GEMEENTE TILBURG

Woonagenda Tilburg 2020 - 2025

versie d.d. 29 april 2020

20.227

GEMEENTE TILBURG

WOONAGENDA TILBURG 2020-2015

1. Inleiding		**3**
2. Aantrekkelijk		**5**
2.1	**Veranderingen ten opzichte van de woonvisie**	**5**
2.2	**Wat is nodig**	**7**
2.2.1	*Woonomgeving*	*7*
2.2.2	*Nieuwbouw of transformatie*	*7*
2.2.3	*Bestaande bouw*	*8*
2.3	**Dat betekent**	**9**
3. Bestaanszekerheid		**10**
3.1	**Veranderingen ten opzichte van de woonvisie**	**10**
3.2	**Wat is nodig**	**11**
3.2.1	*Nieuwbouw*	*11*
3.2.2	*Bestaande bouw*	*13*
3.3	**Dat betekent**	**14**
4. Zelfredzaam		**15**
4.1	**Veranderingen ten opzichte van de woonvisie**	**15**
4.2	**Wat is nodig**	**16**
4.2.1	*Nieuwbouw (en transformatie)*	*16*
4.2.2	*Bestaande woningvoorraad*	*16*
4.2.3	*Woonomgeving*	*17*
4.3	**Dat betekent**	**17**
5. Duurzaam		**18**
5.1	**Veranderingen ten opzichte van de Woonvisie**	**18**
5.2	**Wat is nodig**	**18**
5.2.1	*Nieuwbouw*	*18*
5.2.2	*Bestaande woningvoorraad*	*19*
5.2.3	*Woonomgeving*	*20*
5.3	**Dat betekent**	**20**

1. INLEIDING

Het is goed wonen in Tilburg. Inwoners waarderen de kwaliteit van hun woning met een dikke 7 en hun woonomgeving met een 7 in de leefbaarheidsmonitor 2019. Het bestuursakkoord 'Gezond en gelukkig in Tilburg' geeft niet voor niets aan dat we de ingezette koers vasthouden. We hebben opgehaald op welke punten de Woonvisie 2015 niet meer actueel (genoeg) is en welke thema's tot 2025 om (verdere) uitvoering vragen. Dit hebben we verwerkt in deze Woonagenda 2020-2025.

In Tilburg wordt volop gebouwd. Meer dan de 950 woningen die we ons jaarlijks tot doel hebben gesteld in de programmabegroting. Samen met de corporaties werken we aan het vergroten van de écht betaalbare woningvoorraad en het verduurzamen daarvan. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt is het belangrijk dat onze partners het bouwtempo vast kunnen houden en waar mogelijk versnellen. Daarom moet de Tilburgse planvoorraad goed gevuld zijn. Hiervoor geldt het ruimtelijk kader van de Omgevingsvisie 2040.

De recente opgave vanuit het Rijk is de woningbouwopgave integraal aan te pakken en te versnellen. Als uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) werken we regionaal en binnen BrabantStad aan een "Verstedelijkingsstrategie Stedelijk Brabant". Dit wordt de onderlegger voor de Omgevingsagenda Zuid. Ook voor Tilburg werken we aan een stedelijke ontwikkelingsstrategie, waarin we de woningbouwopgave verbinden met duurzame mobiliteit, geconcentreerde verstedelijking, klimaatopgaven en energietransitie, en landschapsontwikkeling. In deze strategie worden de doelstellingen van de stad aangescherpt en leggen we vast welke stad we willen zijn. Dit kan leiden tot (nieuwe) ambities en woonopgaven die vragen om actualisatie van de Woonvisie op een later moment. Tot die tijd gaan we met de opgaven uit deze Woonagenda aan de slag.

Bij het schrijven van de Woonvisie 2015 lieten we de effecten van de economische crisis achter ons. We merkten de afgelopen jaren dat de druk op de woningmarkt toenam als gevolg van de bloeiende economie. Nu verwachten we een extra groei van het aantal huishoudens tot 2040, met name als gevolg van buitenlandse migratie. Zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van het wonen staan onder druk. Wat de impact gaat zijn van het coronavirus op de economie en de woningmarkt is nog niet bekend. We moeten de effecten hiervan op een later moment beoordelen en daar conclusies aan verbinden.

Een bijkomend effect van de grote vraag naar woningen is, dat meer mensen problemen hebben om een dak boven hun hoofd te vinden. Het gaat niet alleen om meer woningen, maar ook om meer geschikte woningen en woonvormen. Dit kunnen ook tijdelijke woningen zijn. De dubbele vergrijzing komt snel op ons af en we de woningvoorraad is daar nog niet op berekend. Dit vraagt iets in de nieuwbouwopgave, maar ook de bestaande woningvoorraad moet verbeterd worden.

De concentratie aan kwetsbare burgers neemt toe binnen de sociale woningvoorraad (onderzoek RIGO: Veerkracht in het corporatiebezit). De druk loopt op, als gevolg van het passend toewijzen (2016), de uitstroom uit de zorgvoorzieningen én het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Omdat we de uitstroom uit voorzieningen zorgvuldig willen laten plaatsvinden en tegelijkertijd oog willen houden voor de leefbaarheid, gaat dit ten koste van de snelheid van deze uitstroom.
In 2015 waren onze duurzaamheidsambities sterk gericht op energiebesparing. In 2019 is het Klimaatakkoord vastgesteld. De uitvoering hiervan heeft veel impact op het wonen in Tilburg. Voor een belangrijk deel van de huidige woningvoorraad is een grootschalige verbouwing nodig. Dit heeft impact op huurders en eigenaren tot achter de voordeur. De energietransitie is actueler en urgenter geworden. CO2 reductie is nu een belangrijke doelstelling. Naast het thema energie zijn ook de thema's klimaatadaptatie en circulariteit op de agenda komen te staan.

Genoeg aanleiding dus om onze opgaven nog eens kritisch tegen het licht te houden. In gesprek met onze partners hebben we gekeken hoe we de koers uit de Woonvisie het beste vast kunnen houden en waar we extra aandacht voor moeten hebben. We zijn gestart met een brede expertmeeting in mei 2019. Daarna hebben we aanvullende gesprekken gevoerd met onze belangrijkste externe en interne partners. In de reflectiebijeenkomsten met de raad hebben we besproken welke thema's aandacht vragen in deze Woonagenda. De evaluatie van de Woonvisie 2015 (bijlage) geldt daarnaast als belangrijk vertrekpunt.

Wat we hebben opgehaald als aanscherping op de Woonvisie is hieronder kort per thema samengevat en komt uitgebreider in de hoofdstukken terug.

Aantrekkelijk
In Tilburg, Udenhout, Berkel-Enschot en vanaf 2021 in Biezenmortel moet voor iedereen voldoende keuze zijn voor een passende woning. Ook moet er diversiteit zijn binnen de wijken. Dat betekent dat mensen van verschillende leeftijden, met verschillende inkomens en woonwensen een fijne plek kunnen vinden. Wooncarrière moet mogelijk zijn binnen de wijk of het eigen dorp. We willen een ongedeelde stad zijn met homogene buurten in heterogene wijken. Dit vraagt dat we nadrukkelijker dan voorheen sturing geven aan de woonopgaven op wijk- en buurtniveau.

Bestaanszekerheid
Voor inwoners is bestaanszekerheid essentieel. De zekerheid dat iedereen in onze stad betaalbaar kan wonen is daarvan een belangrijk onderdeel. Het gaat om betaalbaarheid van de totale woonlasten voor alle inkomensgroepen in onze stad. De laagste en middeninkomens zijn het meest kwetsbaar, maar ook starters op de woningmarkt hebben het moeilijk. Deze groepen vragen daarom onze specifieke aandacht.

Zelfredzaam
De groeiende groep thuiswonende ouderen in Tilburg moet zo veel mogelijk zelfredzaam kunnen zijn. Ook andere inwoners met een zorgvraag moeten in onze gemeente zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We zetten ons in voor voldoende geschikte woningen en woonvormen in een passende woonomgeving voor deze soms kwetsbare groepen. Ook hier kiezen we voor een wijkgerichte benadering met oog voor de veerkracht van wijken.

Duurzaam
Onze duurzaamheidsambities gaan verder dan in 2015. Energiebesparing door aanpassingen aan de woning blijft belangrijk, maar het gaat daarnaast ook om het gebruik van duurzaam opgewekte energie en voorbereiding op de warmtetransitie. Dit maakt dat we ons binnen het thema Duurzaam niet langer alleen richten op energie, maar ook klimaat en circulariteit toevoegen.

