



Prestatieafspraken Convenant Wonen 2024

Afspraken als uitvoering van het Convenant Wonen 2020 tot 2025



Inhoud

Inleiding.....	3
Betaalbaar en beschikbaar.....	4
Omvang en samenstelling van de sociale voorraad 2024.....	5
Tempo nieuwbouw.....	6
Vorbereiding Convenant Wonen 2025-2030	6
Beschikbaarheid	7
Woonlasten.....	8
Zelfredzaam, leefbaar en veilig.....	9
Zelfredzaam	10
Leefbaar & veilig.....	11
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	20
Bijlage 3 Energetische verbeteringen	21





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 huurdersbelangenvereniging de gesprekken gevoerd over de vertaling naar de jaarlijkse prestatieafspraken voor het laatste Convenant jaar. 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.

In dit document leest u de prestatieafspraken voor het jaar 2024. 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 2024 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 2024 bijzondere aandacht en inzet vragen.



Jaarlijks terugkerende afspraken.



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



Betaalbaar en beschikbaar

Uitbreiding van het aantal huurwoningen in onze stad voor mensen die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien, vraagt onverminderd onze aandacht en inzet. Het zal ook in 2024 een uitdaging zijn om bij nieuwbouwprojecten tempo te houden. De praktijk is weerbarstig, maar we zetten ons daar samen met partners onverminderd voor in. Op projectniveau beoordelen we wat nodig is, maar we zetten ook de zoektocht naar optimalisatie in processen voort.



In dit laatste jaar van het Convenant Wonen 2020-2025 zullen we de afspraak over de toevoegingen nieuwbouw die we voor deze periode hebben gemaakt niet geheel halen, maar wel zo dicht mogelijk benaderen. 2024 is niet alleen het laatste jaar in deze periode, maar ook een bijzonder jaar. We zullen een aantal woningen slopen vooruitlopend op verdichting. Deze sloop drukt het netto resultaat.

In 2023 hebben we afspraken gemaakt in de SRBT-Woondeal tot 2030. Deze vragen nog verdere uitwerking en de voorbereidingen daarvoor lopen. Een update van het regionaal woningmarktonderzoek geeft ons ook meer inzicht in de opgave binnen Tilburg. De SRBT-Woondeal vormt samen met nieuw Tilburgs woonbeleid in 2024 het kader waarbinnen we afspraken maken over de opgave voor 2025 en de jaren daarna.

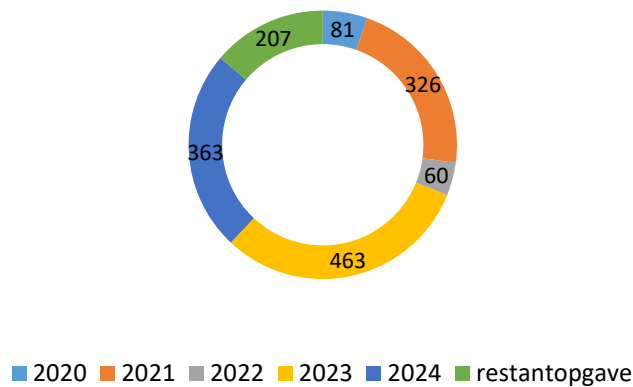
Ook de inzet op betaalbaarheid van wonen blijft voor onze huurders en woningzoekenden van groot belang. De afspraken die we maken sluiten aan bij het Convenant Wonen en de landelijke prestatieafspraken. We richten ons niet alleen op de primaire en secundaire doelgroep (lage middeninkomens) van de corporaties.


