



Prestatieafspraken Convenant Wonen 2023

Afspraken als uitvoering van het Convenant Wonen 2020 tot 2025



Inhoud

Inleiding.....	3
Betaalbaar en beschikbaar.....	4
Omvang en samenstelling van de sociale voorraad 2023.....	4
Tempo nieuwbouw.....	5
Vorbereiding Convenant Wonen 2025-2030	5
Beschikbaarheid	6
Woonlasten	7
Zelfredzaam en leefbaar.....	8
Zelfredzaam.....	8
Leefbaarheid & Veiligheid	10
Duurzaamheid	13
Bestaande voorraad	13
Nieuwbouw	15
Bewonersbewustzijn en –gedrag	16
Circulair bouwen	16
Klimaatadaptatie en biodiversiteit.....	17
Innovatieagenda.....	17
Bijlage 1 Prognose voorraad	18
Bijlage 2 Nieuwbouw.....	19
Bijlage 3 Energetische verbeteringen.....	20





Inleiding

De meerjarige afspraken in het Convenant Wonen lopen tot en met 2024. Dit najaar hebben de gemeente Tilburg, de corporaties WonenBreburg, TBV Wonen en Tiwos en de gezamenlijke huurdersbelangenorganisaties de gesprekken gevoerd over de vertaling naar de jaarlijkse prestatieafspraken voor het jaar 2023. We constateren dat het bijzondere tijden zijn. De urgentie van de maatschappelijke opgaven waar we met elkaar aan werken is overduidelijk; als het gaat om het beschikbaar hebben van betaalbare huisvesting in tijden van woningnood en inflatie, het werken aan verduurzaming en daarmee de vermindering van het energieverbruik in corporatiewoningen en elkaar vinden en gezamenlijk werken in en voor de Tilburgse wijken.

Met de afgesproken meerjarenopgaven in het Convenant Wonen werken we aan al deze thema's. Tegelijk realiseren ons steeds meer dat als we blijven doen wat we altijd deden, dat het dan lastig is om de gewenste versnellingen voor elkaar krijgen. Zeker in deze roerige tijden, die ons voor diverse uitdagingen stellen. Dat maakt dat we de noodzaak voelen om extra stil te staan bij de concrete afspraken die we met elkaar maken over het hóe, over wat we van elkaar nodig hebben om gezamenlijk toe te werken naar de afgesproken doelstellingen. Daarnaast leveren ook de landelijke prestatieafspraken en de ambities van het nieuwe Tilburgse college voldoende gespreksstof op. Voor een deel landen deze ambities al in concrete afspraken voor 2023, en voor een deel zullen we de komende tijd nader met elkaar in gesprek gaan, zeker als het gaat om afspraken die een stevig fundament moeten leggen voor de periode tot en met 2030.

In dit document leest u de prestatieafspraken voor het jaar 2023. Zo zetten we ons komend jaar gezamenlijk in voor Tilburg en bouwen we verder aan de duurzame, inclusieve en ongedeelde stad, die voorbereid is op de toekomst. Bij het opstellen van de prestatieafspraken is onderscheid gemaakt in afspraken die in 2023 bijzondere aandacht en inzet vragen, jaarlijks terugkerende afspraken en afspraken die andere afspraken in de stad ondersteunen. In onderstaande tekst is aan de symbolen te herkennen wat voor afspraak het betreft.



Afspraken die in 2023 bijzondere aandacht en inzet vragen.



Jaarlijks terugkerende afspraken.



Afspraken die andere afspraken in de stad (buiten het Convenant Wonen) ondersteunen.



Betaalbaar en beschikbaar

De uitdagingen in de huidige woningmarkt vragen om solide plannen voor uitbreiding van de sociale voorraad in onze wijken. Dit is een urgente opgave die we 2021 hebben bijgesteld, maar die continue om aandacht vraagt.





De ambitie voor het toevoegen van betaalbare woningen is door het nieuwe Tilburgse college aangescherpt. Ook vanuit het rijk wordt stevig ingezet op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen. Wat dit alles betekent voor de nieuwbouwopgave conform de afspraken in het Convenant Wonen, betrekken we bij de voorbereiding van het nieuwe convenant voor de periode vanaf 2025. We gaan hierover met elkaar in gesprek aan de hand van de uitkomsten van het regionaal woningmarktonderzoek dat eind 2022 beschikbaar komt.

Voor de jaren 2023 en 2024 leggen we de focus op het realiseren van de eerder gemaakte afspraken. Mochten zich in deze periode nieuwe kansen voordoen om het aanbod betaalbare woningen te vergroten, dan spannen de woningcorporaties en gemeente zich in om deze kansen te pakken bovenop de eerder gemaakte plannen.





We maken ons zorgen over het tempo van de nieuwbouw en de betaalbaarheid van nieuwbouw door stijgende bouwkosten. Daarbij hebben we zorgen of we met nieuwbouw wel voldoende kansen kunnen bieden op betaalbaar wonen voor woningzoekenden met lagere inkomens.

Dit leidt tot de volgende afspraken:


Omvang en samenstelling van de sociale voorraad 2023

-  De corporaties realiseren in 2023 275 nieuwe woningen, waarvan 96 tijdelijke woningen en 248 voor een gemengde doelgroep. Dit is weergegeven in figuur 2.1 en uitgewerkt in bijlage 2.
-  De totale voorraad sociale huurwoningen groeit naar verwachting met 220 woningen. Daarmee is de verwachte restopgave voor 2024 828 woningen. In 2023 worden voorbereidingen getroffen voor toevoegen van 540 woningen in 2024.
-  Via het huurbeleid wordt geborgd dat de samenstelling van de voorraad in prijs voldoet aan de afgesproken bandbreedtes (figuur 2.2).
-  Met ingang van 2023 rapporteren we zowel op netto huurprijzen als streefhuren zodat we meer inzicht krijgen in de beschikbaarheid per huurprijscategorie van de sociale voorraad op langere termijn.