Datagestuurd en wijkgericht
De doelen en indicatoren uit de programmabegroting hanteren we als basis in deze Woonagenda. Daarbij richten we ons meer dan voorheen op de specifieke opgaven op wijkniveau die bijdragen aan de opgave voor Tilburg en de dorpen. Om adequaat sturing te kunnen geven is dataregistratie een belangrijke voorwaarde.

2. AANTREKKELIJK

Tilburg is volop in ontwikkeling. Met de herindeling van de gemeente Haaren behoort ook Biezenmortel vanaf 2021 tot de gemeente Tilburg. Met een dynamische binnenstad, veelzijdig cultureel aanbod, goede onderwijsvoorzieningen en mooie natuurgebieden heeft Tilburg veel te bieden. Tilburg bruist en op veel plekken in de stad verrijzen bouwkranen om verder te bouwen aan de stad.

Om onze positie als aantrekkelijke stad verder uit te bouwen, is het belangrijk dat Tilburg ook aantrekkelijk is en blijft om in wonen. Dat betekent dat alle Tilburgers - met hun eigen specifieke woonvoorkeur en leefstijl - een plek kunnen vinden waar zij graag wonen. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. We werken daarom niet alleen aan het opvangen van de verwachtte demografische groei, maar willen ook kansen bieden voor nieuwe inwoners.

2.1 Veranderingen ten opzichte van de woonvisie

De komende jaren groeit Tilburg nog flink door. Gelet op de verwachte groei blijft het belangrijk om het bouwtempo vast te houden en waar mogelijk te versnellen.

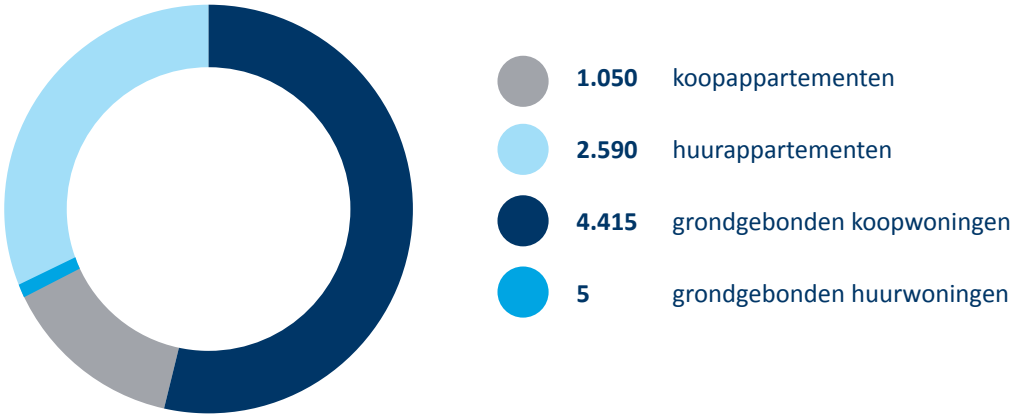
Het aantal huishoudens blijft de komende decennia toenemen, maar de samenstelling verandert. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunning verwachten we meer kleine huishoudens. In 2015 was het aantal gezinnen, eenpersoons- en tweepersoons huishoudens ongeveer gelijk, ieder 1/3e deel. In 2020 is het aandeel eenpersoons huishoudens toegenomen tot ongeveer 40% [1]. Een op de vijf huishoudens is 65 jaar of ouder. Het aantal huishoudens tot 23 jaar en het aantal tweepersoonshuishoudens tot 65 jaar nemen af wanneer we er niet actief op inzetten om deze voor de stad te behouden. We groeien door buitenlandse migratie. Het gaat daarbij vooral om toename van het aantal arbeidsmigranten en internationale studenten. Deze groepen vragen deels om andere vormen van huisvesting.

De woningmarkt is sinds 2015 veel meer in beweging. In het Kwalitatief Woning Behoefte Onderzoek (2018) zien we dat de verhuisgeneigdheid is gestegen. Waar in de Woonvisie staat dat mensen vaker een huurwoning zoeken, blijkt uit dit onderzoek dat onder de groep die binnenkort wenst te verhuizen de vraag naar huurwoningen afgenomen is ten gunste van de koopsector. Aan goedkope en duurdere grondgebonden koopwoningen is een tekort en uitbreiding is noodzakelijk om de vraag vanuit onze huidige inwoners nu en straks op te kunnen vangen. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in combinatie met de vergrijzing is zichtbaar in de toenemende vraag naar (koop en huur) appartementen. Dit zien we ook terug in de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek 2019. Het is relevant om inzicht te hebben in woonbehoeften van onze inwoners. Dit type onderzoek heeft echter ook beperkingen. Het onderzoek geeft inzicht geeft in wensen van huidige bewoners, niet in de wensen van nieuwe bewoners die we actief aan onze stad willen binden. We hebben, zoals verwoord in het bestuursakkoord én de onlangs vastgestelde nota Versnelling Next Economy, de ambitie om (meer) kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid en zakelijke dienstverleners (smart services) aan te trekken. We willen talent in kwalitatieve en kwantitatieve zin aan de stad binden. Dat betekent dat we specifiek voor deze doelgroepen geschikte woonmilieus zullen ontwikkelen.

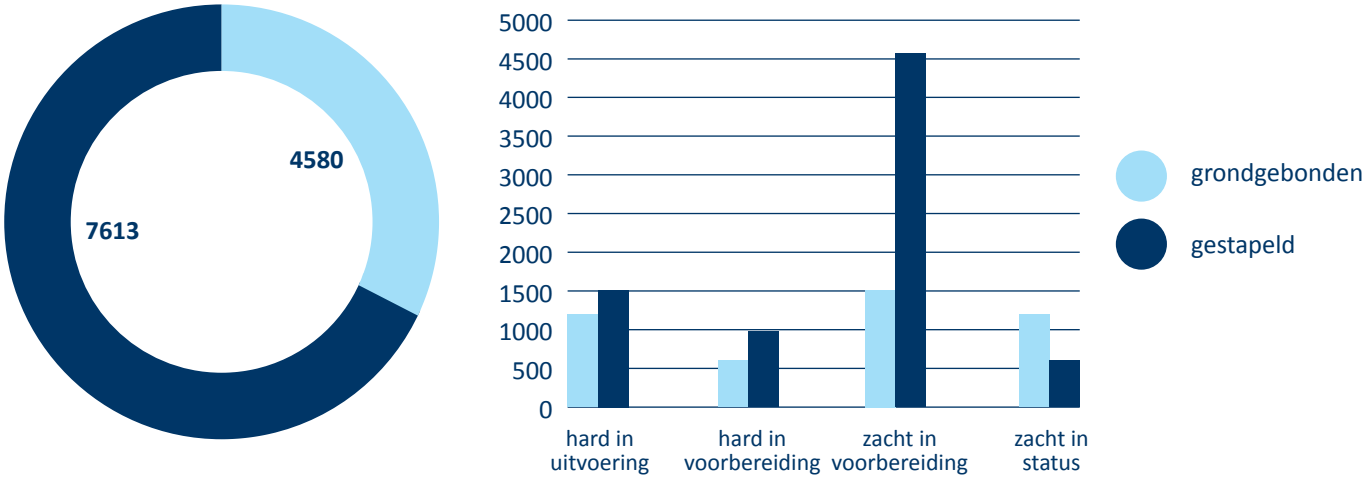
Daar bovenop komt de opgave die volgt uit de vestiging van nieuwe inwoners. Er wordt gewerkt aan een stedelijke ontwikkelingsstrategie vanuit het vertrekpunt ‘de stad die we in de toekomst willen zijn’. We kijken daarin integraal naar de stedelijke opgaven op het vlak van wonen, bereikbaarheid, klimaat, voorzieningen en economische ontwikkeling. Dit sluit aan bij de Omgevingswet en de Nationale omgevingsvisie. Deze stedelijke ontwikkelingsstrategie kan een extra woonopgave met zich meebrengen en om andere accenten vragen. We zullen onze woonopgave bovendien meer in samenhang brengen met de opgaven in onze buurgemeenten in de regio Hart van Brabant.

[1] *Woningmarktonderzoek 2019 (RIGO), figuur 3-1, pagina 19*

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype tot 2030 op basis van provinciale prognose 2017 en economische basisvariant (exclusief onzelfstandige woonruimte) Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research (figuur 6-5 Woningmarktonderzoek 2019)



Indicatief woningbouwprogramma gemeente Tilburg waarin c.a. 12.000 woningen in voorbereiding zijn



In bovenstaande figuren is indicatief aangegeven hoe het woningbouwprogramma op dit moment aansluit bij de opgave. Kwantitatief is dit programma voor onze opgave de komende vijf jaar voldoende[2]. Wel is er een kwalitatief aandachtspunt. Zo zijn er op dit moment veel appartementen in voorbereiding, terwijl er met name een grote vraag is naar grondgebonden wonen.

