

# Convenant Wonen Tilburg 2015-2020



WonenBreda



GEMEENTE TILBURG



Bewonersorganisaties-gemeente-woningcorporaties  
Juni 2015



## **Inhoudsopgave**

<b>1 Wonen in een nieuwe context</b>	<b>4</b>
<b>2 Voldoende betaalbare woningen en betaalbaar wonen</b>	<b>7</b>
<b>3 Woonbegeleiding en zorg aan huis</b>	<b>12</b>
<b>4 Een duurzame woningvoorraad</b>	<b>14</b>
<b>5 Leefbare wijken</b>	<b>16</b>
<b>6 Goede huurdersparticipatie en zeggenschap</b>	<b>18</b>
<b>7 Financiën</b>	<b>20</b>
<b>8 Overzicht afspraken</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 1: definities</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 2: Samenvatting onderzoek doelgroepen en woonlasten</b>	<b>27</b>



## **1 Wonen in een nieuwe context**

De gemeente, corporaties en Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBOT) hebben voor de vierde keer een Convenant Wonen opgesteld. Aan de basis van het nieuwe convenant ligt het onderzoek “Doelgroepen en woonlasten” van Rigo van mei 2014 en de Woonvisie 2015 die in juni 2015 door de Raad is vastgesteld. Alhoewel dit een gemeentelijke visie is, zijn de corporaties en SBOT wel betrokken geweest bij het tot stand komen van deze visie. De corporaties zijn immers een belangrijke partner voor de gemeente om het woonbeleid vorm te geven, de huurders zijn belanghebbenden. Het convenant is een vertaling van de voor huurders, corporaties en gemeente relevante onderdelen uit de Woonvisie in prestatieafspraken.

Naast de gemeentelijke Woonvisie is een regionale Woonvisie (regio Hart van Brabant) in voorbereiding. Naar verwachting zal de inhoud van de regionale woonvisie overeenstemmen met de lokale woonvisie. Ook hierin komen de thema's Betaalbaarheid, Kwaliteit woningvoorraad, Wonen & zorg en Nieuwbouw aan de orde. Zowel de gemeente als de corporaties zijn hierbij betrokken. Zij zullen SBOT via de stuurgroep op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze woonvisie.

De Woonvisie en daarmee het convenant Wonen zijn tot stand gekomen in een periode waarin de woningmarkt en het beleidsterrein wonen behoorlijk veranderd zijn ten opzichte van de vorige convenanten. Deze veranderingen hebben invloed op de verschillende thema's van dit convenant. We noemen de belangrijkste.

### **Economische crisis**

Het convenant 2010 – 2015 stond al in het licht van een economisch moeilijke tijd. De vraag- aanbod- analyses lieten desondanks zien dat een lichte afname van de sociale voorraad acceptabel was. Dit leidde tot de afspraak dat de totale sociale voorraad af mocht nemen met 4%. Binnen deze voorraad mocht een verschuiving in huurklassen plaatsvinden waarbij de voorraad tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens met 20% af mocht nemen (per saldo hogere huren dus). Aan deze afspraak werd een fors investeringsprogramma voor energetische maatregelen gekoppeld, waardoor de woonlasten beperkt zouden stijgen vanwege een lagere energierekening.

De economische crisis houdt langer aan dan verwacht. Alhoewel we tekenen van licht herstel zien (prognose groei van 2%), is dit nog kwetsbaar. De actuele vraag- aanbod- analyses die ten grondslag liggen aan deze convenantperiode laten zien dat de primaire doelgroep nog verder zal toenemen. Dit heeft, naast economische factoren, ook te maken met het nog steeds groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Wij zetten ons daarom maximaal in om de goedkope woningvoorraad te behouden. Binnen de sociale voorraad zijn de huurprijzen/woonlasten de afgelopen jaren fors gestegen. We zien dat steeds meer mensen moeite hebben hun woonlasten op te brengen en in de knel komen. We voelen de verantwoordelijkheid om het wonen betaalbaar te houden. Deze opgave staat centraal in hoofdstuk 2: voldoende betaalbare woningen en betaalbaar wonen.

In hoofdstuk 4 zijn de nieuwe afspraken over het verduurzamen van de woningvoorraad opgenomen. Ook daar is de focus veranderd als gevolg van de financiële positie van zowel de huurders als de corporaties. Het uitgangspunt is dat de investeringen zowel voor de zittende en toekomstige huurders als voor de corporaties financieel rendabel moeten zijn.