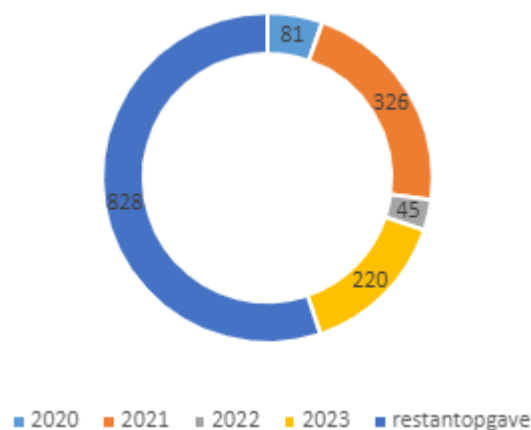
Tempo nieuwbouw

5.  We organiseren in het eerste kwartaal een werksessie versnelling. Uitkomst van deze werksessie is dat leerpunten worden geformuleerd en worden geïmplementeerd.
6.  De Taskforce betaalbaar wonen werkt vanuit een gezamenlijke prioritering van projecten.
7.  Voor de prioritaire projecten wordt door projectleiders een integrale projectplanning opgesteld met als doel vertraging te voorkomen en te versnellen waar mogelijk. Eventuele knelpunten worden besproken in het regulier opdrachtgeversoverleg.
8.  Corporaties en gemeente bespreken hoe vanuit het fonds Stedelijke Ontwikkeling bijgedragen kan worden aan volkshuisvestelijke investeringen.

Voorbereiding Convenant Wonen 2025-2030

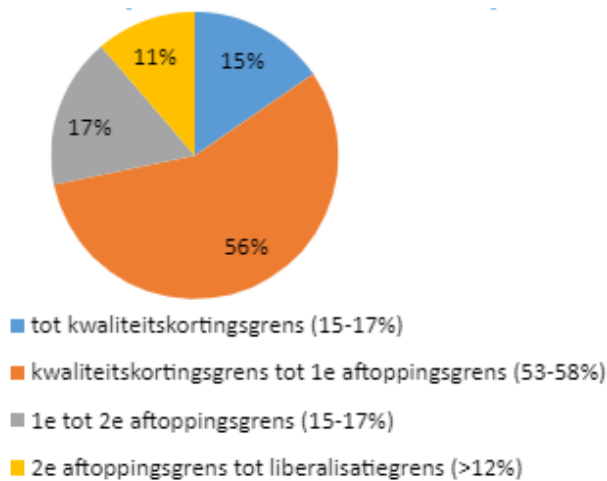
9.  Op basis van de uitkomsten van het regionaal woningmarktonderzoek, de afspraken in de regionale woondeal Breda-Tilburg en het Tilburgs coalitieakkoord bereiden we in 2023 en 2024 de afspraken voor de periode 2025 en verder voor. Dat gaat over uitbreiding van de sociale én middel dure huurvoorraad door corporaties. In 2023 zijn dit de onderdelen:
 - Vaststellen of aanpassing van de bandbreedtes in huurprijsklassen noodzakelijk is.
 - Bepalen van de netto toevoeging die nodig is om de groei van het aantal huishoudens op te vangen in sociale en middel dure huur
 - Uitwerking van de ambitie in het Tilburgs coalitieakkoord om 35% van de stedelijke woningbouwopgave als sociale en middel dure huur te realiseren door een corporatie
 - Het vaststellen van de benodigde planvoorraad en hoe daar te komen.

Figuur 2.1 Ontwikkeling netto groei zelfstandige sociale huurwoningen - corporaties gezamenlijk



In deze figuur is weergegeven welke netto groei in 2020 t/m 2022 is gerealiseerd en welke toevoegingen in 2023 worden verwacht. Hieruit volgt de restantopgave die nodig is om de afspraak uit het Convenant uiterlijk in 2024 te realiseren.

Figuur 2.2 Samenstelling sociale voorraad corporaties eind 2022



Bijlage 1 geeft per corporatie inzicht in de ontwikkeling van de woningvoorraad.
Bijlage 2 geeft inzicht in de geplande nieuwbouw.



Beschikbaarheid

We vinden het belangrijk dat er sprake is van een evenwichtige verdeling tussen de brede diversiteit van mensen die met spoed een woning nodig hebben en reguliere woningzoekenden.




10.  We stellen de lokale vrije toewijzingsruimte vast op 15% om zo corporaties voldoende mogelijkheden geven te sturen op een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen over de stad en de dorpen en de kansen voor lage middeninkomens te vergroten.
11.  We streven naar een evenwicht in de woonruimteverdeling. In 2023 voeren we veranderingen door in het woonruimteverdeelsysteem die recht doen aan de verdeelbalans tussen inschrijftijd, persoonlijke situatie en geschiktheid van de woningen. We analyseren op basis van de rapportages van WoninginZicht (WIZ) de slaagkansen van diverse doelgroepen, waaronder jongeren, om te bepalen of de slaagkans voor groepen voldoende in evenwicht is en sturen bij indien dat nodig is.
12.  We verkennen of we de beschikbaarheid van het aantal woningen kunnen laten toenemen door intensiever woninggebruik (woningdeling, woningsplitsing etc). Het gaat hierbij om het toevoegen van kleine aantallen woningen. Op basis van een inspiratiesessie door WonenBrebrug wordt bepaald welke kansen er liggen voor de Tilburgse corporaties.
13.  In de huisvestingsverordening heeft de gemeente opgenomen dat corporaties vergunningsvrij woningen kunnen omzetten naar kamergewijze verhuur voor huisvesten van bijzondere doelgroepen waarover met de gemeente afspraken zijn gemaakt. Voor 2023 leggen we vast dat wij een rol voorzien voor corporaties in de huisvesting van studenten, statushouders, de doelgroepen van het regionaal samenwerkingsverband 'Weer Thuis' en de andere aandachtsgroepen zoals genoemd in het landelijk programma 'Een thuis voor iedereen'. In het traject 'Weer Thuis' hebben we regionale afspraken gemaakt over de uitstroom van mensen uit beschermd, wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Vanaf 2023 wordt daar ook de doelgroep vanuit de Wet Langdurige Zorg aan toegevoegd. We stemmen in met voorstellen voor kamergewijze verhuur aan deze groepen. Wanneer er door omzetting in 2023 meer dan 50 woningen voor zelfstandige bewoning worden onttrokken, dan treden we daarover met elkaar in overleg.