We zien dat de ontwikkeling van betaalbare nieuwbouw die aansluit bij de woonwensen moeilijker wordt. Dat komt door stijgende bouwkosten en de beschikbaarheid van locaties. Het is belangrijk oog te houden voor de kwalitatieve aansluiting van vraag op aanbod. Het gaat daarbij om voldoende aantrekkelijke woningen voor de inwoners van nu, maar ook om sturing door gericht aanbod voor toekomstige inwoners. Denk hierbij onder andere aan kenniswerkers die we meer aan onze stad willen binden.

[2] *Op basis van de provinciale prognoses 2017 en het economisch basisscenario. Rond de zomer 2020 worden vanuit de provincie nieuwe prognoses verwacht.*

Tilburg is van oudsher een stad met gemengde wijken. We zien dat de kwetsbaarheid van buurten met veel sociale huurwoningen toeneemt. Corporaties moeten hun woningen passend bij het inkomen toewijzen. Het 'scheef wonen'[3] neemt af. Dat is goed voor de betaalbaarheid van wonen, maar zorgt ook voor deling in onze van oudsher ongedeelde stad. Mensen met een lager inkomen zijn aangewezen op woningen in specifieke buurten en complexen. Door de transities in de zorg zijn ook steeds meer mensen met een zorg- of hulpvraag aangewezen op een sociale huurwoning. Met het oog op de veerkracht van wijken vraagt de spreiding van de goedkope voorraad over de stad en gedifferentieerd aanbod op wijkniveau daarom onze aandacht.

Tot slot is in 2018 door het Rijk het beleidskader Woonwagens opgesteld. Het Rijk heeft een visie op het standplaatsenbeleid ontwikkeld in lijn met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners[4]. Op basis hiervan wordt aan gemeenten gevraagd om te analyseren of het bestaande aanbod van standplaatsen voldoende is, afgebouwd of uitgebreid moet worden.

2.2 Wat is nodig

2.2.1 Woonomgeving

Een aantrekkelijk woonklimaat wordt niet alleen bepaald door het woningaanbod. Hier zijn veel andere factoren op van invloed, zoals de bereikbaarheid van de woning, het culturele aanbod, veiligheid, de openbare ruimte, de nabijheid van natuurgebieden, de aanwezigheid van een universiteit en het historisch karakter van de stad. Een integrale kijk op een aantrekkelijk woonklimaat is belangrijk op stads-, wijk- en buurtniveau. Dit gaat verder dan deze Woonagenda. Anders dan in de Woonvisie kijken we in de nabije toekomst niet alleen vanuit het perspectief van nu, maar richten onze blik ook op de stad die we willen zijn. We vinden het wenselijk om daarvoor aanvullend onderzoek te doen naar trends, mogelijke ruimtelijk-economische toekomstscenario's en de gevolgen daarvan voor de woningbouwopgave. Dit onderzoek voeren we in het kader van de stedelijke ontwikkelingsstrategie uit na vaststelling van de Woonagenda.

2.2.2 Nieuwbouw of transformatie

De kracht van Tilburg is en blijft dat het een ongedeelde stad is met homogene buurten in heterogene wijken. In de wijken kunnen mensen van diverse leeftijden, met verschillende inkomens en woonwensen een geschikte woning vinden en wooncarrière maken. Ook hebben verschillende Tilburgse wijken een onderscheidende uitstraling. Dit maakt dat inwoners wat te kiezen hebben en een woning kunnen vinden in een woonomgeving die voor hen aantrekkelijk en toegankelijk is. Diversiteit binnen wijken is een belangrijke factor om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven en we gaan daar actiever op sturen.

Nieuwbouwinitiatieven worden op dit moment al integraal beoordeeld in de Keten Stedelijke ontwikkeling. We sturen daarbij op het toevoegen van ontbrekende kwaliteiten in het woonmilieu in het betreffende gebied. We kijken naar de samenhang met andere plannen die al in voorbereiding zijn. Daarnaast zoeken we samen met partners in de stad en provincie naar nieuwe locaties en initiatieven die bijdragen aan een aantrekkelijke diverse stad.

De gewenste toevoegingen kunnen per dorp, wijk of buurt verschillen. We willen daar op voorhand meer duidelijkheid over bieden. Op dit moment baseren we onze adviezen op bestaande ambities en beleidslijnen (Woonvisie 2015, Update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie 2018, Integrale kijk op ouderen, verordening Middenhuur) en onderzoeksrapporten zoals het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek en het Woningmarktonderzoek van RIGO. We stellen ons tot doel om voor de komende periode de gewenste toevoegingen op gebiedsniveau te formuleren zodat wij ontwikkelende partijen beter kunnen uitdagen om invulling te geven aan de opgave in de betreffende omgeving.

[3] *Mensen hebben een te hoog of te laag inkomen voor de woning waar ze wonen.*
[4] *Woonwagenbewoners hebben vanwege hun culturele eigenheid een andere woonbehoefte dan andere woningzoekenden. Hierbij kan het "afstammingsbeginsel" worden gehanteerd.*

Bewonersinitiatieven koesteren we en we faciliteren ze waar mogelijk. Omdat grondposities van de gemeente schaars zijn, gaan we initiatiefnemers stimuleren om ruimte te bieden aan bewonersinitiatieven binnen hun eigen ontwikkeling. Verder staan we open voor initiatieven van bewoners op eigen (aangekochte) locaties.

Op dit moment houden we vast aan onze doelstelling om jaarlijks ten minste 950 woningen aan de voorraad toe te voegen. Rond de zomer van 2020 worden door de provincie de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses bekendgemaakt. We groeien daarin naar verwachting versneld[5] naar 248.000 inwoners in 2040. De bijstelling wordt primair ingegeven door de buitenlandse migratie. Denk daarbij aan arbeidsmigranten en internationale studenten. De vertaling van bevolkingsgroei naar huishoudensgroei vraagt aandacht omdat dit juist voor deze groepen lastig is. Daarom kiezen we ervoor deze prognose af te wachten en op basis daarvan onze woningbouwdoelstelling aan te passen op de extra huishoudensgroei. Aanvullend moet ons woningbouwprogramma voldoende aanbod bieden voor nieuwe (tijdelijke) nwoners. We willen aantrekkelijk zijn voor kenniswerkers en hen meer binden aan onze stad. Op welke huishoudens we ons hierbij nog meer richten bepalen we in de stedelijke ontwikkelingsstrategie, na vaststelling van deze Woonagenda.

In antwoord op het beleidskader Woonwagens brengen we in beeld of we op dit moment in de stad voldoende standplaatsen hebben om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van deze specifieke groep inwoners.

2.2.3 Bestaande bouw

Vooral de bestaande woningbouw bepaalt de aantrekkelijkheid van onze stad. Daarom is investeren in de bestaande woningbouw belangrijk, zodat deze voldoet aan de vraag van nu. Wat nodig is, is deels terug te vinden in de andere drie hoofdstukken van deze Woonagenda. We werken intensief samen met onze partners om de stad aantrekkelijk te houden. Een nieuwe manier van samenwerken verkennen we met elkaar in de wijken met een PACT[6]. We realiseren ons dat de ambities in deze wijken van invloed kunnen zijn op stedelijke ambities en opgaven. We zullen in de afwegingen die dat vraagt het belang van de structurele verbetering in de wijken met een PACT zwaar laten wegen.

We maken met de drie Tilburgse corporaties[7] afspraken in het Convenant Wonen 2020-2025 over de spreiding van de sociale huurvoorraad, het toevoegen van woonvormen en het aanbod van betaalbare woningen in de stad. Het gaat niet alleen over aantallen nieuwbouw, maar ook over het aanpassen van de bestaande voorraad naar beter passende en meer diverse woonproducten in verschillende prijsklassen[8] gespreid over de stad.

De laatste jaren zijn veel woningen toegevoegd door transformaties van bestaande panden. In het paraplubestemmingsplan kleine appartementen borgen we dat deze woningen een oppervlakte van minimaal 50 m2 GBO[9] hebben. Voor medewerking aan kleinere woningen gelden extra regels. Huisvesten van een bijzondere doelgroep is een van die regels. We willen daarnaast dat al onze inwoners kunnen huren van een betrouwbare partij. Daarom verkennen we de mogelijkheden om op te treden tegen slechte verhuurders.

