



PRESTATIEAFSPRAKEN 2020



PRESTATIE- AFSPRAKEN 2020

De gemeente Tilburg, de corporaties WonenBreburg, Tiwos en TBV Wonen en de gezamenlijke HuurdersBelangenOrganisaties maken vijfjaarlijks afspraken over de woonopgaven in Tilburg in het Convenant Wonen. Jaarlijks maken zij concrete afspraken, de prestatieafspraken. Over het Convenant Wonen voor de periode 2020-2025 zijn de partijen in gesprek. De prestatieafspraken 2020 vallen buiten de periode van het huidige convenant, maar volgen wel de structuur en het beleid uit dit convenant dat loopt tot 2020.

In het nieuwe convenant actualiseren we de woonopgaven voor de stad en wordt gesproken over nieuw beleid en nieuwe maatregelen. De prestatieafspraken lopen waar dat noodzakelijk is vooruit op de nieuwe opgave. Centraal staan echter de concrete afspraken voor 2020.

Pagina 3

VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN EN BETAALBAAR WONEN

Pagina 4

WONEN, WELZIJN EN ZORG

Pagina 5

KWALITEIT EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Pagina 6

LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Pagina 7

GOEDE HUURDERSPARTICIPATIE EN ZEGGENSCHAP



VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN EN BETAALBAAR WONEN

We erkennen de noodzaak van voldoende betaalbare woningen in de stad en zetten hier gezamenlijk op in. Deze opgave staat mogelijk voor een deel op gespannen voet met de ambities op de thema's duurzaamheid en sociaal domein. In het nieuwe convenant nemen we de uitdagingen verder onder de loep en maken we verdere afspraken. Vooruitlopend daarop gaan we in 2020 al aan de slag met de volgende concrete acties.

OMVANG EN SAMENSTELLING VAN DE SOCIALE VOORRAAD 2020-2025

- De corporaties zorgen door middel van aanpassingen in het huurbeleid en nieuwbouw voor onderstaande ontwikkeling in de sociale voorraad in de periode 2020-2025.
- De voorraadontwikkeling voor 2020 is een concrete afspraak, voor de periode 2021-2025 is sprake van een voorgenomen ontwikkeling.

	Bod aanvang convenant per 1-1-'15	Realisatie 31-12-'15	Realisatie 31-12-'16	Realisatie 31-12-'17	Realisatie 31-12-'18	Realisatie 31-12-'19	Prognose 31-12-'20	Prognose 31-12-'21	Prognose 31-12-'22	Prognose 31-12-'23	Prognose 31-12-'24	Bijgesteld bod einde convenant per 31-12-'19
< KKG	5479	5.276	5.250	5.139	5.028	5.255	5.284	5.261	5.227	5.022	5.000	4.878
KKG - 1 ^e ATG	16.273	15.762	16.081	16.405	16.763	16.518	16.734	17.055	17.346	17.627	17.794	15.936
1 ^e tot 2 ^e ATG	3.831	4.044	3.884	3.768	3.857	4.347	4.477	4.644	4.859	5.008	5.057	4.878
Subtotaal	25.583	25.082	25.215	25.312	25.648	26.120	26.495	26.960	27.432	27.657	27.851	25.692
2 ^e ATG tot LG	4.163	3.797	3.512	3.706	3.662	3.809	3.798	3.737	3.708	3.523	3.485	4.440
Totaal	29.746	28.879	28.727	29.018	29.310	29.929	30.293	30.697	31.140	31.180	31.336	30.132

Tabel 1 Ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen corporaties gezamenlijk
In **bijlage 2** is per corporatie een overzicht opgenomen met daarin de ontwikkeling van de woningvoorraad.