Gebiedsgerichte uitwerking

De afgelopen jaren hebben we ervaring opgedaan met gebiedsgerichte uitwerking. Daarnaast wordt eind 2022 een gezamenlijke portefeuillanalyse door de drie corporaties afgerond. Deze geeft een compleet beeld op stedelijk niveau over de opbouw van het totale corporatiebezit (bijvoorbeeld: huurprijzen, bouwjaren, energielabels etc.). Op basis van deze analyse kan worden vastgesteld of de afspraken rondom de bandbreedtes in de huurprijzen worden gehaald en/of waar de mismatch op stedelijk niveau zit. Op basis van de ervaringen met de gebiedsgerichte uitwerking in o.a. Tilburg West en met de gezamenlijke portefeuillanalyse als basis stellen we voor 2023 de volgende afspraken voor:

14.  De corporaties bieden op basis van de gezamenlijke analyse in de eerste maanden van 2023 een format aan van maximaal 2 pagina's waarmee op wijkniveau inzicht wordt gegeven in de opbouw van het corporatiebezit vanuit de verschillende perspectieven (ontwikkeling huurprijzen, bouwjaren, energielabels ect.). Deze informatie zal ook via GIS worden ontsloten.
15.  De gemeente en corporaties gebruiken deze portefeuillanalyse op wijkniveau bij het opstellen van de ruimtelijke gebiedsperspectieven Noord, Zuid en West en wijkagenda's.

Woonlasten

16.  Wanneer bij inkomensafhankelijke huurverhoging de meeropbrengst hiervan buiten de huursom wordt gehouden, wordt de meeropbrengst benut voor investeringen in het kader van deze prestatieafspraken.
17.  Corporaties geven invulling aan de landelijke prestatieafspraken die bijdragen aan verlagen woonlasten waaronder:
 - Bij gepland onderhoud is het aanbod van isolatiemaatregelen zonder huurverhoging;
 - Huishoudens met een inkomen tot 120% van minimum en met een huurprijs boven €550 (prijspeil 2020) krijgen een huurverlaging tot deze grens.
18.  Corporaties gaan daarnaast op zoek naar kansen om woonlasten op individueel niveau te beperken, zoals bijvoorbeeld in het pilotproject Loven (Tiws). De lessen hieruit kunnen mogelijk breder worden geïmplementeerd.



Zelfredzaam en leefbaar

Zelfredzaam

In 2022 presenteerde de minister van Volkshuisvesting het programma 'Een thuis voor iedereen'. De opgaven die daarin zijn genoemd hebben een direct effect op de prestatieafspraken in de categorie 'Zelfredzaam'.









In het programma wordt de focus gelegd op een divers palet aandachtsgroepen:



- Kwetsbare ouderen
- Mensen met een fysieke en psychische beperking
- Cliënten beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg
- Arbeidsmigranten
- Sociaal en medische urgente en dreigend daklozen
- Statushouders
- Studenten
- Woonwagenbewoners

De uitwerking van dit programma vindt zijn plek in de prestatieafspraken voor 2023. Wellicht leidt dat tot een verzwaring voor het huisvesten van deze aandachtsgroepen. We zoeken samen met de partijen steeds naar de juiste balans tussen het huisvesten van aandachtsgroepen ten opzichte van het huisvesten van de regulier woningzoekenden. Daarbij zijn er zorgen over de leefbaarheid in de wijk. Er zijn grenzen aan draagkracht en draagvlak van de woonomgeving.

Dit betekent dat er onder andere aandacht moet zijn voor spreiding, zowel regionaal als lokaal, en differentiatie in alle wijken. Het voorzieningenniveau in een wijk is (steeds vaker) randvoorwaardelijk en vraagt om aandacht. Maar we merken ook dat de druk op de corporatiemedewerkers die in de buurten het werk verzetten toeneemt. Doordat problemen met individuele huurders zijn weerslag hebben op de straat of buurt. Samen met de zorgpartijen wordt getracht om te voorkomen dat situaties escaleren, maar het is noodzakelijk om in 2023 de wijze van samenwerken onder de loep te nemen, zowel op het uitvoerende als het bestuurlijke niveau.