We zijn ons ervan bewust dat de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad voor een belangrijk deel vanuit huiseigenaren en vastgoedbeheerders moet komen. Hiervoor zijn aantrekkelijke en betaalbare proposities nodig waarmee zij gestimuleerd worden aan de slag te gaan met de verbetering van de woning. Hierover leest u meer in het hoofdstuk Duurzaam.

[5] *Indicatief 10.000 extra inwoners in 2040 t.o.v. de prognoses van 2017 (voorlopige indicatie vanuit de provincie d.d. maart 2020)*

[6] *PACT: In de wijken met een PACT werken we op een nieuwe en intensieve manier samen met partners in de wijk. De wijken Noord, West en Groenewoud hebben een PACT. In deze drie wijken is sprake van venijnige vraagstukken die alleen met een lange adem en innovatieve manieren van werken in beweging te krijgen zijn.*

[7] *WonenBreburg, Tiwos en TBV Wonen*

[8] *Binnen de sociale huurvoorraad onderscheiden we woningen met verschillende prijsgrenzen. Dit zijn de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 en minima), de 1e en 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Op basis van het inkomen van een huishouden worden woningen door corporaties passend toegewezen. Prijsniveaus en inkomens worden jaarlijks op rijksniveau geïndexeerd.*

[9] *Gebruiksoppervlak*

2.3 Dat betekent

- Diversiteit in wijken is een belangrijke factor om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven en we gaan daar actief op sturen.
- We houden oog voor de aansluiting tussen vraag en aanbod. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Het gaat ons om voldoende aantrekkelijke woningen voor de inwoners van nu, maar ook om sturing door gericht aanbod voor toekomstige inwoners.
- We kiezen voor een gebiedsgerichte uitwerking van de opgave, om deling in de stad te voorkomen. De gewenste toevoegingen kunnen per wijk en zelfs per buurt verschillen. We willen daar op voorhand duidelijkheid over bieden.
- We faciliteren de huishoudensontwikkeling, maar onze ambitie gaat verder. We verwachten nieuwe prognoses van de provincie over de ontwikkeling van onze huishoudens rond de zomer van 2020 en leggen onze eigen ambities vast in een stedelijke ontwikkelingsstrategie. We gaan daarbij uit van extra groei door toestroom van nieuwe inwoners die we willen accommoderen.
- In onze Omgevingsvisie Tilburg 2040 zijn zoekgebieden verstedelijking vastgesteld. We verkennen of de begrenzing hiervan ook richting de toekomst voldoet om onze bouwopgave te kunnen realiseren. Dit vraagt besluitvorming en afstemming met de provincie en de gemeenten in de Regio Hart van Brabant. Of en in welke mate er onderzoek gedaan wordt naar locaties buiten stedelijk gebied zal afhankelijk zijn van de stedelijke ontwikkelingsstrategie.

3. BESTAANSZEKERHEID

We willen met deze Woonagenda bijdragen aan de bestaanszekerheid van onze inwoners. Onze ambitie is dat wonen voor iedereen in Tilburg mogelijk en betaalbaar is. Het gaat om de betaalbaarheid van bestaande en nieuwe woningen. We zien dat voor een aantal inwoners de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat. In de gemeente Tilburg heeft circa 60% van de huishoudens een inkomen tot €48.650[10] en kan 48% van de huishoudens gerekend worden tot de doelgroep van corporaties[11]. Ongeveer 20% van onze huishoudens heeft een inkomen tot 130% van het sociaal minimum. Het is voor iedereen, maar vooral voor deze inkomensgroepen belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen en woonvormen beschikbaar zijn.

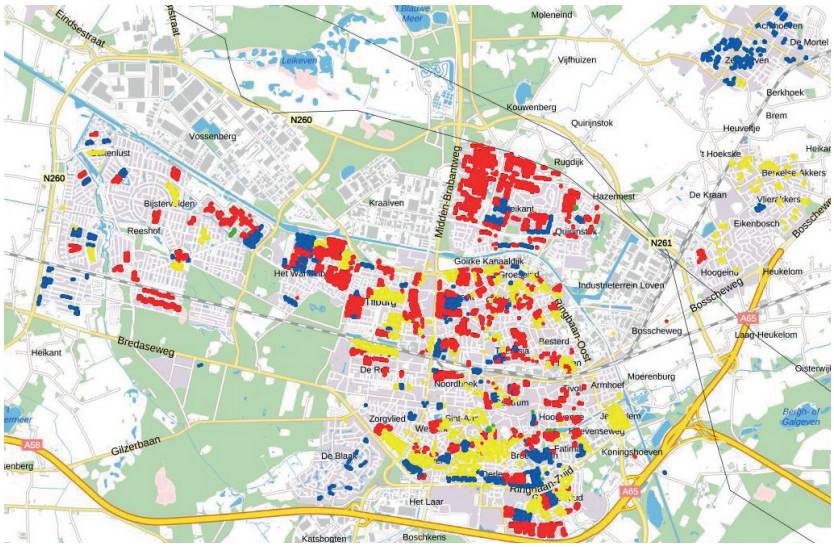
We spreken van betaalbaar wonen wanneer woonlasten voor huishoudens realistisch zijn in verhouding tot het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. We gaan daarbij uit van de totale woonlasten van een huishouden. Naast huur of hypotheek gaat het om bijkomende kosten voor energie en gemeentelijke heffingen.

3.1 Veranderingen ten opzichte van de woonvisie

De prijzen op de woningmarkt stijgen de laatste jaren hard en snel. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. In de nieuwbouw zien we dat de VON-prijzen sterk stijgen als gevolg van hogere bouwkosten en noodzakelijke energiemaatregelen. Hierdoor kiezen kopers eerder voor een bestaande woning dan een nieuwbouwwoning. Dit heeft een remmend effect op de nieuwbouwproductie.

Vanaf 2016 zijn corporaties op basis van Rijksbeleid woningen passend bij het inkomen van hun huurders gaan toewijzen. De mensen met de laagste inkomens komen in aanmerking voor de goedkoopste woningen. Het aandeel van de huurders dat scheef woont[12] is door de invoering van het passend toewijzen afgenomen. Hoewel we het belangrijk vinden dat wonen betaalbaar is, zien we ook de negatieve effecten van dit passend toewijzen. Deling en verlies van veerkracht in wijken willen we voorkomen. Het is daarom belangrijk niet alleen aandacht te hebben voor de omvang van de voorraad, maar ook te kijken naar de spreiding van de goedkope en betaalbare sociale voorraad over de stad.

Woningbezit van WonenBreburg (rood), Tiwos (geel) en TBV Wonen (blauw)



[10] *Landelijke grens voor middeninkomens.*

[11] *Belangrijkste doelgroep van de corporaties zijn de huishoudens met een inkomen tot €39.055. Aan hen moet minimaal 80% van de vrijkomende woningen worden toegewezen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag door een corporatie worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen €39.055 en €43.574 en nog eens 10% mag vrij worden toegewezen.*

[12] *Mensen hebben een te hoog of te laag inkomen voor de woning waar ze wonen.*

In 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag vervallen. De huurtoeslag wordt nu stapsgewijs afgebouwd wanneer het inkomen stijgt. Hierdoor verdwijnt de armoedeval voor een aantal huishoudens. Ook ligt er een voorstel in de Tweede Kamer om de inkomensgrens voor passend toewijzen te differentiëren naar huishoudtype. Deze wijziging is voorzien voor 1 januari 2021. Beide regelingen kunnen een positief effect hebben op de betaalbaarheid van wonen, maar we moeten de concrete effecten van deze regelingen nog afwachten.

Betaalbaarheid van wonen is afhankelijk van de samenhang tussen de woonlasten en het inkomen, ook wel de woonquote genoemd. Hoewel de huurlasten vaker in lijn zijn met het inkomen van huurders, zien we in het woningmarktonderzoek van RIGO dat vooral de energielasten zijn toegenomen. We kunnen ervan uitgaan dat dit ook geldt voor inwoners met een koopwoning. De aankomende energietransitie vraagt investeringen van onze partners en inwoners die bij kunnen dragen aan lagere energielasten en dus betaalbaarheid van wonen. Daarvoor moet dan eerst wel de benodigde investeringsruimte beschikbaar zijn (zie ook hoofdstuk duurzaam).