Dit leidt tot de volgende afspraken:

Omvang en samenstelling van de sociale voorraad 2024

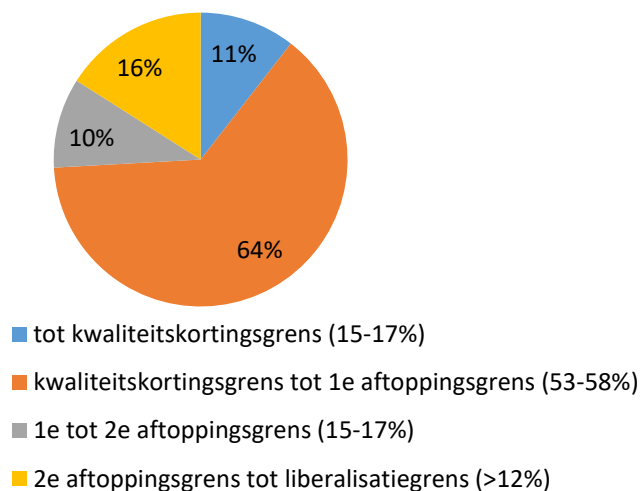
-  De corporaties realiseren in 2024 485 nieuwe woningen, waarvan 432 tijdelijke woningen voor een gemengde doelgroep. Dit is uitwerkt in bijlage 2.
-  De totale voorraad sociale huurwoningen groeit naar verwachting met 363 woningen. Daarmee is het resultaat over deze periode 1.293 woningen (incl. aankopen van Woonzorg Nederland), een tekort van 207 woningen.


Ontwikkeling voorraad (netto incl. aankopen)



-  Via het huurbeleid wordt geborgd dat de samenstelling van de voorraad in prijs voldoet aan de afgesproken bandbreedtes.






Samenstelling voorraad 2024




-  Met ingang van 2023 en dus ook in 2024 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.

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

Tempo nieuwbouw







5.  We geven een vervolg aan de uitkomsten van de werksessies versnelling nieuwbouw in 2023 en de afspraken in de SRBT Woondeal.
 - We evalueren het project Voorhof
 - We doen op twee locaties ervaring op met parallel plannen
 - We nemen deel aan de regionale versnellingstafels vanuit de SRBT-Woondeal
 - We zorgen voor voldoende harde plancapaciteit (130% voor de komende drie jaar)
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 houden gezamenlijk zicht op financiële regelingen die het tempo van de nieuwbouw kunnen ondersteunen en dienen daarvoor zo mogelijk een aanvraag in. Daarbij gaat het om lokale ondersteuning vanuit bijvoorbeeld het fonds Stedelijke Ontwikkeling , maar ook om landelijke en provinciale regelingen.
9.  Eind 2023 is onder andere voor de projecten Poort van Stappegoor, Smariuskade, Noordhoekring, Enschootsestraat en Bergeijkstraat/Dubbeldamstraat een start bouw impuls toegekend. Deze projecten worden in 2024 door corporaties, marktpartijen en gemeente verder voorbereid voor start bouw conform de subsidievereisten.
10.  Voor de projecten waarvoor geen start bouw impuls is toegekend gaan corporaties, marktpartijen en gemeente in onderling overleg na wat nodig is voor start bouw op korte termijn.

Vorbereiding Convenant Wonen 2025-2030

11.  Op basis van de uitkomsten van het regionaal woningmarktonderzoek, de afspraken in de regionale woondeal Breda-Tilburg en het woonbeleid bereiden we in 2024 de afspraken voor de periode 2025 en verder voor. Dat gaat over uitbreiding van de sociale én middel dure huurvoorraad door corporaties en betreft in ieder geval. :
 - Bepalen van de netto toevoeging die nodig is om de groei van het aantal huishoudens op te vangen met een laag- of middeninkomen.
 - Vaststellen of aanpassing van de bandbreedtes in huurprijsklassen noodzakelijk is
 - Spreiding van de voorraad over de stad en de wijken
 - Het vaststellen van de benodigde planvoorraad zowel in aantal als kwaliteit.




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.