Dit zijn vraagstukken die wel zowel op het uitvoerende als het bestuurlijke niveau aandacht vragen en die in 2023 tot de volgende afspraken leiden:

19.  De regionale woonzorgvisie wordt in 2023 opgesteld. Dit wordt een brede visie met aandacht voor alle aandachtsgroepen. Partijen leveren, samen met zorgpartijen in de regio, hun inbreng bij de totstandkoming. Deze woonzorgvisie wordt vertaald naar een regionale en een lokale woonzorgvisie inclusief de daarbij behorende prestatieafspraken met onder meer zorgpartijen.
20.  Uit de woonzorgvisie volgt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag en aanbod voor alle aandachtsgroepen. Dit is opdrachtgevend voor de portefeuillestrategie en de taskforce nieuwbouw.
21.  Met gemeente, corporaties en zorgpartijen maken we afspraken om nog meer gezamenlijk op te trekken in de aanpak voor het leefbaar houden van de Tilburgse wijken en buurten. Onderwerpen daarbij zijn onder meer:
 - Het maken van procesafspraken bij escalatie en organisatievormen in de wijk zodat we elkaar snel kunnen vinden (korte lijntjes), bijvoorbeeld in de vorm van een escalatieladder. Dit kan een onderdeel worden van de woonzorgvisie.
 - Onderzoeken hoe we (maatschappelijk) vastgoed beter kunnen inzetten om collectieve voorzieningen te creëren.
 - Het verder ontwikkelen/ verstevigen van wijkgericht werken, waarbij aandacht is voor nabijheid in de wijk vanuit professionals en het over de grenzen van de eigen organisatie heen kijken. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar.
 - We organiseren themabijeenkomsten met zorg- en welzijnspartijen om de bovenstaande thema's concreet met elkaar uit werken.
22.  Spreiding van doelgroepen is een belangrijk thema, zowel regionaal als in Tilburg. We willen samen met partijen in de regio Hart van Brabant onderzoeken hoe we beter gebruik kunnen maken van de mogelijkheden voor huisvesting in de regio. We gaan daarbij nadrukkelijk in op de vraag wat de regio nodig heeft en hoe we van elkaar kunnen leren.
23.  Ook in Tilburg willen we meer oog hebben voor een inclusieve wijken en wat daarvoor nodig is. We onderzoeken de mogelijkheden voor het huisvesten van aandachtsgroepen in de wijken met meer draagkracht en het stimuleren van instroom van middeninkomens in de aandachtswijken.
24.  We gaan door met het traject Weer Thuis. In Tilburg worden 186 woningen gereserveerd voor de uitstroom van de Weer Thuis kandidaten via het regionaal matchingspunt (inclusief 16 woningen voor de Tilburgse maatwerkcommissie). Daarbij verbeteren we continue deze samenwerking op basis van regelmatige evaluaties.
25.  Het scheiden van wonen en zorg voor beschermd wonen (van intramuraal huisvesting naar zelfstandige huisvesting) is in 2023 een belangrijk thema. Gemeente, corporaties en de zorgaanbieders moeten hier concrete afspraken over gaan maken. Om dit proces zorgvuldig te laten verlopen, is er bestuurlijk draagvlak nodig, zowel van gemeente, corporaties als van de zorgpartijen. Niet alleen over de processtappen en procesbegeleiding, maar voornamelijk ook over de noodzakelijke randvoorwaarden waaronder we dit proces verantwoord kunnen inzetten. Daarom maken we in 2023 gezamenlijk een plan van aanpak en een voorstel om de samenwerking te borgen.
26.  De gemengd wonen projecten 'Stappegoor' en 'High Lane' worden opgeleverd in 2023. Daarvoor worden zorg- en beheerconcepten uitgevoerd. Ervaringen worden uitgewisseld tussen de corporaties om van elkaar te leren. Ook op de andere nog te ontwikkelen locaties voor flexwonen zetten we in op concepten voor gemengd wonen om verschillende doelgroepen te huisvesten.


27.  Samen met de gemeente worden twee bestaande locaties verkend als gemengde woonvoorziening waarbij statushouders gehuisvest worden samen met andere aandachtsgroepen. We verkennen daarbij de realisatie 1 loket – regeling op (een van) deze locaties.
28.  De corporaties huisvesten statushouders en ex-AMV'ers volgens de opgave. De gemeente is aan zet voor de juiste begeleiding van de statushouders, zodat een goede integratie mogelijk is. We monitoren de afspraken die zijn gemaakt in de overeenkomst met betrekking tot de ex-AMV'ers en statushouders.
29.  We evalueren hoe de huurders uit de verschillende aandachtsgroepen zijn geland in de wijk. We willen dat in 2023 in ieder geval doen voor de aandachtsgroepen ex-AMV-ers/statushouders en de groep die via het Matchingstafel is uitgestroomd uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang.
30.  We ronden de pilot doorstroming van ouderen ('van groot naar beter') af. Op basis van de evaluatie wordt bepaald of deze manier van werken wordt doorgezet.
31.  We onderzoeken, samen met Thebe, De Wever en ContourdeTwern nieuwe woonzorgconcepten voor ouderen, zowel in nieuwbouw als in bestaande complexen/buurtten.
32.  We maken in 2023 concrete afspraken over de verantwoordelijkheden en samenwerking bij het aanbrengen en/of faciliteren van WMO-voorzieningen.