In de gemeente Tilburg woont nog altijd een flinke groep huishoudens met een beperkte bestedingsruimte voor woonlasten. Hoewel de betaalbaarheid van het wonen ten opzichte van voorgaande jaren is verbeterd, vormen woonlasten nog steeds een risico op betalingsproblematiek[13]. In de gemeentelijke visie op bestaanszekerheid staat hoe we voor deze groep maatwerk bieden om, waar mogelijk, tot een verhoging van het inkomen te komen. Daarnaast blijft het van belang aandacht te houden voor vroegtijdige signalering en preventie van schuldenproblematiek. We werken hierin samen met de corporaties en maken afspraken in het Convenant Wonen 2020-2025. Een andere manier om de woonlasten te beperken is de aanpak van energiearmoede. Hierover leest u meer in het hoofdstuk Duurzaam.

Ook voor starters en middeninkomens op de woningmarkt zien we dat de uitdagingen groot zijn. In het bijzonder geldt dit voor de starters in onze dorpen. Het beschikbare aanbod aan de onderkant van de markt neemt af, koopprijzen stijgen en meer woningen worden opgekocht door beleggers en omgezet naar particuliere huurwoningen. In het middeldure huursegment is nog weinig aanbod. Daar komt bij dat de huurprijsontwikkeling in de vrije sector niet gereguleerd is. Ons beleid vraagt dan ook om speciale aandacht voor de slaagkansen van deze groepen.

Hoewel de Woonvisie verschillende doelgroepen benoemd die in de knel komen, is de urgentie rondom spoedzoekers flink toegenomen. Deels spelen we hier al op in, bijvoorbeeld door het stimuleren en faciliteren van huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten. Desondanks zien we nog steeds dat een diverse groep inwoners lastig (betaalbare) huisvesting vindt, waardoor soms dakloosheid dreigt.

3.2 Wat is nodig

3.2.1 Nieuwbouw

Prijzen stijgen in tijden van schaarste. Schaarste beïnvloedt gelijktijdig de beschikbaarheid van wonen doordat doorstroming wordt belemmerd. We willen mensen kansen blijven bieden door te stromen. Daarom is het belangrijk dat onze partners voor alle inkomensgroepen voldoende en aantrekkelijk aanbod realiseren. We willen voldoende woningen voor de sociale doelgroep, maar ook voor midden- en hogere inkomens die in Tilburg (komen) wonen. Voor een structurele oplossing sturen we op een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit, die aansluit bij de wensen van onze inwoners. Daarnaast geldt dat nieuwe woningen iets toevoegen wat we nog onvoldoende hebben. Het draait nadrukkelijk om meer dan alleen de aantallen zoals ook al is aangegeven in het hoofdstuk Aantrekkelijk.

[13] *Woningmarktonderzoek 2019 (RIGO), figuur 4-4, pagina 41.*

Voor een betaalbare woningvoorraad is goede samenwerking met onze partners van groot belang. Zij geven aan dat wij kunnen bijdragen aan betaalbaarheid van wonen door vroeg in het proces duidelijkheid te bieden over ons programma van eisen. Dit geldt in ieder geval voor onze wensen ten aanzien van de omvang en kwaliteit van de sociaal betaalbare en middeldure huur[14] en het aanbod voor starters in onze dorpen.

Als basis realiseren we de uitbreidingsopgave aan huur- en koopwoningen die RIGO in beeld heeft gebracht. Dat betekent onder andere dat we afspraken maken over de groei van de corporatievoorraad met ten minste 800 huurwoningen[15] in de periode 2020-2025. We willen ook na 2025 voorbereid zijn op de woonopgaven voor de laagste inkomens[16]. Daarom gaan we, vooruitlopend op de definitieve beschrijving in de gebiedsgerichte opgaven, op grotere locaties[17] uit van een aandeel van ten minste 20%[18] sociale huur en 10% middenhuur om daarmee voldoende betaalbare woningen aan de planvoorraad toe te voegen. Omdat we differentiatie op wijkniveau belangrijk vinden kan de opgave in een aantal gebieden groter zijn. We streven ernaar dat de planvoorraad voor de sociale huur 1.100 woningen omvat zodat corporaties kunnen blijven bouwen. We gaan hier samen met corporaties mee aan de slag.

Voor realisatie van sociale woningbouw op gemeentelijke grondposities hebben we het sociaal grondprijsbeleid. We zetten dit beleid voort, maar zien ook dat voor de realisatie van nieuwbouw van sociaal betaalbare huurwoningen de samenwerking tussen ontwikkelaars en corporaties steeds belangrijker wordt. Het aantal gemeentelijke grondposities is zeer beperkt en we zijn dus afhankelijk van grondposities van derden. We vinden het belangrijk dat de sociale voorraad in eigendom en beheer is van een van de Tilburgse corporaties. Op die manier kunnen we het beste borgen dat de voorraad langjarig beschikbaar en toegankelijk blijft voor de doelgroep die daarop aangewezen is. Daarom leggen we in de afspraken die we maken met marktpartijen vast dat zij de nieuwbouw van sociale huurwoningen realiseren in samenwerking met én voor een van de Tilburgse corporaties. We leggen hierbij de focus op het realiseren van sociaal betaalbare nieuwbouw met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en zijn duidelijk over de kwaliteit die de corporaties hierbij voor ogen hebben.

We ervaren de toenemende en urgente behoefte aan betaalbare, snel beschikbare huisvesting met een goede basiskwaliteit. Het gaat hierbij om vraag vanuit een uiteenlopende groep spoedzoekers. Denk bijvoorbeeld aan studenten en afgestudeerden, arbeidsmigranten, mensen die gescheiden zijn, kenniswerkers, mensen die uitstromen uit beschermde intramurale woonvormen en uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Het toevoegen van andere typen woningen en woonvormen kan ten dele antwoord geven op de woningnood bij deze groepen. Daarnaast wordt hiermee extra druk op de reguliere betaalbare woningvoorraad voorkomen. De bestaande woningmarkt voorziet nog maar beperkt in de vraag naar flexibel wonen. Op basis van landelijk onderzoek gaat Platform 31 ervan uit dat ongeveer 10% van de huishoudens is aangewezen op een meer flexibele vorm van wonen. Platform 31 geeft aan dat het aanbod voor spoedzoekers met weinig inkomen en een minimaal netwerk voorlopig ontoereikend lijkt. Het is onduidelijk hoe groot deze groep spoedzoekers is en wie en waar ze zijn maar dat hier een aanzienlijke opgave ligt staat niet ter discussie. In onze nieuwbouwopgave maar ook via transformatie, woningdeling en door faciliteren van tijdelijke woningen dragen we bij aan bestaanszekerheid voor deze groep.

[14] *Sociaal betaalbare woningen zijn woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens met een prijs tot de 1e aftoppingsgrens en voor meerpersoonshuishoudens tot de 2e aftoppingsgrens. In de verordening middenhuur definiëren we lage middenhuur tussen de liberalisatiegrens en €800,- en hoge middenhuur tussen de €800,- en €950,-.*

[15] *De opgave is 880 woningen voor de periode 2019-2025. 90 woningen zijn door corporaties in 2019 gerealiseerd.*

[16] *Prognose is dat we in de behoefte aan sociale huur in de periode 2025-2035 afvlakt. Voor deze 10 jaars-periode gaat het naar verwachting om 700 nieuwe woningen*

[17] *Dit zijn locaties waar we ten minste 50 woningen realiseren.*

[18] *Het Woningmarktonderzoek 2019 geeft aan dat de gewenste netto toename van het corporatiebezit voor de periode 2019-2035 15% is van de totale netto uitbreiding (tabel 3, pagina 5). De behoefte aan sociale huurwoningen neemt tot 2025 toe met circa 145 woningen netto per jaar. Op de lange termijn blijft de behoefte toenemen, maar in minder grote aantallen.*

3.2.2 Bestaande bouw

Gezien de omvang van de bestaande voorraad kan deze veel bijdragen aan bestaanszekerheid en betaalbaarheid van wonen. Onze corporaties hebben ongeveer een derde van de woningen in de stad in eigendom en zijn daarom een belangrijke partner. We maken met hen de afspraak in het convenant Wonen 2020-2025 over het aanbod van voldoende woningen in de verschillende prijsklassen . We monitoren jaarlijks of er voldoende woningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor de mensen die (urgent) op zoek zijn naar een woning op basis van de resultaten van de woonruimteverdeling. Als blijkt dat de beschikbaarheid en toegankelijkheid afneemt stellen we de koers bij. We zien een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde buurten waardoor de draagkracht in deze buurten afneemt en de leefbaarheid onder druk komt te staan. Daarom is spreiding van de betaalbare woningvoorraad over de stad en het bieden van andere woonproducten een belangrijk aandachtspunt in onze afspraken met de corporaties.