12.  We stellen de lokale vrije toewijzingsruimte vast op 15%. Corporaties gebruiken deze 15% ruimte om:
 - Instroom van verschillende inkomensgroepen in wijken mogelijk te maken en zo een bijdrage te leveren aan meer diversiteit en hopelijk ook leefbaarheid op wijkniveau.
 - Woningzoekenden (lage) middeninkomens ook een kans te geven op de woningmarkt.
13.  We streven naar een evenwicht in de woonruimteverdeling. In 2024 implementeren we een “haastrij” in het woonruimteverdeelsysteem die recht doet 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.
14.  In 2024 werken we de mogelijkheden woningdelen zoals bv “friendscontracten”, “kamerverhuur niet studenten” en “hospita-verhuur” verder uit. Daarnaast starten we een gezamenlijke communicatiecampagne.
15.  In 2024 onderzoeken we de potentie tot splitsen van Tilburgse corporatiewoningen. We analyseren de resultaten van dit onderzoek en gaan we aan de slag om een eenduidige en efficiënte werkwijze rondom woningsplitsing te maken.
16.  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 2024 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. Sinds 2023 is 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 2024 meer dan 50 woningen voor zelfstandige bewoning worden onttrokken, dan treden we daarover met elkaar in overleg.
17.  Er gelden verschillende bestemmingsplannen in Tilburg. Ieder met eigen regels en definities over kamerverhuur. Bestemmingsplannen gaan beleidsarm over naar het omgevingsplan per 1-1-2024 waardoor het verschil in definities en mogelijkheden vooralsnog in stand blijft. Voor de tussentijd wordt corporaties gevraagd om voorafgaand aan kamerverhuur door de gemeente te laten beoordelen wat op basis van het bestemmingsplan mogelijk is / is uitgezonderd.

Gebiedsgerichte uitwerking

De afgelopen jaren hebben we ervaring opgedaan met gebiedsgerichte uitwerking. Daarnaast is eind 2023 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 2024 de volgende afspraken voor:

18.  De corporaties maken een portefeuillanalyse op stadsniveau, die als bron kan dienen voor de wijk- en gebiedsteams. Deze informatie zal ook via GIS worden ontsloten.
19.  De gemeente en corporaties gebruiken deze portefeuillanalyse op wijkniveau bij het opstellen van gebiedsperspectieven en wijkagenda's.
20.  Gemeente en corporaties verkennen hoe corporaties beter betrokken kunnen worden bij de gebiedsgerichte samenwerking in de Binnenstad.

Woonlasten

21.  Wanneer bij inkomensafhankelijke huurverhoging de meeropbrengst hiervan buiten de huursom wordt gehouden, wordt de meeropbrengst benut voor investeringen in het kader van deze prestatieafspraken.
22.  Corporaties geven invulling aan de landelijke prestatieafspraken die bijdragen aan verlagen woonlasten waaronder:
 - het aanbrengen van isolatiemaatregelen zonder huurverhoging
 - het koppelen van de huurstijging aan de loonstijging
 - de landelijke regeling huurverlaging geldt tot eind 2024
23.  WonenBreburch, Tiwos en TBV Wonen voeren in de eerste maanden van 2024 het gesprek met de eigen huurdersvertegenwoordiging over de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024
24.  In 2024 evalueren we de werking van het woonlastencompensatiefonds en onderzoeken we of we hetzelfde beoogde doel tegen lagere uitvoeringskosten kunnen realiseren.



Zelfredzaam, leefbaar en veilig










Het thema zelfredzaam als onderdeel van het bredere thema wonen, welzijn en zorg is zowel regionaal als lokaal flink in ontwikkeling. En dat is ook nodig gelet op de grote uitdagingen waar we voor staan. We zien een toenemende vraag naar woningen voor aandachtsgroepen. De opgave voor ouderen met al dan niet een zorgvraag neemt ook toe. Deze opgaven brengen uitdagingen met zich mee. De concentraties aan kwetsbare bewoners blijven toenemen, de slaagkansen van reguliere woningzoekenden nemen verder af. Met de realisatie van gemengde, geclusterde en verpleegzorg woonvormen in combinatie met goed sociaal beheer en gemeenschapsvorming (community building) kunnen we een goede bijdrage leveren aan het huisvesten van de genoemde aandachtsgroepen. Om te zorgen dat er inclusieve wijken ontstaan is de inzet van voldoende ambulante hulp en de inzet van gemeenschapsvorming steeds meer nodig.