NIEUWBOUW EN OVERIGE TOEVOEGINGEN

- Voor nieuwbouw zijn corporaties steeds vaker afhankelijk van eigen locaties en complexen en grondposities van derden.
- De gemeente beoordeelt bij nieuwe woningbouw-initiatieven of een gedeelte van het beoogd programma als sociale huur in samenwerking met een Tilburgse corporaties moet worden gerealiseerd, een en ander passend binnen de opgaven van de woonagenda.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURSTIJGING

- Indien de corporaties inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, en de meeropbrengst hiervan buiten de huursom houden, dan wordt die meeropbrengst benut voor investeringen in het kader van deze prestatieafspraken.

OPTIMALISEREN TOEWIJZINGSBELEID

- De corporaties binnen woonruimteregio Hart van Brabant evalueren de woonruimteverdeling en de experimenten met andere vormen van toewijzing uit 2019.
- De uitkomsten worden door corporaties gebruikt voor verdere experimenten en om de woonruimteverdeling verder te optimaliseren.
- De bevindingen van de evaluatie en de voorgenomen wijzigingen in de woonruimteverdeling worden gerapporteerd aan de stuurgroep convenant wonen.

WOONLASTENCOMPENSATIE

- De bestaande werkwijze wordt eind 2019 geëvalueerd en op basis van de resultaten, wordt aan de Stuurgroep een voorstel gedaan over de Woonlastencompensatie in de nieuwe convenantsperiode.



WONEN, WELZIJN EN ZORG

Als gevolg van de extramuralisering worden steeds meer huurders met een zorg- of begeleidingsvraag geacht om zelfstandig te wonen in de wijk. We streven ernaar om ook voor deze, vaak kwetsbaardere, huurders voldoende woningen ter beschikking te hebben. We zien ook dat door de extramuralisering in combinatie met de invoering van passend toewijzen de concentratie van kwetsbare bewoners met complexe problematiek in sociale huurwoningen toeneemt. Gemeente en corporaties staan samen aan de lat om de wijken leefbaar te houden. We werken hierbij intensief samen met zorgpartijen.

SAMENWERKING MET ZORG EN WELZIJN BIJ HUISVESTING

- Om de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen te verbeteren en te zorgen dat mensen die uitstromen de begeleiding krijgen die nodig is om zelfstandig te wonen, werken de gemeente, de corporaties samen met zorgpartijen in de regio Hart van Brabant in het landelijk actieprogramma 'Weer thuis'.
- In 2020 werken we toe naar een locatie voor prikkelarm wonen en onderzoeken we met elkaar op welke manier we een project voor gemengd wonen kunnen realiseren.

LANGER ZELFSTANDIG THUIS WONEN

- De gemeente en corporaties spannen zich samen in om ouderen op een prettige manier langer zelfstandig thuis te laten wonen of door te laten stromen naar een geschikte woning.
- De corporaties onderzoeken door middelen van experimenten de mogelijkheden om te komen tot een uniform doorstromingsbeleid, met name voor ouderen die naar een meer passende woning willen verhuizen.
- De gemeente en corporaties onderzoeken of nieuwe woonvormen nodig zijn om te voldoen aan de groeiende behoefte aan een veilige woonomgeving voor ouderen.
- Gemeente en corporaties zetten in op het voorkomen van eenzaamheid. Hoe we dat doen werken we komend jaar nader uit.

HUISVESTING OVERIGE BIJZONDERE DOELGROEPEN

- De corporaties huisvesten ook in 2020 statushouders, ex-AMV'ers en woningzoekenden die uitstromen uit specifieke opvangorganisaties. De gemeente zorgt voor de juiste begeleiding van de statushouders, zodat een goede integratie mogelijk is.
- De corporaties blijven experimenteren met het huisvesten van spoedzoekers en evalueren wat structureel nodig voor deze groep.

- De gemeente en de corporaties zetten de maatwerkcommissie voort, afhankelijk van de ervaringen met het beleid.