### **Nieuwe woningwet, saneringsheffing en saneringssteun**

De financiële armslag van de corporaties is de afgelopen jaren afgenomen. Zo moeten de corporaties sinds 2013 een verhuurdersheffing betalen. Deze loopt op tot 2017 en gaat dan voor de sociale huurwoningen in Tilburg waarschijnlijk ongeveer 20 miljoen per jaar bedragen. Volgens het rijk kan dit bedrag uit

de stijging van de huurprijzen worden betaald, maar hierdoor komt de betaalbaarheid nog verder onder druk te staan.

De afgelopen jaren zijn de corporaties niet altijd positief in het nieuws geweest. De sector kende een reeks incidenten. Als gevolg van de onderlinge solidariteit binnen de sector komt de rekening van deze incidenten ook (voor een deel) terecht bij de Tilburgse corporaties. Hierdoor komt de investeringscapaciteit verder onder druk te staan.

In 2014 is de parlementaire enquête woningcorporaties uitgevoerd, waarbij een aantal incidenten nader is onderzocht. De aanbevelingen van de enquêtecommissie gaan over cultuurverandering, het versterken van de relatie met de gemeente, de huurders en stakeholders, meer transparantie en toezicht en een striktere afbakening van de activiteiten van woningcorporaties. De aanbevelingen zijn in de nieuwe woningwet verwerkt.

In Tilburg zijn geen incidenten geweest, maar ook voor de Tilburgse corporaties zal de nieuwe woningwet gaan gelden. In 2015 zal deze wet van kracht worden. Deze nieuwe wet moet er toe leiden dat corporaties zich (blijven) beperken tot hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Ook komen er meer regels over het toewijzen van de woningen. Per 1 januari 2016 moeten de corporaties hun woningen 'passend' toewijzen. Dit houdt in dat corporaties ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur onder de voor het huishouden relevante aftoppingsgrens. Daarbij worden corporaties geacht de kansen van de primaire doelgroep op een woning niet te laten verslechteren. De Woningwet stelt dat dit goed gemonitord moet worden. Ook zal via de nieuwe wet de positie van de gemeente en de huurders worden versterkt. Tilburg heeft op dit terrein een traditie hoog te houden. Net als het vorige convenant, is het convenant wonen 2015 – 2020 na intensief overleg tussen gemeente, huurders en corporaties tot stand gekomen. Het SBOT heeft het overleg namens de Tilburgse huurders gevoerd en als volwaardige partner haar rol vervuld. De inrichting van de huurdersparticipatie is terug te vinden in hoofdstuk 6: goede huurdersparticipatie en zeggenschap.

### **Afname herstructureringsopgave in de sociale sector**

Een andere opmerkelijke verandering is, dat stedelijke vernieuwing steeds minder op de agenda staat. Landelijk zijn er geen regelingen meer en ook in Tilburg verwachten we de komende jaren geen nieuwe grote herstructureringsprojecten meer in buurten waar veel sociale huurwoningen staan. De Tilburgse buurten zijn al vrij gedifferentieerd en de sociale voorraad is kwalitatief vrij goed op orde. Wel is op kleinere schaal fysiek nog wat te verbeteren aan de voorraad en kent Tilburg nog altijd de nodige buurten met sociale en economische problemen. Door het afnemen van beschikbare budgetten, zal het noodzakelijk zijn om de samenwerkingsverbanden verder te versterken. Vandaar dat ook in het Convenant 2015 – 2020 het thema leefbaarheid apart aandacht krijgt (hoofdstuk 5).

### **Ontwikkelingen binnen het sociale domein**

De ontwikkelingen op het zorgterrein zijn wellicht nog het meest omvangrijk. Zo is in 2013 het scheiden van wonen en zorg ingezet. Deze hervorming houdt in dat mensen met een lichte zorgvraag geen indicatie meer krijgen voor zorg met verblijf in een instelling, zij krijgen voortaan zorg en ondersteuning in hun eigen woning. Dit heeft vergaande gevolgen voor het bestaande zorgvastgoed. Doordat mensen langer thuis wonen heeft dit ook consequenties voor de woningvoorraad, de woonomgeving en de zorg die mensen nu in hun woning zelf moeten gaan ontvangen. Bovendien zien we dat deze groep toeneemt als gevolg van de (dubbele) vergrijzing.