Zowel regionaal en lokaal wordt gewerkt aan de visie op wonen, welzijn en zorg. De landelijke ontwikkelingen zoals het Integraal Zorg Akkoord / Gezond en Actief Leven Akkoord maar ook de beleidlijnen vanuit BZK en VWS zoals het programma Wonen en zorg voor ouderen krijgen hier een plek binnen. De woonzorgvisies worden, onder regie van de gemeente, samen met de belangrijkste partners zoals het zorgkantoor, SIEM, de zorgpartijen voor ouderen en de welzijnsorganisaties opgesteld. Daarmee borgt de gemeente de integraliteit van de benodigde aanpak. De verwachting is dat de visies eerste helft 2024 gereed zijn voor besluitvorming. Deze leveren een deel van het fundament voor de nieuw op te stellen convenanttekst voor het thema zelfredzaam/wonen-welzijn-zorg met uitvoeringsprogramma (prestatieafspraken). En vormen een mooi fundament voor de vanuit de Wet op de Regie (in ontwikkeling) voorgeschreven afspraken die aan de convenanttafel gemaakt moeten worden met zorg- en welzijnspartijen.

In de stad werken we met steeds meer partijen wijkgericht. We zetten ons daarbij in om steeds vaker vanuit een gezamenlijke agenda te werken in de wijken en dorpen, stadsbreed en met extra aandacht voor de wijken die vallen onder de aanpak van het NPLV. Het NPLV geeft de kapstok om stevig in te zetten op de uitdagingen in Tilburg Noord, Tilburg West en Groenewoud.







Onderstaand benoemen we de belangrijkste afspraken voor 2024.





Zelfredzaam

25.  De regionale woonzorgvisie wordt in 2024 in twee fases ter besluitvorming voorgelegd. De in de inleiding genoemde partijen leveren hun inbreng bij de totstandkoming.
26.  In Tilburg start het traject voor een lokale woonzorgvisie waaraan convenantpartners een bijdrage leveren. Deze vormt het fundament voor de herziening van het convenant op dit thema welke ook in 2024 start. Belangrijke onderwerpen die om nadere uitwerking vragen zijn (niet limitatief):
- de eerlijke verdeling van aandachtsgroepen in de regio en in Tilburg en daarmee verbonden de mogelijkheid om de regionale matchingstafel uit te breiden met andere aandachtsgroepen;
 - behoefte bepalen aan diverse woonvormen en de werkwijze ten aanzien van sociaal beheer en community vorming verder door te ontwikkelen (beleidsvorming);
 - regionaal en lokaal samenbrengen van vraag en aanbod aan woonvormen ('funda voor woonvormen') zodat de portefeuille strategie (bestaand vastgoed en nieuwbouw) daar (zo nodig) op bijgesteld kan worden.
27.  We zetten de werkwijze gericht op de doorstroming van groot naar beter onder de afgesproken condities voort.
28.  We gaan de huidige mogelijkheden tot opschaling bij problemen in de wijk inzichtelijk maken en maken goede afspraken over escalaties en samenwerken in de wijk zodat zorgpartijen en gemeente/corporaties elkaar snel kunnen vinden (korte lijntjes).
29.  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
30.  We gaan door met het traject Weer Thuis. In Tilburg worden maximaal 184 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.
31.  Het scheiden van wonen en zorg voor beschermd wonen (van intramurale huisvesting naar zelfstandige huisvesting) was in 2023 een belangrijk thema. Het proces heeft vertraging opgelopen (door andere prioriteiten bij Siem), we pakken dit in 2024 opnieuw op. We maken een gezamenlijk een plan van aanpak en een voorstel om de samenwerking te borgen.
32.  De gemengd wonen projecten Kompas op Zuid, Dr Bloemenlaan, Bijsterveldenlaan en Laarveld-Oost worden opgeleverd in 2024. Voor deze projecten worden intentieovereenkomsten en beheerovereenkomsten opgesteld (voor zover dit nog niet is gebeurd) waarin afspraken landen over sociaal beheer, gemeenschapsvorming en dergelijk.
33.  We evalueren hoe de huurders uit de verschillende aandachtsgroepen zijn geland in de wijk. Voor Weer Thuis is dit al onderzocht. We willen dat in 2024 in ieder geval doen voor de aandachtsgroepen ex-AMV-ers/statushouders. Gezamenlijk gaan we na of dit leidt tot aanbevelingen voor de huidige begeleiding van de statushouders.