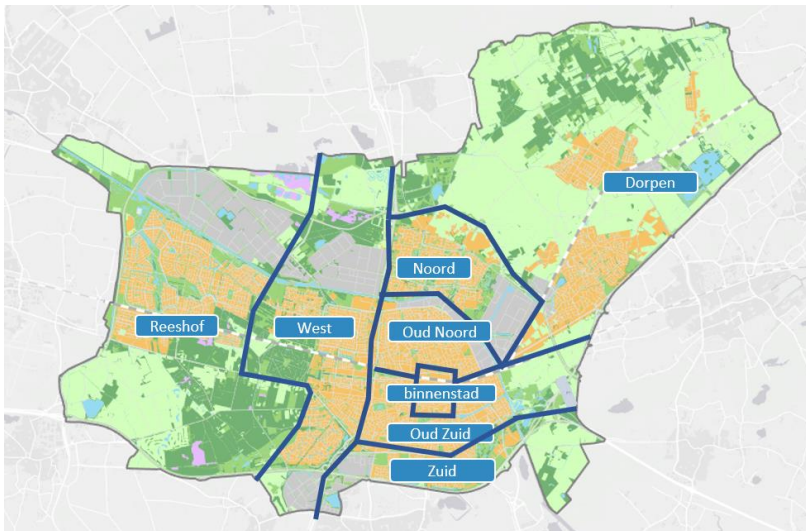
Leefbaarheid & Veiligheid

We merken een toename van de druk op veiligheid in de wijk, en daarmee op de corporatiemedewerkers (en medewerkers van netwerkpartners) die in de buurten het werk verzetten. Dit wordt veroorzaakt doordat er problemen zijn met individuele huurders, wat z'n weerslag heeft op het woongebouw, de straat of buurt. De leefbaarheid in wijken en buurten wordt negatief beïnvloed wanneer er een te hoge concentratie is van huishoudens in een kwetsbare positie. Naast een goede zorg en begeleiding van individuen is inzet op vitale, veilige wijken en gemeenschappen belangrijk. We doen dat door samen te werken in de PACT-wijken. Maar ook buiten de PACT-wijken is het van groot belang dat de organisaties en bewoners gezamenlijk aan de slag gaan. Hierbij is de inzet dat de leefwereld meer aansluiting vindt bij systeemwereld. Inzet op het welzijn van huurders en de sociale samenhang is essentieel om wijken leefbaar te houden. Hier hoort bij dat we inzetten op community building en samenredzaamheid.

Alle partijen willen de negatieve trend van de afgelopen jaren in betreffende kwetsbare gebieden omkeren naar een positieve. Dat vraagt commitment van alle betrokkenen en samenwerking met bewoners. Om wijken veerkrachtiger te maken is ook de aanpak van overlast, woonfraude en ondermijning erg belangrijk.

Leefbaarheid

33.  In Tilburg-Noord, Tilburg-West en Groenewoud staat de leefbaarheid onder druk. De initiatieven die bewoners daar nemen om daar iets aan te doen, worden omarmt en groter gemaakt door de gebiedsteams en ondersteund door methodieken die we leren uit de PACT-aanpak. Vanuit de samenwerking in het Convenant Wonen volgen we de ontwikkelingen in deze aanpak. Voor de drie PACT-wijken werken de gemeente en corporaties samen aan de vorming van de Stedelijke Alliantie 013.
34.  Verbinden van de samenwerking in de wijk met de eigen organisaties. Bewoners en wijkwerkers lopen tegen problemen aan wanneer de systeemwereld van de eigen organisaties niet aansluit op de leefwereld in de buurt. De gemeente is voornemens samen met partners in de stad te werken vanuit 8 integrale gebiedsteams (concept indeling). Vanuit de samenwerking in het Convenant Wonen nemen de corporaties als partner deel aan deze gebiedsteams.
35.  Community building: om wijken en buurten draagkrachtiger en veerkrachtiger te maken is de inzet van community building onmisbaar. Op projectniveau wordt hier op diverse plekken al mee geëxperimenteerd. We volgen via de bestuurlijke tafel van het Woonconvenant de voorbeelden die hierover bestaan in de stad.








Figuur 3.1 Concept indeling 8 Integrale gebiedsteams Gemeente Tilburg


Veiligheid

Onrechtmatig gebruik sociale huurwoningen

In 2023 werken we samen om onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen tegen te gaan. Dit doen we door:

36.  Te onderzoeken of woonfraude door woningbezitters woonachtig in corporatiewoningen aan te pakken is. We onderzoeken of de analyse op woonfraude en de daarbij behorende gezamenlijke controles bijdragen aan het tegengaan van deze vorm van woonfraude. We zoeken samen naar mogelijkheden om woonfraude in corporatiewoningen aan te pakken en maken hierover procesafspraken.
37.  Als Aedes en belastingdienst afspraken maken over het rechtstreeks ontvangen van gegevens over inkomen en woningbezit van potentiële huurders dan bepalen we hoe we deze kunnen inzetten.
38.  We zoeken naar juridische mogelijkheden om op structurele wijze informatie uit de Basisregistratie Personen van de gemeente en het huurdersbestand van de corporaties uit te wisselen. We onderzoeken best practices uit andere gemeenten en kijken welke we in Tilburg in kunnen/ willen zetten. Daar maken we aansluitend afspraken over.
39.  We komen tot een verlenging van het convenant aanpak drugscriminaliteit Zeeland – West-Brabant 2019-2022.
40.  In 2023 blijven we in overleg over ontwikkelingen en knelpunten in de gezamenlijke aanpak van hennep (verankerd in Damocles-beleid), mensenhandel, prostitutie e.d.

Monitoring

41.  De Wijktoetsen worden doorontwikkeld naar de T-meter. Deze ontwikkeling loopt en wordt afgestemd met partners in de stad waaronder corporaties. Om toch zicht te behouden op de ontwikkeling van de leefbaarheid wordt tijdelijk gewerkt met de Leefbaarheidsmonitor (Lemon). Het instrument biedt handvaten voor invulling van en sturing aan de gezamenlijke prioritering voor de inzet in wijken.