Onder andere in het paraplu bestemmingsplan kleine appartementen bieden we mogelijkheden voor het toevoegen van betaalbare woningen aan de bestaande voorraad. We staan open voor deze vorm van transformatie wanneer deze een bijdrage levert aan onze opgave voor bijzondere doelgroepen[19]. Hierbij maken we een integrale afweging of de woonvorm op de betreffende locatie passend is. Het gaat om kleinere wooneenheden[20]. Met het oog op betaalbaarheid hebben deze woningen een prijs tot de liberalisatiegrens zodat ze voldoen aan de regels van het WWS puntenstelsel.

We zien dat de stijging van de energielasten van invloed is op de betaalbaarheid van wonen. Tegelijkertijd werken we aan de energietransitie. Het is belangrijk dat we de energietransitie weten in te zetten voor structureel lagere energielasten op termijn. Op die manier draagt een investering nu bij aan betere betaalbaarheid op termijn (zie ook hoofdstuk Duurzaam).

Op dit moment wordt landelijk verkend of en hoe zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op bestaande koopwoningen. Deze zou kunnen worden ingezet om te voorkomen dat woningen door speculatie en als belegging niet betaalbaar en/of beschikbaar zijn voor de eigen inwoners. We volgen deze verkenning belangstellend en zullen de inzet van dit instrument zodra beschikbaar verkennen.

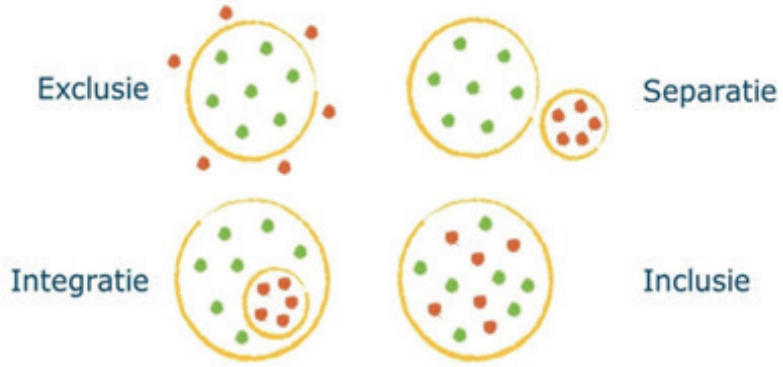
[19] *De bijzondere doelgroepen zijn benoemd in de Update stedelijke ontwikkelingsstrategie uit 2018*
[20] *Gebruiksoppervlakte < 50 m2*

3.3 Dat betekent

- We leggen de focus op de uitbreidingsopgave aan huur- en koopwoningen die RIGO in beeld heeft gebracht voor de stad. In het bijzonder maken we afspraken met onze corporaties en beleggers over de ontwikkeling van de sociale en middeldure huurvoorraad.
- Met corporaties maken we de afspraak om in de verschillende prijsklassen voldoende woningen aan te bieden. We monitoren jaarlijks of er voldoende woningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor de mensen die (urgent) op zoek zijn naar een woning op basis van de resultaten van de woonruimteverdeling. Als blijkt dat de beschikbaarheid en/of toegankelijkheid afneemt beoordelen we of afspraken moeten worden bijgesteld.
- We streven naar een planvoorraad van 1.100 sociale huurwoningen. Deze houden we onder andere op peil door uit te gaan van een percentage van ten minste 20% sociale en 10% middeldure huurwoningen (conform de Verordening Middenhuur) bij grotere projecten. We vinden het belangrijk dat de sociale woningvoorraad in de stad in eigendom is van onze corporaties omdat we met hen afspraken maken voor de lange termijn en zij woningen toewijzen, passend bij het inkomen.
- In onze nieuwbouwopgave maar ook via transformatie, woningdeling en door tijdelijke woningen te faciliteren gaan we op zoek naar mogelijkheden die bijdragen aan bestaanszekerheid voor inwoners met een urgente huisvestingsvraag.
- We willen dat onze partners in de stad het bouwtempo vast kunnen houden en waar mogelijk versnellen. Daarom is het belangrijk dat onze planvoorraad goed gevuld is en blijft.
- We blijven nieuwe initiatieven in de keten stedelijke ontwikkeling integraal beoordelen. Door vroeg in het proces duidelijkheid te geven over ons programma van eisen dragen we bij aan voorspoedige planvorming en betaalbaarheid.

4. ZELFREDZAAM

Zelfredzaamheid is het vermogen van iemand om voor zichzelf te zorgen. Op het woondomein houdt dat in dat mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking, jong en oud, langer zelfstandig blijven óf weer zelfstandig gaan wonen. Soms is daarbij zorg aan huis nodig. Met als doel om van een exclusieve naar een inclusieve samenleving te gaan (Dannenberg, van beschermd wonen naar een beschermd thuis, 2015).



Zelfredzaamheid vraagt naast een woning ook om een goede woonomgeving. Bijvoorbeeld de nabijheid van voorzieningen zoals OV, winkelcentra, zorgcentrum, huisartsenpost en apotheek. Ook goed contact met omwonenden, draagvlak bij en weerbaarheid van de buurt kunnen bijdragen aan zelfredzaamheid.

4.1 Veranderingen ten opzichte van de woonvisie

Het bevorderen van zelfredzaamheid is een belangrijk thema in de Woonvisie. Wat opvalt is dat het beleid voor bijzondere doelgroepen voor begeleid en beschermd wonen nauwelijks is uitgewerkt in de woonvisie. Deze doelgroepen vragen onze aandacht vanwege de veranderingen in het zorglandschap en de daarbij behorende maatschappelijke kosten en zorgen. In vergelijking met een aantal jaar geleden wonen meer mensen met een zorgbehoefte (weer) in de wijk. De uitstroom van mensen met een psychische of sociale kwetsbaarheid uit beschermde intramurale woonvormen en uit de maatschappelijke opvang[21] is een grotere opgave geworden. Door de druk op de woningmarkt en omdat deze uitstroom uit voorzieningen naar regulier wonen zorgvuldig moet plaatsvinden, staat de snelheid van de uitstroom onder druk. Dit zien we aan de wachtlijsten bij Beschermd Wonen, daklozenopvang en jeugdzorg. In Tilburg is sinds eind 2017 in lijn met landelijke cijfers een forse toename van het aantal daklozen zichtbaar. Deze ontwikkelingen vragen om voldoende betaalbare en geschikte woningen en woonvormen waar de vraag naar wonen met zorg goed bediend kan worden. De spreiding van deze huisvestingsmogelijkheden over de stad is belangrijk om de kwetsbaarheid van wijken te beperken. We willen een inclusieve stad zijn. Dat vraagt om destigmatisering van deze bijzondere groepen.

[21] *Maatschappelijke opvang is de opvang voor dakloze inwoners.*

In de woonvisie is aandacht voor de huisvesting van ouderen. De inzet is daarbij met name gericht op de toename van levensloopbestendige[22] woningen. Deze woningvoorraad is geschikt is voor verschillende huishoudens in de verschillende fasen van hun leeftijd. Maar voor die oudere bewoners die nu niet in een levensloopbestendige woning wonen of anders-zins meer passend willen gaan wonen, is uitbreiding van de voorraad nultredenwoningen[23] op locaties nabij voorzieningen belangrijker geworden.

Omdat sprake is van een dubbele vergrijzing (meer ouderen én mensen worden gemiddeld ouder) stijgt het aantal 75+ers tot 2040 met 86% naar 27.000 Tilburgers[24]. Tegelijkertijd zien we dat door de wijzigingen van het zorgstelsel mensen met een lichtere zorgvraag niet meer in aanmerking komen voor een zorginstelling (verpleeghuis). Wel is het zorgstelsel aange-past zodat mensen makkelijker zorg aan huis kunnen ontvangen. Vanuit de WMO (gemeentelijke taak) wordt zorg verleend en vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz) is het ook mogelijk dat mensen met een zwaardere zorgvraag zorg aan huis kunnen krijgen. De woning moet daar dan wel geschikt voor zijn. Omdat de opgave als gevolg van de dubbele vergrijzing groot is en de maatschappelijke belangen navenant, is door de raad de integrale kijk op ouderen vastgesteld. De acties gerelateerd aan het wonen die in deze nota zijn opgenomen zijn in deze Woonagenda overgenomen.