34.  We volgen de ontwikkelingen in relatie tot het regionaal (en lokaal) actieplan dakloosheid. We dragen bij aan de visie en uitvoering van deze transformatie (bijv. aan de hand van Thuisdewijk bijeenkomsten). Om de dakloosheid onder jongeren, aan te pakken en te experimenteren met de Wonen Eerst aanpak verkennen de corporaties, Re-Newt, Traverse en de gemeente Tilburg oplossingsrichtingen zoals aan een nieuw woonproject voor dakloze jongeren.
35.  We gaan verder met de werkgroep WMO om concrete afspraken over de verantwoordelijkheden en samenwerking bij het aanbrengen en/of faciliteren van WMO-voorzieningen te maken.
36.  We onderzoeken de mogelijkheden voor initiatieven voor woningdelen voor specifieke doelgroepen via hospitaverhuur.
37.  We geven uitvoering aan het Regionaal handelingsperspectief woonwagen- en standplaatsenbeleid van 21 juni 2022. Het besluit over wel of geen uitbreiding van het aantal standplaatsen moet nog worden genomen door de gemeenteraad en is onderdeel van een lokaal woonwagen- en standplaatsenbeleid. Na vaststelling van dit beleid verkennen we zo nodig in 2024 hoeveel, waar en wanneer er standplaatsen kunnen worden aangelegd.

Leefbaar & veilig

38.  Faciliteren en monitoren uitvoeringsplan ILA
Het ILA project is geëvalueerd met alle betrokken partners. De uitkomsten van dit onderzoek zijn geland in het uitvoeringsplan dat in 2024 zal worden uitgevoerd.
39.  Faciliteren regisseur ILA
In 2023 hebben de partners van ILA met elkaar afgesproken een regisseur aan te stellen vanuit alle partijen. Dit krijgt in 2024 verdere uitwerking.
40.  Het convenant aanpak drugscriminaliteit 2023-2026
Onderzoeken of een actualisatieslag in gegevensdeling met partners gemaakt kan worden nu het convenant is vernieuwd.
41.  Doorontwikkeling T-meter: 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.
42.  Inkomensgegevens belastingdienst: 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.
43.  BRP: 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. We onderzoeken of het ook mogelijk is de afspraken uit te breiden naar partijen als Enexis en Brabantwater (woonfraude).

44.  Verkennend onderzoek naar mogelijkheden voor medicinale wiet in huurwoningen
Op verzoek van de stuurgroep wordt gekeken naar de vraag vanuit de gemeente hoe wij als corporaties om willen gaan met medicinale wiet in onze huurwoningen.
45.  Integrale gebiedsteams: De gemeente is voornemens samen met partners in de stad te werken vanuit 8 integrale gebiedsteams. Vanuit de samenwerking in het Convenant Wonen nemen de corporaties als partner deel aan deze gebiedsteams. De werkgroep wil hierbij monitoren hoe de aansluiting van het team en thema veiligheid loopt en hoe de veilige publieke taak gewaarborgd kan worden binnen deze teams voor alle deelnemers.
46.  We onderzoeken of en op welke wijze we in het convenant 2025-2030 afspraken kunnen maken over 'schoon' en illegale stort.
47.  We werken een voorstel uit voor voortzetting van de werkwijze van het Tilburg Akkoord