Duurzaamheid







Op dit terrein is sprake van veel verschillende ontwikkelingen. De huidige situatie van stijgende energieprijzen en daarmee woonlasten van huishoudens laat de urgentie zien om voortvarend met dit thema aan de slag te blijven gaan. De recent afgesloten nationale prestatieafspraken en het Tilburgse coalitieakkoord zetten in lijn hiermee hoge ambities neer. Tegelijk is de praktijk weerbarstig; samen met diverse partijen moeten we gelijktijdig aan de slag als we tempo willen blijven maken, we zijn hierbij van elkaar afhankelijk. Ontwikkelingen zoals de beperkte beschikbaarheid van materialen en mensen, de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet, de lange doorlooptijden van flora- en faunavergunningen en het gesprek over de toekomstbeschikbaarheid van het Amernet beperken de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de afspraken. Al deze ontwikkelingen en onzekerheden maken het stellen van juiste prioriteiten cruciaal.





Bestaande voorraad

De afspraken in het convenant wonen 2020-2025 voor de bestaande woningvoorraad zijn gemaakt in lijn met het nationale Klimaatakkoord. De gemeente heeft de regie in de gebiedsgerichte warmtetransitie en de corporaties vervullen een startmotorrol in de uitvoering. De samen opgestelde Transitievisie Warmte was de eerste stap en beschrijft de strategische koers die we in Tilburg gaan varen op weg naar een klimaatneutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving. De concretisering van plannen vindt vervolgens gebiedsgericht plaats via warmte-uitvoeringsplannen.

Beperkende factor is dat de gemeente naar verwachting pas vanaf 2025 kan beschikken over het juridisch instrumentarium om een aardgasvrije warmtevoorziening te verplichten, met een verwachte overgangstermijn van circa 8 jaar daarna. Ook is woonlastenneutraliteit voor de eindgebruiker nog niet in zicht en roept een motie van de Tilburgse gemeenteraad van begin 2022 unaniem op om zeer terughoudend te zijn met het aansluiten van woningen op het Amernet. Deze factoren beperken het opstellen en uitvoeren van warmte-uitvoeringsplannen en daarmee vertraagt de energietransitie. Om de CO₂-uitstoot wel al zoveel mogelijk te verminderen is het belangrijk om in te zetten op die stappen die al wel haalbaar zijn: isolatie, ventilatie, kierdichting en het aardgasvrij maken van woningen op stadsverwarming.


Met de kennis van nu zijn we daarom gekomen tot de volgende afspraken:

42.  In 2023 werken we door aan het verminderen van de CO₂-uitstoot via groot onderhoudsprojecten en wijkaanpakken. We verduurzamen op die manier naar verwachting samen 668 woningen. Zie voor een specificatie per corporatie bijlage 3. Ook via andere onderhoudsprojecten worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen. In 2023 maken we afspraken over hoe we dit beter inzichtelijk kunnen maken voor 2024 en daarna.
43.  Alle corporaties plaatsen zonnepanelen bij nieuwbouw en groot onderhoudsprojecten. Ook verkennen alle corporaties de mogelijkheden om zonnepanelen bij hoogbouw mogelijk te maken. WonenBreburch en Tiwos bieden daarnaast huurders van grondgebonden woningen de mogelijkheid om op aanvraag zonnepanelen te laten plaatsen. TBV heeft relatief weinig grondgebonden woningen en organiseert het plaatsen van zonnepanelen op dit type woningen planmatig in plaats van op aanvraag.
44.  In 2023 maken we inzichtelijk welke consequenties de nationale prestatieafspraken hebben op de gebouwstrategie van de corporaties tot en met 2030.
- We schalen waar mogelijk onze activiteiten al op.
 - Corporaties maken plannings om de EFG-label woningvoorraad af te bouwen uiterlijk in 2028, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.
45.  Het inzicht in de gebouwstrategie leggen we naast de koers uit de Transitievisie Warmte, het meerjarenprogramma riolering/openbare ruimte van de gemeente en de plannings van Enexis voor aanpassing van het elektriciteits- en aardgasnet.
- Daarbij gaan we structureel met betrokken partijen in overleg en willen we langjarig vooruitkijken en bespreken of en waar bijsturing mogelijk is zodat plannings meer op elkaar worden afgestemd. Dit vormt de basis voor prestatieafspraken voor 2024 en daarna.
 - Ook bespreken we tijdens deze overleggen met Enexis de uitvoeringsproblemen in lopende projecten.
 - Voor woningen die alleen aardgas gebruiken om op te koken (zowel corporatiebezit als anderen) verkennen we samen met Enexis hoe we de kookfunctie versneld kunnen elektrificeren. Dit draagt bij aan onze ambities om aardgasvrije woningen te realiseren en leidt tot verminderde vastrechtkosten voor gebruikers.
46.  We voeren de drie in 2022 gestarte gespikkeld bezit projecten uit op basis van de procesaanpak gespikkeld bezit (combinatie van huur en koop) en delen proactief ervaringen tijdens twee door de gemeente te organiseren bijeenkomsten. Het betreft de projecten Kruidenbuurt (TBV), Staatsliedenbuurt (WonenBreburch) en Jagerslaan-Statenslaan (Tiwos). We laten ons adviseren over een meerjarige aanpak van het gespikkeld bezit op basis van de geleerde lessen uit de hierboven genoemde projecten en maken op basis van dat advies samenwerkingsafspraken voor 2024 en verder.
47.  Gemeente Tilburg stelt in 2023 een plan van aanpak op om te komen tot warmte-uitvoeringsplannen. Eén van de wijken waar we in ieder geval als eerste met een warmte-uitvoeringsplan aan de slag gaan is Wandelbos. We continueren de samenwerking om te komen tot dat uitvoeringsplan en het (versneld) isoleren van woningen, mits we eind 2022 tot een intentieovereenkomst komen.

