



Samenvatting Convenant Wonen 2020-2025

30 september 2020



Inleiding

In het Convenant Wonen beschrijven wij - de Gemeente Tilburg, Tiwos, TBV Wonen, WonenBregburg en het Stedelijk BewonersOverleg Tilburg (SBOT) - welke resultaten we in de komende vijf jaar samen willen behalen op het gebied van volkshuisvesting. Het Convenant vormt de basis voor de prestaties die we ieder jaar met elkaar afspreken.

We willen samenwerken om van Tilburg een duurzame stad te maken waar iedereen meedoet. Een stad die voorbereid is op de toekomst. Omdat de wereld snel verandert, gaan we met die doelen en de samenwerking flexibel om. We hebben te maken met complexe vraagstukken waarin betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid van woningen en de zelfredzaamheid van bewoners de hoofdrol spelen. Deze onderwerpen zijn daarom de pijlers van dit Convenant.

Uitdagingen en hoe we hiermee aan de slag gaan

De woningmarkt en de bevolkingssamenstelling van wijken zijn de afgelopen jaren veranderd. Dit stelt ons voor uitdagingen waar wij gezamenlijk antwoord op geven.



Woningtekort

Er zijn meer woningen nodig en de kwaliteit moet beter aansluiten bij de veranderende vraag

- ✓ We realiseren minstens een netto groei van de sociale voorraad van 800 woningen tot 2025 en bereiden ons nu alvast voor op nieuwbouw in de periode 2025-2030.
- ✓ Minstens 20 procent van de grote nieuwbouwprojecten in Tilburg wordt gerealiseerd door een woningcorporatie en 10 procent is een middenhuurwoning tot € 950,-. Bij projecten met een kleiner aantal woningen maken we maatwerkafspraken.
- ✓ De gemeente hanteert voor de corporaties sociale grondprijzen.
- ✓ We gaan samen op zoek naar locaties voor nieuwbouw, ontwikkeling en tijdelijk wonen en werken daarvoor intensiever samen in de Taskforce Betaalbaar Wonen.
- ✓ De corporaties creëren meer aanbod voor middeninkomens, zowel in het bestaande woningaanbod als in nieuwbouw.
- ✓ WonenBreburch, TBV Wonen en de gemeente stellen samen met de onderwijsinstellingen een Convenant Studentenhuisvesting op.
- ✓ We gaan onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen samen tegen.

Bestaanszekerheid

Een deel van de bewoners heeft moeite financieel de eindjes aan elkaar te knopen

- ✓ Voor de sociale huurprijsklassen streven we naar een evenwichtige verdeling die aansluit bij de mogelijkheden van onze bewoners op basis van hun inkomen.

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	4.802	16%	118	4.920	15%	17%	
Tot 1e aftoppingsgrens	16.541	55%	509	17.050	53%	58%	
Tot 2e aftoppingsgrens	4.836	16%	109	4.945	15%	17%	
Tot liberalisatiegrens	3.770	13%	64	3.834	12%		
Totaal daeb	29.949	100%	800	30.749			

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

- ✓ We willen financiële problemen voorkomen en maatwerk bieden. Bij betalingsproblemen ondersteunen we bewoners met budgetcoaching, schuldhulpverlening, het woonlastencompensatiefonds en met maatwerkregelingen uit het landelijk sociaal huurakkoord.
- ✓ We zetten de maatwerkcommissie voort en helpen bewoners in de zoektocht naar een beter passende woning.
- ✓ De huurverhoging van een verduurzaamde woning is op zijn hoogst gelijk aan wat de bewoner bespaart aan energielasten.

Leefbaarheid van wijken onder druk

Veerkrachtige wijken vragen andere aanpak

- ✓ We zetten in op meer variatie in woningen en doelgroepen in de wijk. De plannen werken we op wijkniveau verder uit.
- ✓ We willen een betere spreiding van de huurprijsklassen over de stad en dorpen.
- ✓ We gebruiken de PACT-aanpak om nieuwe antwoorden te vinden op complexe vraagstukken in de wijken.

Energietransitie, verduurzaming en klimaatadaptatie

Betaalbare woonlasten gaan hand in hand met het realiseren van klimaatdoelstellingen

- ✓ De Tilburgse corporaties verduurzamen tot 2030 gezamenlijk 5.500 woningen.
- ✓ De corporaties stemmen hun CO₂-routekaarten af op de wijkuitvoeringsplannen van de gemeente.
- ✓ Nieuwbouw krijgt verwarming met lage temperatuur, bestaande bouw krijgt bij renovatie verwarming met middentemperatuur.
- ✓ Nieuwbouw en bestaande bouw worden optimaal benut zo veel mogelijk gebruikt voor het opwekken van zonne-energie.
- ✓ Particuliere eigenaren met een woning tussen corporatiebezit kunnen meedoen met de afspraken voor verduurzaming die corporaties met aannemers hebben.
- ✓ Gemeente en corporaties vergroten het energiebewustzijn van bewoners om zo verdere CO₂-reductie te realiseren.
- ✓ Corporaties gaan samen met de gemeente experimenteren met circulair bouwen en bekijken hoe zij kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- ✓ Corporaties en gemeente stellen jaarlijks een onderzoeks- en innovatieagenda op.

Kwetsbare bewoners

De doelgroep van corporaties wordt groter en deels complexer

- ✓ Per wijk analyseren we wat aanwezig is en wat ontbreekt om samen prettig te kunnen wonen, ook voor bijzondere doelgroepen.
- ✓ We realiseren projecten voor spoedzoekers, gemengd wonen en prikkelarm wonen en experimenteren met bijzondere woonvormen voor onder andere ouderen.
- ✓ De Taskforce Betaalbaar Wonen zorgt in het nieuwbouwprogramma voor woonvormen die aansluiten bij de veranderende vraag.
- ✓ We richten een samenwerkingstafel op met zorg- en welzijnspartners, voor het oplossen van hardnekkige en spoedeisende dilemma's.
- ✓ We hebben zorg voor een goede landing van nieuwe bewoners in de wijk. We maken onder andere afspraken over de uitstroom uit maatschappelijke instellingen.
- ✓ Medewerkers vanuit gemeente, corporatie, zorg- en welzijnspartners zetten zich gezamenlijk in voor de leefbaarheid in teams op wijk- of complexniveau.

Beperkte financiële ruimte voor de convenantpartners

De uitdagingen zijn groot en de financiële middelen beperkt

- ✓ De gemeente zet de reserve Volkshuisvesting in voor de doelen uit dit convenant.
- ✓ Om de doelen in dit convenant verder ondersteunen is inzet van de reserve Herstructurering gewenst. Het bestedingsplan wordt jaarlijks toegelicht aan de Stuurgroep Convenant Wonen. De gemeenteraad neemt de besluiten over het bestedingsplan bij de gemeentebegroting.
- ✓ Corporaties kunnen voor verduurzaming een bijdrage vragen uit het Tilburgs Klimaatfonds.
- ✓ We experimenteren met nieuwe manieren van financiering van zorg.