SAMEN ZORGEN VOOR LEEFBARE WIJKEN

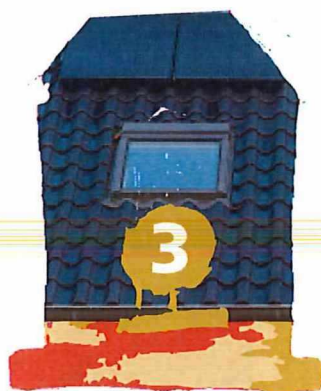
- De corporaties verkennen mogelijkheden om de druk op de leefbaarheid van wijken te verlagen. Zij experimenteren met spreiding of juist concentratie van kwetsbare personen.
- Het sociaal beheer van buurten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties en betrokken zorginstanties.
- De gemeente en corporaties maken met GGZ afspraken over te nemen maatregelen in geval van overlast en de rol die alle partijen daarin op zich nemen. De verantwoordelijkheid voor omwonenden en hoe op te schalen bij incidenten zijn opgenomen in deze afspraken.

VROEGOFFENSIEF

- De gemeente en corporaties zetten het beleid rondom het vroeg signaleren van schulden voort. Hier hoort bij dat partijen in een vroeg stadium gegevens uitwisselen, binnen de kaders van de AVG.
- De corporaties investeren tijd en personele inzet voor deze vroege signalering, bijvoorbeeld door het trainen van medewerkers, intensivering van contacten met huurders en vergaande samenwerking met bureau Schuldhulpverlening.

WIJKEN MET EEN PACT

- Voor de kwetsbare buurten in Tilburg Noord, Tilburg West, en Groenewoud als geheel werken corporaties en gemeente intensief samen in de PACT-aanpak.



KWALITEIT EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

De woningcorporaties in Tilburg hebben als belangrijk doel te zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame woningen voor onze huurders in Tilburg. De Tilburgse corporaties slopen in de komende jaren beperkt woningen, namelijk alleen als de woningen niet meer te verduurzamen zijn zonder dat dat zoveel geld kost dat het niet meer verantwoord is.

SLOOP EN NIEUWBOUW IN 2020

- De corporaties bouwen op locaties waar gesloopt is indien mogelijk meer woningen terug.
- De corporaties bouwen vooral betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrens, dus voor huurders die recht hebben op huurtoeslag.
- Onder het motto "pas toe of leg uit" bouwen de corporaties grondgebonden nieuwbouw woningen die energieneutraal of -leverend zijn, en onderzoeken ze de mogelijkheden hiertoe bij gestapelde bouw.

	WonenBreborg	Tiwos	TBV Wonen	Totaal
Bijna Energieneutraal conform bouwbesluit 2020	81	47	140	268
Energieleverend / NOM (EPC < 0)		72		72
Niet energieneutraal / leverend			3	3
Totaal	81	119	143	343

Tabel 2 Totaaloverzicht geplande op te leveren nieuwbouw in 2020.

In **bijlage 3** is per corporatie een overzicht opgenomen met daarin de nieuwbouwoopgave.

DUURZAME AANPAK BESTAANDE VOORRAAD

- In 2020 worden 1.094 woningen door Tiwos, TBV Wonen en WonenBreborg aangepakt. De woningen, waarvan daadwerkelijk de schil wordt aangepakt, gaan veelal naar label A of beter. (**zie bijlage 4**)
- De corporaties verduurzamen hun woningen in 2020 met zogenaamde no-regret maatregelen, in afwachting van stedelijke, provinciale en landelijke plannen met betrekking tot verduurzaming.
- De gemeente stelt wijkplannen op voor verduurzaming. De corporaties bieden hun hulp aan bij het maken van die plannen.

ZONNEPANELEN

- Tiwos en WonenBreborg rollen de aanleg van zonnepanelen op aanvraag van de bewoners uit. TBV Wonen voert in 2020 een pilot uit.

CIRCULAIR BOUWEN EN SLOPEN

- De corporaties staan open voor kleinschalige experimenten.