48.  We continueren de samenwerking in Tilburg-Zuid naar de keuze voor een collectieve warmtevoorziening (5^{de} generatie warmte-koude net) voor zowel de bestaande- als nieuwbouw, en verkennen de mogelijkheden om samen met de TU Eindhoven aan de ontwikkeling van de Rekenkern te werken om meer inzicht te krijgen in het goedkoper en kwalitatief beter verduurzamen van woningen.
49.  We continueren de samenwerking rondom het Amernet, gericht op verduurzaming, betaalbaarheid en leveringszekerheid, en dragen daarmee bij aan de totstandkoming van de scenariostudie conform de door de Tilburgse gemeenteraad aangenomen motie.
50.  De activiteiten waar de gemeente in 2022 subsidie voor heeft verstrekt vanuit de subsidieregeling verduurzaming sociale huurwoningen 2022-2024 worden door de corporaties (verder) uitgevoerd.
51.  Als vertegenwoordiger van de huurders zetten de huurdervertegenwoordigers zich ervoor in om voorlichting te geven over het nut en de noodzaak van verduurzaming, en geeft zij steun aan goede verduurzamingsvoorstellen.




Nieuwbouw

Het nieuwe Tilburgse bestuursakkoord gaat uit van nieuwbouw die energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief is. Deze ambities gaan verder dan de afspraken in het huidige convenant wonen. Het realiseren van de ambities vraagt om aanpassing van het convenant. Voor de te realiseren nieuwbouw in 2023 zijn de gevolgen beperkt aangezien de ambities gelden voor nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpstadium. Voor ontwikkelingen die dat stadium zijn gepasseerd zal per ontwikkelingen een afweging moeten worden gemaakt of en hoe de ambities nog kunnen worden aangescherpt.

52.  We maken een procesafspraken over hoe aan de slag te gaan met de ambities en beleid van zowel de gemeente als de corporaties op gebied van energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief volgens de volgende stappen:
- Gemeente Tilburg werkt de ambities energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief uit in concreet (nieuw) beleid.
 - De werkgroep duurzaamheid brengt in kaart wat nodig is om ervoor te zorgen dat het beleid aansluit bij beleidskeuzes van corporaties praktisch uitvoerbaar én betaalbaar is.
 - Op basis van dat inzicht voeren we het gesprek over hoe we de beleidsambities realiseren en de eventuele aanvullende financiering die daar voor nodig is.
 - De uitkomsten van het gesprek vormen de basis voor het maken van concrete afspraken (wat, wanneer en hoe) over duurzame nieuwbouw. Indien nodig worden hiervoor aanpassingen gedaan in het convenant wonen.




Bewonersbewustzijn en –gedrag

Komend jaar staan voor bewoners de energiekosten nog meer centraal dan anders, vanwege de hoge energieprijzen en allerlei maatregelen die de overheden nemen om de effecten te dempen. We ondersteunen onze inwoners om met gedragsaanpassing en kleine maatregelen het energieverbruik te verminderen.




53.  Om de complexiteit van o.a. landelijke regelingen als het prijsplafond begrijpelijk te maken voor onze inwoners werken we samen aan het communiceren over de gevolgen voor de energierekening (afrekening 2022 en voorschotten 2023). Dit doen we met name voor huishoudens waar de woningcorporaties de afrekening voor energie verzorgen.
54.  We trekken gezamenlijk op om via bewustwording, tips voor gedragsverandering en kleine energiebesparende producten energiebesparing te realiseren. Daarmee dempen we het effect van energiearmoede dat wordt veroorzaakt door hoge prijzen.
- We zetten de samenwerking rondom de inzet van energiecoaches in 2023 voort. De capaciteit aan coaches is verdubbeld zodat we meer inwoners kunnen bedienen. Naast het afleggen van huisbezoeken zullen de energiecoaches ook wijkgericht worden ingezet bij bijeenkomsten en evenementen. De gemeente bekostigt dit vanuit de rijksmiddelen voor energiearmoede. We maken in 2023 afspraken over of en hoe we de samenwerking voortzetten in 2024 en verder.
 - We onderzoeken de mogelijkheden voor een klusbrigade/klusbus om inwoners ook te ondersteunen de kleine maatregelen aan te brengen. Mogelijk kunnen de energiecoaches hier ook een rol in spelen.
 - We blijven alert op andere kansrijke initiatieven om onze inwoners te ondersteunen. Zo is TBV Wonen onlangs gestart met een pilot 'Eerste hulp bij hoge kosten' met ASG waarbij bewoners drie jaar lang actief gemonitord en ondersteund worden met besparingstips.
55.  De corporaties ontwikkelen informatie over verwarmen, ventileren en koelen voor allerlei (onderhouds)momenten. Dit draagt bij aan energiebesparing en een gezond binnenklimaat. Daarnaast maken de corporaties een aanpak om bestaande installaties energiezuiniger te maken en geven hier uitvoering aan.

Circulair bouwen


Door de ontwikkelingen rondom de energietransitie en de hoge energieprijzen krijgt dit onderwerp minder aandacht dan gewenst. Desalniettemin zetten we in op een versnelling.

56.  We maken een tijdelijk met te verwachten wet- en regelgeving tot aan 2050 om meer inzicht te krijgen in de opgave die voor ons ligt.
57.  We voeren in projecten quick-wins uit vanuit de gedachte 'leren door te doen' en delen de opgedane ervaringen met elkaar.
58.  We sluiten aan bij het netwerk 'Brabantse aanpak circulair bouwen' om direct te leren van Brabantse koplopers.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

59.  Via procesafspraken nummer 52 bepalen we hoe we de ambities voor klimaatadaptatie en biodiversiteit in nieuwbouw gaan uitvoeren.
60.  De uitvoering van de ambities voor klimaatadaptatie en biodiversiteit voor groot onderhoudsprojecten zijn onderdeel van de integrale afstemming conform afspraak nummer 45. Daarbij onderzoeken we steeds de mogelijkheden om klimaatadaptatie en biodiversiteit te verbeteren.
61.  WonenBreborg, Tiwos en gemeente Tilburg hebben een flexibel inzetbaar onderhoudsbudget in hun begroting opgenomen. Hierdoor kunnen we meeliften met elkaars projecten door kleinschalige klimaatadaptieve maatregelen uit te voeren zoals groene daken, geveltuintjes, afkoppeling van riolering en tegel wippen.