Duurzaamheid






Op dit terrein is sprake van veel verschillende ontwikkelingen. De huidige situatie van sterk wisselende energieprijzen en daarmee woonlasten van huishoudens laat de urgentie zien om voortvarend met dit thema aan de slag te blijven gaan. 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. Daarnaast heeft Ennatuurlijk op dit moment een investeringsstop die waarschijnlijk heel 2024 doorloopt. Daarnaast is de capaciteit op het bestaande elektranetwerk op veel plekken in de stad onvoldoende om in het gewenste tempo woningen te elektrificeren. 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, waarbij we strategisch partnerschap in de planvorming en pragmatisch partnerschap in de uitvoering voorstellen:

48.  In 2024 werken we door aan het verminderen van de CO₂-uitstoot via groot onderhoudsprojecten en wijkaanpakken. Door de vertraging van de energietransitie zal dit vooral door het verminderen van het energiegebruik zijn (isoleren) en minder door het aardgasvrij maken van woningen. We verduurzamen op die manier naar verwachting samen 943 woningen. Zie voor een specificatie per corporatie bijlage 3. Ook via andere (onderhouds)projecten worden duurzaamheidsmaatregelen getroffen.
49.  Alle corporaties plaatsen zonnepanelen bij nieuwbouw en groot onderhoudsprojecten. In 2024 hebben alle corporaties de mogelijkheden om zonnepanelen bij hoogbouw mogelijk te maken, verkend. 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. In 2024 wordt dit project afgerond. In 2024 analyseren de corporaties het effect van de prijsstijgingen en afbouwen van de saldering op het financiële voordeel voor de huurders en passen waar wenselijk het tempo en/of plaatsingsbeleid aan.
50.  In 2023 hebben de corporaties de nationale prestatieafspraken vertaald naar de gebouwenstrategie tot en met 2030.
 - We schalen waar mogelijk onze activiteiten al op.
 - Corporaties hebben plannings gemaakt 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.
 - Gezien de vertraging van de energietransitie en de WUP-en kunnen we minder woningen aardgasvrij maken t/m 2030 dan gepland.
51.  Het inzicht in de gebouwenstrategie 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. Gezamenlijk met de nog te ontwikkelen koers in de WUP's vormt dit de basis voor toekomstige prestatieafspraken.
 - Ook bespreken we tijdens deze overleggen met Enexis de uitvoeringsproblemen in lopende projecten. Voor woningen die alleen aardgas gebruiken om op te koken verkennen de corporaties samen met Enexis hoe de kookfunctie versneld kan worden geëlektrificeerd. Dit draagt bij aan onze ambities om aardgasvrije woningen te realiseren, hoewel op een andere manier dan gepland. Dit leidt per saldo tot lagere jaarlasten (hogere verbruiks- maar verminderde vastrechtkosten voor gebruikers).
52.  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 de nieuwbouw

53.



We continueren de samenwerking met betrekking tot gespikkeld bezit op basis van de evaluatienotitie over de afgelopen projecten, waarbij de belangrijkste afspraken zijn:

- Het ideaalscenario uit de evaluatienotitie vormt het uitgangspunt om op projectniveau tot concrete samenwerkingsafspraken te komen. Dit scenario gaat uit van gedeeld eigenaarschap waarbij vroegtijdig afspraken worden gemaakt over onderlinge taakverdeling en bijbehorende kosten;
- Betrokken projectverantwoordelijken worden gemandateerd om concrete samenwerkingsafspraken uit te werken, inclusief sluitende projectbegroting;
- We verkennen een actualisatie van het bestaande verkoop- en terugkoopbeleid van de corporaties m.b.t. gespikkeld bezit.