Ten aanzien van een deel van de zorg zien we dat de Awbz vanaf 2015 niet langer van toepassing is. Deze gaat over in de Wet Langdurige Zorg, de Zorgverzekeringswet en de WMO. De gemeente is verantwoordelijk voor de WMO zorg<sup>1</sup>, een nieuwe taak die zij met minder budget dan voorheen uit moet gaan voeren. Tegelijkertijd zien we dat de verzorgingsstaat over gaat naar een participatiestaat waarbij sprake is van minder formele zorg en meer informele zorg (mantelzorg en vrijwilligers). We gaan meer vraaggericht werken, denken vanuit behoeften én mogelijkheden van mensen. Eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers worden meer aangesproken. Dit brengt ook risico's met zich mee. Als de informele zorg onvoldoende tot stand komt en mantelzorg niet voldoende gefaciliteerd wordt, dan heeft dit consequenties voor de zorgbehoevende maar in potentie ook voor de leefbaarheid in de wijk. Dit risico wordt versterkt door zowel de toename van de zorgzwaarte als de toename van het aantal mensen dat (langer) thuis blijft wonen.

De afspraken die we samen maken ten aanzien van de consequenties van deze ontwikkelingen zijn opgenomen bij het thema woonbegeleiding en zorg aan huis (hoofdstuk 3).

### **Tot slot**

Met de uitwerking van de verschillende genoemde thema's in de navolgende paragrafen is getracht recht te doen aan de belangen van alle betrokkenen. We zien dit convenant als een afsprakenkader voor de komende vijf jaar en deels als start voor een nadere uitwerking. Over vijf jaar vindt een evaluatie en bijstelling van dit convenant plaats. Los daarvan zal ieder jaar een monitor van de convenantafspraken plaats vinden. Mochten de omstandigheden daar naar zijn dan is de stuurgroep Convenant Wonen de basis waar heroverweging (op basis van redelijkheid en billijkheid) plaats zal vinden. Deze pragmatische en actiegerichte werkwijze vanuit een gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid voor de stad en haar bewoners tekent de langjarige Tilburgse samenwerking.

---

<sup>1</sup> De Wmo voorziet in de extramurale begeleiding, dagopvang, huishoudelijke hulp, GGZ-verblijf, mantelzorgondersteuning, logeeropname en jeugdzorg.

## 2 Voldoende betaalbare woningen en betaalbaar wonen

Als vertrekpunt voor het Convenant 2010-2015 heeft onderzoeksbureau Rigo een Woonlastenonderzoek uitgevoerd. Ook bij aanvang van het nieuwe convenant traject heeft Rigo in beeld gebracht hoe de woon-situatie is voor de doelgroepen van beleid in Tilburg (peildatum 2013). Uit dit onderzoek blijkt duidelijk dat de financiële crisis zijn effect heeft. Ongeveer 14% van de huurders van een corporatiewoning kan de-ze woning, uitgaande van de NIBUD normen, eigenlijk niet betalen. Bij de primaire doelgroep is dit zelfs 22%. Het gaat daarbij vooral om eenpersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens binnen de primaire doelgroep zal volgens de prognoses de komende jaren nog toenemen wat de urgentie voor betaalbaar-heid onderstreept. Daar staat tegenover dat het aantal goedkope woningen de laatste jaren zowel lande-lijk, maar ook in Tilburg, flink aan het afnemen is.

In relatie tot 'betaalbaar' stellen we dat vooral de minima zijn aangewezen op de echte goedkope wo-ningvoorraad. We hebben het dan over de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en deels tot de 1<sup>e</sup> af-toppingsgrens. Maar ook eenpersoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep zijn ten dele aangewezen op de woningvoorraad tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Als richtlijn voor betaalbaar wonen hanteren we de richtlijnen van het Nibud. Voor meer informatie over het Rigo rapport, de omvang van de betaalbare voorraad en de doelgroep- en voorraadontwikkeling, verwijzen wij naar bijlage 2.

Om voldoende betaalbare sociale huurwoningen te behouden én deze woningen betaalbaar te maken dan wel te houden, maken we afspraken over:

- A. de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad;
- B. het verbeteren van het toewijzingsbeleid;
- C. het actiever inzetten van instrumentarium van het gemeentelijk minimabeleid;
- D. tijdelijke woonlastencompensatie;
- E. monitoring.