Innovatieagenda

62.  We blijven innovatieve ontwikkelingen ondersteunen en/of toepassen en delen de ervaringen onderling. Denk hierbij aan de Rekenkern van de TU Eindhoven, elektriciteitsopslag in accu's in combinatie met zonnepanelen bij hoogbouw, hout-en/of circulaire bouw en energiebesparing via kunstmatige intelligentie. De corporaties bekostigen deze projecten o.a. via de gemeentelijke subsidieregeling.

Bijlage 1 Prognose voorraad

Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen in convenants periode

De voorraadontwikkeling voor 2023 is een concrete afspraak, voor de periode tot 2022-2025 is sprake van een voorgenomen ontwikkeling met de afspraak in 2024 als einddoel.

Tiwos

Tiwos						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertrekpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Prognose 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	553	533	611	369	357	337
KKG – 1e ATG	3.886	3.881	4.523	4.495	4.746	4.671
1e tot 2e ATG	1.499	1.607	1.220	1.273	1.138	1.212
2e ATG tot LG	979	1.003	726	929	946	1.091
Totaal	6.917	7.024	7.080	7.066	7.187	7.311

TBV Wonen

TBV Wonen						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertrekpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Prognose 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	1.591	1.556	1.567	1.422	1.320	1.179
KKG – 1e ATG	3.958	3.867	4.517	3.415	3.946	4.059
1e tot 2e ATG	684	772	795	1.695	1.294	1.314
2e ATG tot LG	1.122	1.054	601	968	943	1.021
Totaal	7.355	7.249	7.480	7.500	7.503	7.573

WonenBreborg

WonenBreborg						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertrekpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Prognose 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	2.998	3.039	3.228	3.027	3.024	3.100
KKG – 1e ATG	8.774	8.727	9.625	8.517	8.520	8.700
1e tot 2e ATG	2.151	2.285	1.719	2.704	2.760	2.800
2e ATG tot LG	1.677	1.629	1.147	1.510	1.550	1.600
Totaal	15.600	15.680	15.719	15.758	15.854	16.200

Totaal

TOTAAL							Doelstand convenant
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen totaalbeeld in convenantsperiode							
	Vertrekpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Prognose 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024	bijstelling 31-12-2024
< KKG	5.142	5.128	5.406	4.818	4.701	4.616	5.060
KKG – 1e ATG	16.618	16.475	18.665	16.427	17.212	17.430	17.575
1e tot 2e ATG	4.334	4.664	3.734	5.672	5.192	5.326	5.187
2e ATG tot LG	3.778	3.686	2.474	3.407	3.439	3.712	3.577
Totaal	29.872	29.953	30.279	30.324	30.544	31.084	31.399

Bijlage 2 Nieuwbouw

Nieuwbouw op te leveren in 2023 per corporatie

Tiwos

Specificatie duurzame nieuwbouw 2023 Tiwos		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
eengezinswoning	Kraanhof	25
woonunits/studio	Stappegoor/Ringbaan Zuid	96
eengezinswoning	Dr. Ahaushof	2
Totaal		123

TBV Wonen

Specificatie duurzame nieuwbouw 2023 TBV		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
appartement	High Lane	152
Totaal		152

WonenBreburg

Specificatie duurzame nieuwbouw 2023 WonenBreburg		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
Wonenbreburg levert in 2023 geen nieuwbouw op.		
Totaal		0

Totaal

Totaaloverzicht duurzame nieuwbouw 2023				
	WonenBreburg	TBV Wonen	Tiwos	Totaal
BENG conform bouwbesluit 2020		152	0	152
Energieleverend / NOM (EPC < 0)			27	27
Niet energieneutraal / leverend			96	96
Totaal	0	152	123	275

Bijlage 3 Energetische verbeteringen

Energetische verbeteringen per corporatie in 2023

Energetisch te verbeteren sociale huurwoningen 2023						
project	Huidige labeling	Label na renovatie	Aantal sociale huurwoningen			
			WBB	TBV Wonen	Tiwos	Totaal
Wandelbos	B/C/D	=> A		34		34
Schubertstraat	A/B/C/E	=> A		96		96
De Eikelaar	C/D/E	=> A		28		28
Korvelse Hofjes	C/D/E/F/G	=> A		27		27
Wandelbos verspreid in koopw.	B/C/D	=> A		37		37
Nassastraat/plein flats	C/D/E/F	A	90			90
Staatliedenbuurt e.o.	C/D/E/F	A	60			60
Berkdijk egw (deels in jaar 2023)	C/D/E/F	A			150	150
Jagers-/Statenlaan egw	D/E	A			146	146
Totaal			150	222	296	668

Aantal woningen waar zonnepanelen op worden gelegd in 2023

Aantallen zonnepanelen aan te brengen in 2023 nieuwbouw en bestaande bouw (renovatie & vraaggestuurd)				
	WonenBreborg	TBV Wonen	Tiwos	TOTAAL
	aantal woningen			aantal woningen
Nieuwbouw	0	152	123	275
Bestaande bouw	471	620	200	1291
Totalen	471	772	323	1566