KLIMAATADAPTATIE

- De gemeente en de corporaties stemmen de onderhoudsprogramma's af om te kijken waar zich kansen voordoen voor klimaatadaptatie. De afstemming kan gaan over onderhoud aan de openbare ruimte, gebouwen, timing van de werkzaamheden en het beïnvloeden van gedrag van bewoners.



LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

De leefbaarheid van een wijk is van groot belang voor haar bewoners. Mensen moeten zich veilig en thuis voelen, ze moeten zich kunnen ontwikkelen en dragen zelf bij aan een leefbare buurt. De wijken waar veel problemen spelen op sociaal, economisch, fysiek vlak en veiligheid, de zogeheten focus- en aandachtswijken, hebben extra aandacht nodig. We realiseren ons dat de mate waarin mensen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid ook afhankelijk is van de zorgen en problemen die zij persoonlijk hebben. Als die groot zijn zullen zij minder bij kunnen dragen aan de leefbaarheid in hun directe omgeving of zelfs veroorzaken dat die negatief beïnvloed wordt.

- De huidige samenwerking zetten we onverminderd en verbeterd voort. In Tilburg hebben we al een sterke samenwerking tussen wijkpartners.
- De gemeente en de corporaties maken zich samen sterk voor tripartite afspraken met zorgpartijen over de wijkgerichte aanpak van hennep, ondermijning, handhaving en leefbaarheid.
- De corporaties zetten zich op verschillende manieren in voor de leefbaarheid van de wijken in Tilburg. In onderstaande tabel is de financiële investering per corporatie weergegeven. De gemeente stemt in met de hierin opgenomen leefbaarheidsbedragen.

	WonenBregburg	Tiwos	TBV Wonen
Uitgaven leefbaarheid	€ 204.916	€ 353.000	€ 458.788
Personeel	€ 1.414.603	€ 873.264	€ 433.240
Totaal	€ 1.619.520	€ 1.226.264	€ 892.028
Totaal per VHE*	€ 103,02	€ 169	€ 119,08

* het totaalbedrag gedeeld door het aantal zelfstandige DAEB woningen (oftewel het aantal sociale huurwoningen van Tiwos (7.256), WonenBregburg (15.721) en TBV Wonen (7.491))

Tabel 3 Overzicht van voor 2020 begrote uitgaven aan leefbaarheid per corporatie

UITGAVEN LEEFBAARHEID

Uitgaven leefbaarheid kunnen zowel fysiek (bijvoorbeeld het afsluiten van achterpaden) als sociaal (bv buurtbemiddeling) van aard zijn.

De grootste posten zijn:

- de bijdrage aan buurtbemiddeling
- extra inzet schuldhelpverlening
- de samenwerking tussen corporaties, welzijn- en zorgorganisaties in de Maatschappelijke Ontwikkelingsmaatschappij (MOM).

PERSONEELSKOSTEN

De uitgaven aan personeel zijn direct terug te leiden op het beschikken van een dekkend netwerk van buurtbeheer in de stad en signalerende en preventieve inzet van leefbaarheidsmedewerkers voor onder andere de Tilburgse Toegang (sociale wijkteams).

Uitgaven aan personeel verschillen per corporatie door

- de organisatorische indeling
- verschillen in de benodigde inzet in buurten en complexen (bv hoogbouw versus laagbouw)
- verschil in leefbaarheidsthema's.



GOEDE HUURDERSPARTICIPATIE EN ZEGGENSCHAP

Goede huurdersparticipatie zorgt ervoor dat de stem van de huurders geborgd is in het beleid van de corporaties. Het draagt er aan bij dat mensen zich thuis voelen, in huis, in de wijk en in de stad. Met de toename van kwetsbare groepen in de wijken, neemt het belang van goede participatie toe. De corporaties en de huurdersbelangenorganisaties spelen hierin een cruciale rol. Naast de actieve medewerkers in de wijken die samenwerken met de bewoners en hun vertegenwoordigers, hebben de corporaties in 2020 onderstaande plannen.