4.2 Wat is nodig

4.2.1 Nieuwbouw (en transformatie)

Hoewel we al lange tijd inzetten op levensloopbestendig bouwen is de huidige inzet om vooral ook nultredenwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Bij wooninitiatieven waarbij de gemeente een adviserende en sturende rol heeft zetten we in op het realiseren van voor ouderen geschikte woonvormen.
Nieuwe woonconcepten zoals hofjeswonen (knarrenhof), kangoeroewonen, gemeenschappelijk wonen en woon-zorgcon-cepten met zowel wonen voor ouderen als verpleegcapaciteit (o.a. Leyhoeve, Koningsvoorde, Lange Akker, Koningsoord) dragen bij aan de zelfredzaamheid van bewoners. De vraag naar deze woonvormen neemt toe en toename van dit aanbod willen we stimuleren. We zetten, samen met onze partners in de stad, in op de uitbreiding van deze woonvormen. Ook voor andere kwetsbare bewoners zijn woonvormen soms een uitkomst. Denk daarbij aan gespikkeld en geclusterd wonen[25]. Zorg kan hier efficiënt en effectief geleverd worden en voor de mensen zelf is het een veilige en beschutte woonomgeving. Deze woonvormen kunnen een opstap zijn naar regulier wonen. Deze woonvormen kunnen ook in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd worden.

4.2.2 Bestaande woningvoorraad

Voor ouderen is het van belang dat hun woning geschikt is om veilig langer thuis te kunnen wonen. Een groot deel van de ouderen woont op dit moment in een niet-gelijkvloerse woning. Soms vraagt dat om aanpassingen van de woning. In som-mige situaties vraagt de gezondheidssituatie van de oudere om meer dan een aanpassing, bijvoorbeeld omdat de ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen te wensen over laat. Wij vinden het belangrijk dat ouderen op tijd in actie komen. We willen het denkproces tot de benodigde actie stimuleren en belemmeringen om in actie te komen wegnemen. Wat zijn de opties in relatie tot de eigen woning en wat zijn de alternatieven? En hoe organiseer en financier ik deze? Hoewel veel ouderen zelfredzaam genoeg zijn willen we wel goed informeren, bijdragen aan de financiële haalbaarheid en waar nodig en

[22] *Levensloopbestendige woning: een woning, waarin verschillende typen huishoudens in verschillende fasen van de ontwikkeling van het huishouden naar tevredenheid kunnen wonen (dus flexibel en multifunctioneel). Levensloopbestendig is zo tevens het overkoepelend begrip voor een woning die geschikt of eenvoudig geschikt te maken is voor zelfstandige bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke beperkingen of chronische ziekten van bewoners. Een andere benaming is een geschikte woning.*

[23] *Nultredenwoning: een woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenoemde primaire ruimtes (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag c.q. op entreeniveau bevinden. Deze woningen zijn dus geschikt voor gebruik van rollator of rolstoel.*

[24] *Ouderenmonitor 2016 GGD Hart voor Brabant, Tilburg*

[25] *Onder gespikkeld wonen verstaan we het zelfstandig wonen door verschillende doelgroepen (al dan niet met begeleiding) binnen één wooncomplex. Onder geclusterd wonen verstaan we het zelfstandig wonen binnen één wooncomplex met verzorging/begeleiding.*

mogelijk ontzorgen. Daarom organiseren we samen met welzijnsorganisaties, zorgorganisaties en corporaties dat op het juiste moment het gesprek wordt gevoerd met ouderen. Met de corporaties verkennen we de mogelijkheden om mensen met voorrang naar een meer passende woning te verhuizen. Belemmeringen die bij de doorstroming een rol spelen proberen we weg te nemen. Met deze doorstroming komen veelal grondgebonden woningen vrij, wat gunstig is voor gezinnen.

Ook in de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassingen in wooncomplexen of woonblokken een bijdrage leveren aan collectiviteit (ontmoeting) en veilige woonvormen. Door het aanbrengen van gezamenlijke voorzieningen bijvoorbeeld.

Voor kwetsbare bewoners is meestal beschikbaarheid van een betaalbare woning van groot belang. De toegang tot deze voorraad is beperkt. Dat vraagt onze aandacht. Ook willen we dat mensen met een acute woonvraag goed bemiddeld worden zodat mensen niet dakloos raken. Dat vraagt om preventieve maatregelen maar ook om meer ruimte voor spoedzoekers zoals al aan bod kwam in het hoofdstuk Bestaanszeker. Daarbij gaat het niet alleen om het aantal woningen, maar ook om de juiste woningen en de toegang tot het aanbod. Denk bijvoorbeeld aan regelingen voor mensen met een acute woonvraag. We zien 'Weer thuis' als een goede manier om het gesprek met de corporaties hierover te voeren. De ambitie is om de uitstroom uit voorzieningen én andere spoedzoekers beter en sneller aan een betaalbare woning te helpen.

Een ander belangrijk aandachtspunt is het realiseren van nieuwe woonvormen. Deze dragen bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen, het mengen van verschillende doelgroepen en het organiseren van goede zorg en beheer. De veiligheid van een woonvorm kan ook bijdragen aan het maken van de stap naar volledige zelfstandigheid.

4.2.3 Woonomgeving

We moeten toe naar een zorgzame stad. Dat houdt in dat de openbare ruimte zo is ingedeeld dat mensen worden gestimuleerd om te bewegen en elkaar op te zoeken. Dat versterkt de gemeenschapszin en het draagt bij aan het tegengaan van eenzaamheid. Nabijheid van voorzieningen zoals supermarkt, huisarts en openbaar vervoer zijn belangrijk maar denk ook aan een koffiecorner, buurtcafé, een jeu-de-boules veldje, beweegtuinen, gezamenlijke moestuinen, zilveren wandelroutes et cetera. Hoewel dit niet echt een woonthema is zullen wij bij nieuwbouw steeds aandacht vragen voor deze thematiek.

4.3 Dat betekent

- We hebben binnen de keten stedelijke ontwikkeling aandacht voor mogelijkheden om geschikte woonvormen voor ouderen toe te voegen. Door de verbetering van het aanbod voor ouderen te combineren met het wegnemen van belemmeringen bij een verhuizing hopen we beweging tot stand te brengen. De voordelen zijn groot: efficiënter aanbod van zorg, een veiligere woonomgeving, minder eenzaamheid én doorstroming in de woningvoorraad. Ouderen die hun woning aan willen passen helpen we met goede informatie en zo nodig met de financiering van de aanpassing.
- De uitstroom van bijzondere doelgroepen uit voorzieningen faciliteren we door zowel het aanbod als de toegang tot betaalbare huisvesting te verbeteren en door woonvormen toe te voegen. Deze opgave is urgent aangezien de wachtlijsten oplopen en de maatschappelijke kosten hoog zijn. Samenwerken is van groot belang. Dit doen we met de regio, corporaties en zorgpartijen binnen het regionale actieprogramma 'Weer Thuis'. Dit actieprogramma heeft als ambitie om slimmer samen te werken, met aandacht voor de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen én goede afspraken over de kwaliteit en gewenste woonvormen (regulier, gespikkeld of geclusterd). We werken toe naar het vaststellen van een 'uitstroom convenant'. Dit moet leiden tot een verbetering van de uitstroom uit voorzieningen. Maar we zien binnen dit programma nadrukkelijk ook de mogelijkheid om spoedzoekers beter te bedienen zodat zij sneller een betaalbare woning vinden.
- De ambitie is om de wachtlijsten voor de intramurale woonvormen en de maatschappelijke opvang af te laten nemen. Hoewel dit niet alleen afhangt van het beschikbare woningaanbod voor de mensen die uit kunnen stromen, draagt meer beschikbaar aanbod daar wel aan bij. Dat geldt ook voor het beschikbaar aanbod voor spoedzoekers. We willen voorkomen dat zij moeten instromen in de (dure) maatschappelijke opvang.
- We beseffen dat we samen verantwoordelijk zijn en ook samen een bijdrage moeten leveren om de inclusieve samenleving te bereiken.

5. DUURZAAM

De komende jaren werken we als stad aan de energietransitie en zetten we stappen om klimaatneutraal, klimaatbestendig, waterrobuust, biodivers én circulair te worden. Tilburg wil in 2045 klimaatneutraal zijn. In de Energievisie (2017) staat dat we daarvoor jaarlijks tenminste 2% meer energie moeten besparen én tenminste 2% meer duurzame energie moeten opwekken. In de Woonagenda wordt voor het wonen invulling gegeven aan deze opgave. De woningcorporaties hebben ons daarbij gevraagd ruimte te bieden voor leren en innovatie. Vanuit alle partijen is aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de duurzaamheidsopgave in relatie tot de andere ambities.

5.1 Veranderingen ten opzichte van de Woonvisie

In 2015 waren onze duurzaamheidsambities nog sterk gericht op energiebesparing en het verbeteren van energielabels van woningen. Nu komt steeds meer de nadruk te liggen op CO2 besparing, omdat we zo niet alleen de bouwkundige maatregelen maar ook het gedrag van de bewoners in beeld krijgen.