### A. Omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad

De voorraad sociale huurwoningen van de Tilburgse woningcorporaties per 1 januari 2015 is weergegeven in tabel 2-1. Veel van sociale huurwoningen hebben inmiddels een goede energetische kwaliteit dankzij de forse inzet op dit onderwerp in het afgelopen Convenant Wonen 2010-2015. Vooral bij de woningen in het huursegment boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is sprake van een label B of beter. Dit drukt de woonlasten van deze voorraad waarmee ze niet altijd hoger zijn dan de woonlasten van woningen met een lagere huurprijs.

Per 1-1-2015	WBB	TBV	Tiwos	't Heem	Totaal	Waarvan energielabel B of beter
< KKG	2.940	1.370	1043	63	<b>5.416</b>	1.337
KKG – 1e ATG	8.576	3.397	3.528	386	<b>15.887</b>	2.634
1e tot 2e ATG	1.987	706	932	103	<b>3.728</b>	1.199
2e ATG tot LG	2.195	604	1.180	92	<b>4.071</b>	1.610
<b>Totaal</b>	<b>15.698</b>	<b>6.077</b>	<b>6.683</b>	<b>644</b>	<b>29.102</b>	<b>6.780</b>

Tabel 2-1: de voorraad sociale huurwoningen naar huurniveaus per 1-1-2015<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Het gaat hier om zelfstandige woningen, inclusief zelfstandige studenteneenheden, exclusief onzelfstandige studenten-eenheden; kale huurprijzen



Als gevolg van de verhuurdersheffing en het huur-, sloop- en verkoopbeleid van de corporaties neemt het aantal woningen in de lagere prijsklassen de komende jaren af. We vinden dit geen gewenste ontwikkeling. De corporaties hebben daarom hun beleid de afgelopen periode al bijgesteld of zullen dat op korte termijn alsnog doen. Als gevolg van de al doorgevoerde beleidswijzigingen neemt het aantal woningen in de goedkopere prijsklassen minder af. Het minimale aantal woningen naar huurklassen dat eind 2019 beschikbaar zal zijn is weergegeven in tabel 2-2.

Zoals in hoofdstuk 1 al benoemd is, heeft het rijk besloten om per 2016 de passendheidstoets (opnieuw) in te voeren. Dit vormt aanleiding om het beleid wederom tegen het licht te houden. De uitkomst van dit proces leidt uiterlijk eind 2015 tot een definitief 'bod aan de stad'. Gelijktijdig brengen de corporaties dan in beeld welke energetische labels deze voorraad dan heeft. Het verduurzamen van de woningvoorraad gaat namelijk de komende jaren door, zoals verwoord in hoofdstuk 4.

Per 31-12-2019	WBB	TBV	Tiwos	't Heem	Totaal
< KKG	2.700	957	585	64	<b>4.306</b>
KKG – 1e ATG	7.950	2.840	2.867	329	<b>13.986</b>
1e tot 2e ATG	2.200	814	1.894	90	<b>4.998</b>
2e ATG tot LG	2.900	682	1.586	148	<b>5.316</b>
<b>Totaal</b>	<b>15.750</b>	<b>5.293</b>	<b>6.932</b>	<b>631</b>	<b>28.606</b>

Tabel 2-2: de minimale voorraad sociale huurwoningen naar huurniveaus eind 2019<sup>2</sup>

Naast de partijen in dit convenant, zijn er ook nog andere sociale verhuurders in Tilburg die in totaal ruim 1.050 woningen verhuren onder de liberalisatiegrens<sup>3</sup>. Alhoewel deze voorraad meetelt binnen het totaal aantal beschikbare sociale huurwoningen in Tilburg, zijn deze aanbieders geen convenantpartners.

### Extra ambitie

We zijn er niet gerust op dat de voorraad zoals aangegeven in tabel 2.2 voldoende zal zijn, met name het aantal woningen onder de kwaliteitkortingsgrens en de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Daarom verkennen we in 2015 de mogelijkheden om de goedkope voorraad uit te breiden. We denken daarbij aan nieuwbouw maar ook aan het aftoppen<sup>4</sup> dan wel verlagen van huurprijzen in de bestaande voorraad. De corporaties zoeken daarbij naar de grenzen van financiële haalbaarheid en de gemeente verkent de mogelijkheden van inzet van middelen uit de voorziening Herstructurering.