- We actualiseren het participatiereglement en de omgangscodes samen met onze bewonerskoepel.
- Naast de formele participatie ontwikkelen we nieuwe vormen van informele en laagdrempelige participatie.
- We formuleren een nieuwe visie op participatie en bijbehorende operationalisatie.
- We organiseren opnieuw live klantenpanels (5/6 per jaar) en vragen onze bewoners om input op verschillende onderwerpen via ons digitale plantentableau (4 keer per jaar).
- Tot slot formuleren we wijkondernemingsplannen, waarin we voor elke wijk kijken welke vormen van participatie het beste passen bij de wensen van de huurders.



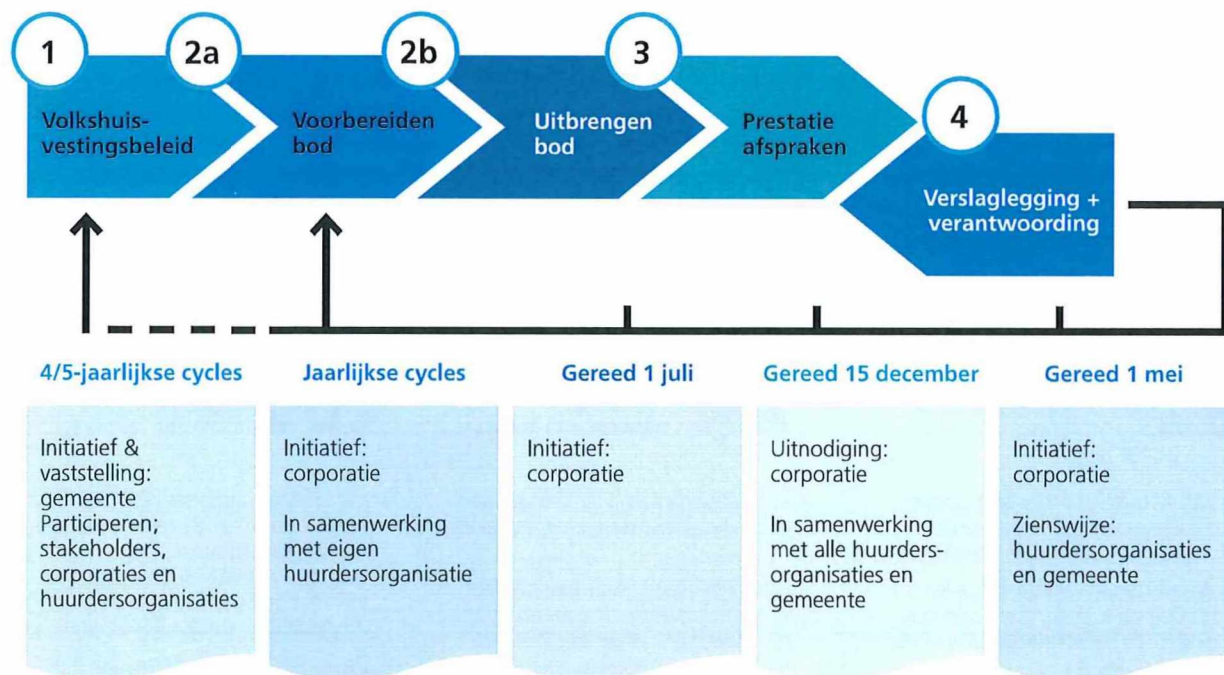
- We hebben veelvuldig contact met onze HuurdersBelangenOrganisatie (HBO).
- Onze makelaars, buurtbeheerders en leefbaarheidsconsulenten hebben daarnaast veelvuldig contact met onze bewonerscommissies en tal van klankbordgroepen.
- We gaan we op zoek naar vernieuwing in ons instrumentarium participatie en vernieuwen onze visie op participatie.



