onderwerp van gesprek tussen college en raad. Op basis van het convenant is het gewenst prioritair middelen op onderstaande doelen in te zetten:

- Het reserveren van middelen om bij te kunnen dragen aan de opgave voor voldoende passende sociale huurwoningen en om bij te kunnen dragen aan fysieke investeringen in de ongedeelde stad. De middelen zetten we onder meer in voor de uitvoering van de verbrede opdracht van de Taskforce Betaalbaar Wonen en de projecten die daaruit voortkomen. De taskforcebijdrage aan sociale nieuwbouw wordt gecontinueerd.
- Middelen voor duurzaamheidsmaatregelen inzake de opgaven in het convenant 2020-2025 en de (geactualiseerde) energie-agenda.

Het bestedingsplan van de reserve herstructurering wordt, voor zover dit betrekking heeft op het Convenant Wonen, vanaf 2021 jaarlijks toegelicht aan de Stuurgroep Convenant Wonen. De convenantpartners kan dan input en wensen aangeven die betrokken kunnen worden bij de besluitvorming over het bestedingsplan.

[7] Hieronder moet worden verstaan het bestaand stedelijk gebied waaronder de dorpen Udenhout en Berkel-Enschot en met ingang van 2021 Biezenmortel

C. Klimaatfonds

Om de energietransitie, de aanpak voor circulaire economie en klimaatadaptatie kracht bij te zetten, heeft Tilburg een investeringsfonds: het Tilburgs Klimaatfonds. Het Tilburgs Klimaatfonds is een (financieel en/of maatschappelijk) revolverend fonds gevuld met 20 miljoen en een aanvulling op bestaande regelingen. Het is bedoeld voor (grootschalige) initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de klimaatambities van Tilburg. Ook plannen voor verduurzaming van de corporaties kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Tilburgs Klimaatfonds.

D. Sociale grondprijs

De gemeente blijft (conform vigerende afspraken en zoals vastgelegd in het gemeentelijke kader grondprijzen) financieel bijdragen aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen op gemeentegrond in de vorm van sociale grondprijzen. Dit ligt vast in het gemeentelijk kader grondprijzen dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

E. Subsidie SBOT

De gemeente draagt jaarlijks bij aan het SBOT via een waardering subsidie die gefinancierd wordt vanuit de algemene middelen.

F. Tilburg Akkoord 2020-2022

Op basis van een positieve eindevaluatie van het Tilburgakkoord 2009-2019 is besloten om een doorstart te maken in de huidige convenantperiode. De doelen van het Tilburg akkoord zijn:

- Jongeren doen het goed op school en halen een diploma
- Inwoners leven boven de armoede grens
- Elk huishouden heeft een kostwinner
- Versterken burgerkracht

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 februari 2019 besloten dat de gemeente €613.500 bijdraagt aan de voortzetting van het Tilburg Akkoord voor de periode 2020-2022. De gemeente verstrekt hiertoe een eenmalige subsidie aan de MOM Tusseneenheid013. Beoordeling van initiatieven vindt plaats door een onafhankelijke commissie. De middelen worden door de MOM Tusseneenheid 013 aangewend voor het financieel ondersteunen van initiatieven die passen binnen het kader van de subsidie Tilburg Akkoord.

6.2 Financiële inzet van de corporaties

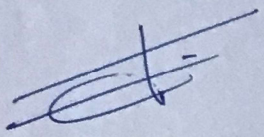
De corporaties investeren de komende vijf jaar fors in de verduurzaming van ons bezit. Ook bouwen zij minimaal 800 nieuwbouwwoningen. Dit vergt een forse investering. Vanuit hun verantwoordelijkheid investeren zij tevens om de leefbaarheid in hun wijken en buurten te verbeteren. Daarnaast dragen de corporaties financieel bij aan het SBOT via hun HBO's.

6.3 Landelijke subsidies en regelingen

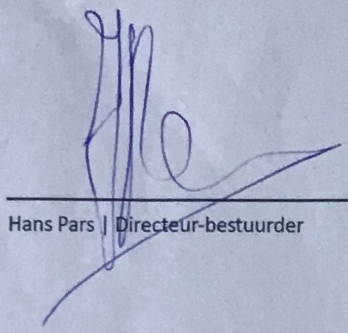
Gemeente en corporaties willen landelijke subsidies en regelingen optimaal kunnen benutten. Dit betreft onder andere de rijksregeling 'Woningbouwimpuls', die vanaf juni 2020 in werking treedt voor de komende vier jaar en die in het bijzonder een impuls wil geven aan de realisatie van betaalbare nieuwbouw. In Tilburg betekent dit dat er sprake is van samenwerking met een van Tilburgse corporaties. In de stedelijke ontwikkelingsstrategie worden de kansrijke projecten nader in beeld gebracht.

Daarnaast is er een regeling in het kader van het Landelijk programma leefbaarheid en veiligheid. Tilburg Noord West komt hiervoor in aanmerking. Zowel gemeente als corporaties zetten zich in om deze subsidie te verkrijgen en optimaal te benutten.

Namens de stichting WonenBreburg

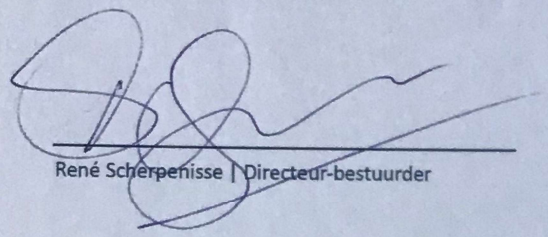


Caroline Timmermans | Directeur-bestuurder



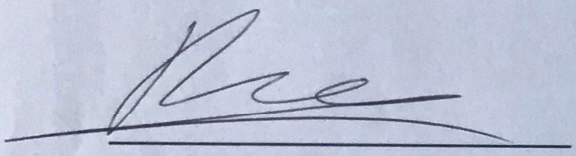
Hans Pars | Directeur-bestuurder

Namens Tiwos Tilburgse Woonstichting



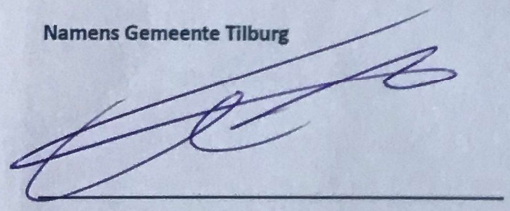
René Scherpenisse | Directeur-bestuurder

Namens TBV Wonen



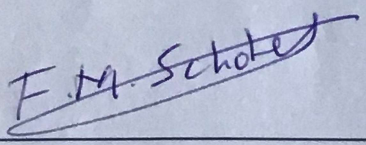
Paul Kouijzer | Directeur-bestuurder

Namens Gemeente Tilburg



Oscar Dusschooten | Wethouder

Namens Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg



Frans Schotel | Voorzitter