De afgelopen jaren is als gevolg van het klimaatakkoord van Parijs en de gaswinningsproblematiek in Groningen de energietransitie actueler en urgenter geworden. De vrijblijvendheid is er definitief af. Dit heeft op Rijksniveau onder meer geresulteerd in een verbod op het aansluiten van nieuwbouw op aardgas en de vaststelling van het Klimaatakkoord in 2019. Naast het thema Energie zijn ook de thema's Klimaatadaptatie en Circulariteit op de agenda komen te staan. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat uiterlijk in 2030 1,5 miljoen bestaande woningen aardgasvrij zijn. Voor Tilburg betekent dat een opgave van circa 16.000 woningen.

5.2 Wat is nodig

5.2.1 Nieuwbouw

De nieuwbouw van nu is de bestaande voorraad van morgen. De woningen die nu gebouwd worden moeten volgens de huidige bouwregelgeving BENG (Bijna EnergieNeutraal) zijn. Om echt geschikt te zijn voor de energietransitie zouden nieuwe woningen liefst NOM (nul-op-de-meter) moeten zijn. Dan zijn er in de toekomst geen dure ingrepen meer nodig. Samen met de woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers, ontwerpers en toeleveranciers proberen we meer van deze woningen te realiseren.

Als gemeente nemen we deel aan Cirkelstad. We willen de lessen die daar worden geleerd ook inzetten en doen een proef met het toepassen van een materialen paspoort. Dit is een belangrijke randvoorwaarde om circulair bouwen te kunnen bevorderen. De ervaringen die wij opdoen met o.a. groene geveltoepassingen bij maatschappelijk vastgoed gebruiken we om afspraken te maken bij woningbouw.

Door toepassen van GPR kunnen ontwikkelaars in beeld brengen hoe het thema duurzaamheid op gebouw of gebiedsniveau wordt vertaald.

5.2.2 Bestaande woningvoorraad

Waar mogelijk integreren we de opgaves op het gebied van energie, klimaat en circulair, waardoor we synergievoordelen halen. Dit betekent dat de planning en visie van de energietransitie op wijkniveau van invloed is op de afspraken die we maken met partners over de verduurzaming van de woningvoorraad. De planningen van de Transitievisie Warmte en de Wijkuitvoeringsplannen bepalen in welke wijken en buurten we eerst aan de slag gaan. In de andere gebieden bevorderen we in ieder geval “geen spijt” maatregelen, zoals isolatie. Belangrijk uitgangspunt hierbij is niet alleen CO2-besparing, maar ook de verlaging van de energiekosten en daarmee de verlaging van de totale woonlasten van de woning.

In de aanpak van klimaatmaatregelen richten we ons in eerste instantie op de urgente gebieden die in de klimaatagenda zijn aangewezen. Om meer duurzame energie op te wekken zullen alle geschikte daken van nieuwe en bestaande woningen volledig gebruikt moeten worden voor de opwek van zonne-energie. Niet alleen voor eigen gebruik, maar ook voor algemene opwek.

Duurzaamheid vormt een vast onderdeel van de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. In de nieuwe convenantperiode 2020-2025 zullen we de omslag maken van sturen op Energie-index naar sturen op CO2 uitstoot. De Tilburgse woningcorporaties voldoen op dit moment aan de Aedes afspraak dat het totale woningbezit in 2020 gemiddeld energielabel B heeft. De afspraak van het vorige convenant was om ook in de periode tot 2025 nog labels te verbeteren van in ieder geval de woningen met een label E, F of G. Dit doel sluit niet helemaal aan bij het einddoel om CO2 te besparen en bij de nieuwe normen van Beng. Onderzoeken laten zien dat de slechtste corporatiewoningen níét altijd de hoogste CO2-uitstoot hebben. We gaan daarom nieuwe afspraken maken over de energiereductie, passend bij de nieuwe regelgeving. We maken ook afspraken over een eenduidige methode waarmee we de doelstellingen kunnen meten. Tot er een nieuwe afspraak is loopt de afspraak om de labels van woningen te verbeteren wel door. Hierbij is voor het verwarmen van woningen, midden temperatuur het uitgangspunt.

In het nieuwe convenant Wonen 2020-2025 maken we met de woningbouwcorporaties niet alleen afspraken op het gebied van energiebesparing, maar ook over duurzame opwekking, klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair bouwen en wonen. We sluiten daarbij aan op de Energievisie (september 2017), deTransitievisie Warmte (in voorbereiding), klimaatambities en de Routekaart CO2 neutrale sociale huurwoningen 2045.

Vooruitlopend op de Transitievisie Warmte vindt overleg plaats tussen de woningcorporaties in Breda en Tilburg, de gemeenten en Ennatuurlijk, om de mogelijkheden van de uitbreiding van het warmtenet in beide steden te verkennen. Daarbij wordt ook gekeken naar het gespikkeld bezit in de wijken. De businesscase met de partijen is besproken met de bestuurders. Nu gaan we zien wat de verschillende keuzes voor risico’s en kosten met zich meebrengen. Ook wordt duidelijk welke wijken en woningen we op het wamtenet kunnen aansluiten. Dit zal leiden tot een set van afspraken om te komen tot uitbreiding van het warmtenet tot en met 2030 en eventueel verder.

In de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad maken we vanuit de warmtetransitievisies niet alleen afspraken met corporaties, maar ook met VVE’s en beleggers. Daarnaast zetten we de aanpak van het privéwoningbezit voort en schalen we dit waar mogelijk op.

Om onze ambities te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de we oog hebben voor de betaalbaarheid voor huurders en eigenaar-bewoners. Bijzondere aandacht is nodig voor de ongelijkheid die ontstaat als bewoners met een smalle beurs achter blijven in energetisch slechte woningen, en daardoor relatief steeds meer moeten betalen voor hun energie. We willen dat verhuurders hierin hun verantwoordelijkheid nemen. We zoeken naar realistische oplossingen en goede financieringsconstructies voor eigenaar-bewoners. Daarnaast kijken we of we het gedrag van bewoners kunnen beïnvloeden door inzet van energiecoaches. Met energiecoaches slaan we een drievoudige slag: ten eerste krijgen minima begeleiding bij het zuiniger omgaan met energie en dat scheelt in hun energierekening, ten tweede draagt dat bij aan het behalen van de klimaatdoelstellingen, en ten derde worden de coaches geworven vanuit de bijstand. De coaches kunnen simpele ingrepen doen als het aanbrengen van LED en radiatorfolie (gratis). Ook op dit terrein werken we als gemeente en corporaties samen in het convenant Wonen 2020-2025.

5.2.3 Woonomgeving

Bij de verduurzaming van de woonomgeving is samenwerking essentieel, niet alleen met de woningcorporaties, maar ook met andere partners zoals netwerkbeheerders en de exploitant van het warmtenet. De Tilburgse woningcorporaties, die alle drie 'startmotorcorporatie' zijn, overleggen met de gemeente waar zij aanvragen doen voor de startmotor warmtenetten. Daarmee wordt het makkelijker om het werken aan de verduurzaming van de woonomgeving af te stemmen. Ook aanvragen voor het ondersteuningsprogramma " Renovatieversneller" worden in overleg gedaan. Dit is kansrijk omdat alle drie de woningcorporaties betrokken zijn bij de Brabantse Duurzaamheidsalliantie.

5.3 Dat betekent

- Uitgangspunt voor ons handelen is de Transitievisie Warmte die we opstellen in samenspraak met partners als de woningcorporaties. In de wijken waar we voorlopig nog niet aan de slag gaan bevorderen we het nemen van "geen spijt" maatregelen, zoals isolatie.
- Met corporaties maken we afspraken in het Convenant Wonen 2020-2025 om zo samen toe te werken naar klimaat neutraal in 2045.
- Daarnaast maken we afspraken met projectontwikkelaars, commerciële verhuurders en andere partners over hun bijdrage om in 2045 een klimaatneutrale stad te zijn, zowel wat betreft nieuwbouw als bestaande bouw.
- We zetten het programma voort om particuliere woningeigenaren te stimuleren en te helpen bij het verduurzamen van hun woning. Dit doen we onder andere door zonnepanelenacties, VVE-programma, de inzet van een stimuleringslening en de inzet van maatwerk energieadviezen, maar ook door samen met corporaties te kijken naar hoe we het gespikkeld bezit kunnen verduurzamen.
- We doen een nadere verkenning naar hoe voorkomen kan worden dat verduurzaming leidt tot energie-armoede.
- Jaarlijks monitoren we vanuit de Transitievisie Warmte in hoeverre de gebouwde omgeving op koers ligt in het behalen van onze doelstellingen.