- Momenteel fungeren HBO TBV Wonen en HBO TBV Wonen Kleine kernen nog separaat. Wens is om een gezamenlijke HBO te vormen met een passende rechtsvorm. We faciliteren onze HBO's hierin.
- Onze HBO's worden intensief betrokken bij de beleidsthema's en bij zaken die onze bewoners aangaan.
- We organiseren periodiek participatiebijeenkomsten en vragen onze bewoners hierbij om input op verschillende beleidsthema's.

BIJLAGE 1

JAARCYCLUS PRESTATIEAFSPRAKEN



BIJLAGE 2

PROGNOSE ONTWIKKELING ZELFSTANDIGE SOCIALE HUURWONINGEN IN KOMENDE 5 JAAR



	Vetrekpunt 1-1-2015	Realisatie 31-12-'15	Realisatie 31-12-'16	Realisatie 31-12-'17	Realisatie 31-12-'18	Prognose 31-12-'19	Prognose 31-12-'20	Prognose 31-12-'21	Prognose 31-12-'22	Prognose 31-12-'23	Prognose 31-12-'24
< KKG	2.940	3.077	3.057	3.147	3.196	3.058	3.102	3.131	3.127	3.041	3.033
KKG – 1° ATG	8.576	8.566	8.774	8.824	9.078	8.755	8.788	8.933	9.225	9.442	9.630
1° tot 2° ATG	1.987	1.963	1.890	1.818	1.804	2.133	2.110	2.149	2.205	2.282	2.218
2° ATG tot LG	2.195	2.014	1.738	1.697	1.538	1.721	1.778	1.729	1.678	1.546	1.502
Totaal	15.698	15.620	15.459	15.486	15.616	15.667	15.778	15.942	16.235	16.311	16.383



	Vetrekpunt 1-1-2015	Realisatie 31-12-'15	Realisatie 31-12-'16	Realisatie 31-12-'17	Realisatie 31-12-'18	Prognose 31-12-'19	Prognose 31-12-'20	Prognose 31-12-'21	Prognose 31-12-'22	Prognose 31-12-'23	Prognose 31-12-'24
< KKG	1.043	1.013	980	780	626	606	573	514	485	454	428
KKG – 1° ATG	3.528	3.557	3.648	3.847	3.880	3.805	3.842	3.889	3.910	3.856	3.819
1° tot 2° ATG	932	1.204	1.166	1.207	1.308	1.530	1.607	1.659	1.793	1.835	1.893
2° ATG tot LG	1.180	903	945	1.013	1.037	966	1.002	1.061	1.090	1.134	1.230
Totaal	6.683	6.677	6.739	6.847	6.851	6.907	7.024	7.123	7.278	7.279	7.370



	Vetrekpunt 1-1-2015	Realisatie 31-12-'15	Realisatie 31-12-'16	Realisatie 31-12-'17	Realisatie 31-12-'18	Prognose 31-12-'19	Prognose 31-12-'20	Prognose 31-12-'21	Prognose 31-12-'22	Prognose 31-12-'23	Prognose 31-12-'24
< KKG	1.433	1.186	1.213	1.212	1.206	1.591	1.609	1.616	1.615	1.527	1.539
KKG – 1° ATG	3.783	3.639	3.659	3.734	3.805	3.958	4.104	4.233	4.211	4.329	4.345
1° tot 2° ATG	809	877	828	743	745	684	760	836	861	891	946
2° ATG tot LG	696	880	829	996	1.087	1.122	1.018	947	940	843	753
Totaal	6.721	6.582	6.529	6.685	6.843	7.355	7.491	7.632	7.627	7.590	7.583

Excl. gemeente Haaren en Oosterhout

BIJLAGE 3

NIEUWBOUWOPGAVE PER CORPORATIE



Type nieuwbouwproject	Project	Status	Aantal sociale huurwoningen	Bijzonderheden
BENG	Dongewijk	uitvoering	81	Verwachte oplevering 2020
			81	