Nieuwbouw

Het nieuwe Tilburgse bestuursakkoord gaat uit van nieuwbouw die energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief is. Daarnaast verkent de gemeente kansen om waterneutraal- en circulair bouwen te stimuleren. Deze ambities gaan verder dan de afspraken in het huidige convenant wonen. Voor projecten zal per ontwikkeling een afweging moeten worden gemaakt of en hoe de ambities nog kunnen worden aangescherpt.

54.





We maken een procesafpraak 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:

- De werkgroep duurzaamheid brengt in kaart wat nodig is om ervoor te zorgen dat het beleid aansluit bij beleidskeuzes van corporaties en 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 daarvoor nodig is.
- De uitkomsten van het gesprek vormen de basis voor het maken van concrete procesafspraken voor het door ontwikkelen van beleid en voor resultaat – en proces afspraken over duurzame nieuwbouw in het nieuwe convenant




Bewonersbewustzijn en –gedrag

De energiekosten voor bewoners blijven centraal staan in 2024. We ondersteunen onze inwoners om met gedragsaanpassing en kleine maatregelen het energieverbruik te verminderen.





55.  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 2024 voort. Tot oktober 2024 heeft Gemeente Tilburg de partij Energiebox gecontracteerd voor de uitvoering. De gemeente start de voorbereiding voor een Europese aanbesteding voor de periode daarna. Hier worden de corporaties bij betrokken.
 - We blijven alert op andere kansrijke initiatieven om onze inwoners te ondersteunen.
56.  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. Een eventuele versnelling staat onder druk agv afspraken over beschikbaarheid en prijsstijgingen. Desalniettemin zetten we in op een versnelling.

57.  We maken een tijdlijn met te verwachten wet- en regelgeving tot aan 2050 om meer inzicht te krijgen in de opgave die voor ons ligt. Waar de gemeentelijke verkenning naar het stimuleren van circulair bouwen (zie paragraaf nieuwbouw) de woningcorporaties raakt zoeken we de afstemming.
58.  We voeren in projecten quick-wins uit vanuit de gedachte 'leren door te doen' en delen de opgedane ervaringen met elkaar.
59.  We sluiten aan bij het netwerk 'Brabantse aanpak circulair bouwen' om direct te leren van Brabantse koplopers.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

60.  Via procesafspraken nummer 43 bepalen we hoe we de ambities voor klimaatadaptatie en biodiversiteit in nieuwbouw gaan uitvoeren.
61.  Bij de voorbereiding van groot onderhoudsprojecten nemen corporaties in de planfase initiatief om samen met de gemeente te verkennen welke kansen en mogelijkheden er zijn om klimaatadaptatie en biodiversiteit te verbeteren. Indien kansrijk en haalbaar starten we in 2024 een pilot.
62.  WonenBreborg, Tiwos en gemeente Tilburg hebben een flexibel inzetbaar onderhoudsbudget in hun concept- 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.
63.  In 2024 verkennen we of en hoe we de kosten voor wettelijke monitoring van beschermde soorten verdelen.
64.  In 2024 verkennen we of en hoe we collectieve maatregelen voor de bescherming van soorten kunnen realiseren op/aan corporatiewoningen.

Innovatieagenda

65.  We blijven innovatieve ontwikkelingen ondersteunen en/of toepassen en delen de ervaringen onderling. Denk hierbij aan 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

Tiwos						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertretpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Realisatie 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	553	533	611	365	328	241
KKG – 1e ATG	3.886	3.881	4.523	4.466	5.057	5.034
1e tot 2e ATG	1.499	1.607	1.220	1.290	692	833
2e ATG tot LG	979	1.003	726	943	1.004	1.112
Totaal	6.917	7.024	7.080	7.064	7.081	7.220

TBV Wonen						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertretpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Realisatie 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	1.591	1.556	1.567	1.436	1.395	880
KKG – 1e ATG	3.958	3.867	4.517	3.296	4.727	4.821
1e tot 2e ATG	684	772	795	1.709	670	817
2e ATG tot LG	1.122	1.054	601	1.098	952	1.154
Totaal	7.355	7.249	7.480	7.539	7.744	7.672