Uitgangspunt bij deze extra ambitie is de door Rigo berekende gewenste stedelijke uitbreiding van 1.640 betaalbare sociale huurwoningen. Deze uitbreiding gaan we realiseren binnen het huursegment tot de 1<sup>e</sup> / 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Waarbij de hoofdpoging ligt in het realiseren van extra aanbod voor de minima, de een- en tweepersoonshuishoudens die aangewezen zijn op het aanbod onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. De specifieke invulling van projecten vindt plaats vanuit de behoefte(n) en mogelijkheden van de beoogde doelgroep, en stemmen we af op de opgave in de wijken en dorpen van Tilburg.

Om concreet handen en voeten te geven aan deze ambitie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het betreft een gezamenlijke opgave voor de corporaties. Iedere corporatie zoekt binnen zijn mogelijkheden en bezit naar een optimale balans tussen aftoppen dan wel verlagen van de huurprijzen en nieuwbouw.

<sup>3</sup> Woonzorg Nederland (480), Mooiland (66), Vestia (48), Patrizia (voormalig bezit Vestia, 459).

<sup>4</sup> De huur niet verder laten stijgen dan huur-aftoppingsgrens waar deze woning nog onder valt.

- In de komende convenants-periode richten we ons op uitbreiding met 800 nieuwbouwwoningen, exclusief de reeds geplande nieuwbouw. In de periode daarna houden we de optie open om nog eens 840 betaalbare sociale huurwoningen extra toe te voegen.
- De nieuwbouw-ambitie kan alleen worden gerealiseerd indien aan de volgende condities wordt voldaan:
  - o Voldoende en betaalbare locaties. Convenantpartijen zullen in samenspraak met andere partijen in de stad actief op zoek gaan naar locaties.
  - o Om de nieuwbouwambitie te realiseren is het noodzakelijk dat bouwkundige concepten beschikbaar zijn met totale stichtingskosten inclusief grond die passen bij het betreffende huurniveau (indicatief per woning tussen € 100.000,- en € 130.000,-).
    - Om de totale stichtingskosten te drukken zal de gemeente zo nodig het herstructureringsfonds aanwenden.
    - De convenantpartners onderschrijven het belang voor de stad van een goede kwaliteit van woningen. Welke effecten het bouwen van echt goedkope woningen heeft op de kwaliteit (stedenbouwkundig, architectonisch, bouwtechnisch, ruimtelijk en energetisch) van de woningen komt aan de orde in de stuurgroep. Partijen zullen in 2015 beoordelen welke mogelijkheden er zijn om binnen de beschikbare plannen en locaties goedkopere woningen te realiseren en welke toekomstpotentie deze woningen hebben.
    - We richten een taskforce op om deze ambitie te realiseren. In deze taskforce wordt ook de opgave per corporatie nader uitgewerkt.
- Omdat de realisatie van nieuwbouwwoningen van veel factoren afhankelijk is (zie hierboven) onderzoeken de corporaties daarnaast de mogelijkheid om binnen de bestaande voorraad 800 woningen toe te voegen aan de prijsklasse tot de 1<sup>e</sup> / 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens door het aftoppen dan wel verlagen van huurprijzen.
- De ambitie is geformuleerd ten opzichte van de raming op 31-12-2019 die opgesteld is op 1 januari 2015.
- Realisatie van de beschreven ambitie is afhankelijk van de financiële ruimte die de corporaties hebben, alsmede van de planologische ruimte die de gemeente beschikbaar heeft.

## **B. Verbeteren toewijzingsbeleid**

De verantwoordelijkheid voor het passend toewijzen van woningen ligt bij de corporaties waarbij het rijk kaders stelt. Vanwege de nieuwe passendheidstoets moeten de corporaties vanaf 2016 minimaal 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag gaan toewijzen. Maximaal 5 procent van de huurtoeslaggerechtigde (primaire doelgroep) kan in situaties van urgentie een woning boven de aftoppingsgrenzen toegewezen krijgen.

Naast deze ingrijpende maatregel spreken de convenantpartners af dat zij woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens bij voorrang toewijzen aan de minima. In de toekomst zullen we zo mogelijk grotere eengezinswoningen bij voorrang gaan toewijzen aan (grotere) gezinnen.

Vóór het aangaan van een huurcontract houden corporaties een adviesgesprek met de potentiële huurder, waarbij wordt beoordeeld of het inkomen past bij de huurprijs. Corporaties hanteren hierbij de Nibud-cijfers als richtlijn. In het adviesgesprek werken ze met netto bedragen, zodat huurders goed weten wat uiteindelijk hun besteedbaar inkomen is.