Type nieuwbouwproject	Project	Status	Aantal sociale huurwoningen	Bijzonderheden
Energieleverend / NOM (EPC < 0)	egw Molen-/Kerkstraat	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	17	
Niet energieneutraal / leverend	app zelfstandig Traverse	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	15	gebouw 2 en 4
Niet energieneutraal / leverend	app Pater van den Elsenplein	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	30	energieprestatie boven Bouwbesluit 2019
Energieleverend / NOM (EPC < 0)	app Veluwestraat	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	28	
Energieleverend / NOM (EPC < 0)	app Burgemeester van de Mortelplein	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	23	
Energieleverend / NOM (EPC < 0)	egw Valentijnstraat	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	4	herbestemmen voormalig
Niet energieneutraal / leverend	app Thomas van Aquinostraat	bouw gestart in 2019/oplev in 2020	2	winkelpand
			119	



Type nieuwbouwproject	Project	Status	Aantal sociale huurwoningen	Bijzonderheden
BENG	Campenhoef	oplevering in 2020	78	
BENG	Tobias Asserlaan fase 2	oplevering in 2020	62	
Niet energieneutraal / leverend	Perweide	oplevering in 2020	3	
			143	

BIJLAGE 4

ENERGETISCHE VERBETERINGEN PER CORPORATIE

Project	Huidige labeling	Label na renovatie	WonenBreburg	Tiwos	TBV Wonen	Totaal
De Grote Eik	B/C	A			96	96
Korvelplein (achterterrein)	F/G	A			52	52
Goudsbloem	D	A			35	35
Abdijbuurt egw's	C/D/E/F	A/B				0
Abdijbuurt portiekflats	C/D	A/B				0
Div adressen slechte labels	D t/m G	A/B				0
Kruidenbuurt	D	A	120			120
Dakenproject Tilburg Noord	C	C/B				0
Abdijbuurt egw	C/D/E/F	A		70		70
Abdijbuurt portiekflats	C/D	B		208		208
Tuinbouwstraat eo egw	C/D/E/F	A		139		139
Kruidenlaan eo egw	E/F/G	A		14		14
Visserijplein eo egw	C/D	A		29		29
Stationsstraat 45 woza	C/D/E	A		11		11
Aanbrengen zonnepanelen op verzoek	B/C/D	A/B/C	30	290		320
Aanbrengen zonnepanelen bij mutatie	B/C/D	A/B/C				0
Totaal			150	761	183	1094

PRESTATIE- AFSPRAKEN 2020

DE PRESTATIEAFSPRAKEN 2020 ZIJN OVEREENGEKOMEN DECEMBER 2019

Namens de stichting WonenBreborg



Caroline Timmermans | Directeur-bestuurder



Hans Pars | Directeur-bestuurder

Namens Tiwos, Tilburgse Woonstichting



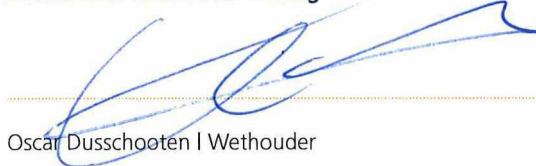
René Scherpenisse | Directeur-bestuurder

Namens de stichting TBV Wonen



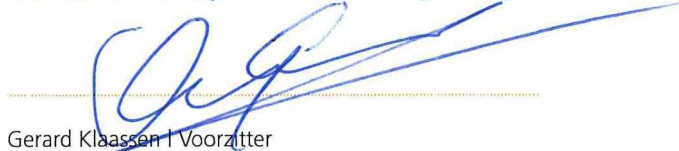
Paul Kouijzer | Directeur-bestuurder

Namens de Gemeente Tilburg



Oscar Dusschooten | Wethouder

Namens het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg*



Gerard Klaassen | Voorzitter

* SBO heeft getekend na instemming van de afzonderlijke HuurdersBelangenOrganisaties van de betrokken corporaties.