WonenBregburg						
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen tijdens convenantsperiode						
	Vertretpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Realisatie 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024
< KKG	2.998	3.039	3.228	2.998	2.963	2.159
KKG – 1e ATG	8.774	8.727	9.625	8.495	10.328	9.965
1e tot 2e ATG	2.151	2.285	1.719	2.743	1.208	1.433
2e ATG tot LG	1.677	1.629	1.147	1.500	1.478	2.716
Totaal	15.600	15.680	15.719	15.736	15.977	16.273

TOTAAL							Doelstand convenant
Prognose ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningen totaalbeeld in convenantsperiode							
	Vertrekpunt 31-12-2019	Realisatie 31-12-2020	Realisatie 31-12-2021	Realisatie 31-12-2022	Prognose 31-12-2023	Prognose 31-12-2024	bijstelling 31-12- 2024
< KKG	5.142	5.128	5.406	4.799	4.686	3.280	5.060
KKG – 1e ATG	16.618	16.475	18.665	16.257	20.112	19.820	17.575
1e tot 2e ATG	4.334	4.664	3.734	5.742	2.570	3.083	5.187
2e ATG tot LG	3.778	3.686	2.474	3.541	3.434	4.982	3.577
Totaal	29.872	29.953	30.279	30.339	30.802	31.165	31.399

Bijlage 2 Nieuwbouw

Nieuwbouw op te leveren in 2024 per corporatie

Totaaloverzicht duurzame nieuwbouw 2024				
	WonenBreburg	TBV Wonen	Tiwos	Totaal
Tijdelijke woningen	278	58	96	432
BENG conform bouwbesluit 2020			26	26
Energieleverend / NOM (EPC < 0)			27	27
Niet energieneutraal / leverend				0
Totaal	278	58	149	485

Specificatie nieuwbouw 2024 Tiwos		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
woonunits (1 slp-kamer)	't Kompas op Zuid (Stappegoor)	96
eengezinswoningen	Noordhoekring/Laagstraat	5
appartementen	Noordhoekring/Laagstraat	22
appartementen	Willem-II kazerne	24
eengezinswoningen	terrein Curacaostraat	2
Totaal		149

Specificatie nieuwbouw 2024 TBV Wonen		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
Flexwoningen	Laarveld Oost	58
Totaal		58

Specificatie nieuwbouw 2024 WonenBreburg		
Type nieuwbouwproject	Project	Aantal sociale huurwoningen
Flex - studio's, 2- en 3kamerunits	Bijsterveldenlaan	98
Flex - studio's, 2kamerunits	Dr. Bloemenlaan	180
Totaal		278

Bijlage 3 Energetische verbeteringen

Energetisch te verbeteren sociale huurwoningen 2024							
project	Huidige labeling		Label na renovatie	Aantal sociale huurwoningen			
				WBB	TBV Wonen	Tiwos	Totaal
Colijnstraat egw	C/D/E		A+/A++			36	36
Pijliserstraat egw	D/E		A+/A++			10	10
Willem Knuttelstraat egw	C/D/E		A+/A++			7	7
Berkdijk egw (restant)	D/E		A+/A++/A+++			91	91
Slechte labels div adressen	E/F/G		C/D			93	93
Nassastraat / plein flats	E/F/G		A+	130			130
Hofjes Nassastraat (EGW / du	E/F/G		A+	91			91
Bernardusplein EGW	E/F/G		A+	166			166
Rubinsteinflat	E/F/G		A+	96			96
	Oude methode (afgamelde labels)	Nieuwe methode (prelabels)					
Schubertstraat deel 2 (603305	E	C	=> A		96		96
Korvelse Hofjes (6051)	C	C	=> A		55		55
Fokkerhof/Stratinghpad (6050)	D	C	=> A		12		12
Schuberstraat VvE (603301 + 02	D	B	=> A		60		60
Totaal				483	223	237	943