Corporaties gaan in 2015 de mogelijkheden onderzoeken of voor nieuwe huurders tijdelijke huurcontracten en huurcontracten met een tijdelijke huurkorting (juridisch) haalbaar en/of wenselijk zijn. Zo kunnen

zij huurders met een lage(re) inkomenssituatie huisvesten in een woning die anders te duur voor hen zou zijn geweest. Aangezien dit woningen zijn met veel woonkwaliteit vinden de convenantpartners het ook fair dat de korting gekoppeld is aan de duur van de lage(re) inkomenssituatie. Bij tijdelijke huurcontracten kan ook gedacht worden aan het specifiek beschermen van deze woningen voor de doelgroep, bijvoorbeeld met een soort campuscontract.

Corporaties onderzoeken daarnaast in 2015 de mogelijkheden om doorstroming te stimuleren. Hieronder verstaan we het verleiden van huurders naar een woning die beter bij hen past wat betreft huishouden-grootte / samenstelling / leeftijd / huurprijs. Hierbij verkennen ze onder andere de introductie van een 'doorstroom-makelaar/woonmakelaar/seniorenmakelaar'.

### **C. Actiever inzetten instrumenten gemeentelijk armoedebeleid**

Huurders van een sociale huurwoning die structureel te duur wonen, kunnen zich bij hun corporatie melden voor een globale huur-inkomens toets. De corporaties verwijzen de huurders zo nodig door naar de gemeente voor een uitgebreide financiële toets. De gemeente kijkt dan in hoeverre huurders recht hebben op bestaande (armoede)regelingen. Al naar gelang de uitkomst van deze analyse zal het huishouden ten eerste doorverwezen worden naar gemeentelijke voorzieningen voor advies en begeleiding zoals schuldhulpverlening, budgetadvies en thuisadministratie.

Indien de situatie hiermee niet voldoende is opgelost zal het huishouden op vrijwillige basis begeleid worden naar een betaalbare woning. Het vinden van een goedkopere woningen vindt als volgt plaats:

- Met opgebouwde inschrijfduur via Woning in Zicht (WiZ) en zo nodig ondersteuning door een medewerker van de corporatie;
- Via de bestaande urgentieregeling waar een huurder recht op heeft indien deze recht heeft op bijzondere bijstand gerelateerd aan te hoge woonlasten;
- Via voorrang welke de corporatie zelf kan toekennen binnen de 5% vrije toewijzingsruimte die zij ter beschikking heeft voor bijzondere situaties.

De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om in 2016, onder voorbehoud dat de wetgever dit toelaat, de bijzondere bijstand als voorliggende voorziening aan te passen, zodat huurders van sociale huurwoningen waar nodig met voorrang kunnen verhuizen.

De woningcorporaties werken actief samen met schuldhulpverlening. Hier ligt voor TBV Wonen, Wonen-Breburg en Tiwos een separaat convenant (in voorbereiding) aan ten grondslag dat met name inzet op het zoveel mogelijk voorkomen van een forse(re) huurachterstand. Op het moment dat er sprake is van huurachterstand, brengt de huurder onder begeleiding van schuldhulpverlening het inkomen op orde en worden de inkomensvoorzieningen optimaal benut. Op het moment dat er structureel een te laag inkomen is, wordt in overleg met de corporatie bekeken of verhuizen naar een andere woning mogelijk is.

De gemeente zal tot slot in overleg met de corporaties afspraken maken over het beter informeren en bereiken van huurders die in aanmerking komen voor inkomensondersteunende maatregelen.

### **D Tijdelijke woonlastencompensatie**

Als sluitstuk van bovengenoemde afspraken gaan we gedurende een pilot van een jaar verkennen of tijdelijke woonlastencompensatie in de vorm van maatwerk een oplossing biedt voor huurders met te hoge woonlasten. Binnen deze pilot (uitgevoerd door het Tilburgse Ondersteuningsfonds) gaan we in nijpende situaties direct financiële ondersteuning bieden. In alle situaties brengen we het probleem in beeld en geven we aansluitend een advies over een structurele oplossing voor het betaalbaarheidsprobleem.

Deze pilot is aanvullend op bovengenoemde afspraken, aangezien verhuizen naar een goedkopere woning en inkomensverruiming (op dat moment) niet altijd wenselijk en/of mogelijk is. De compensatie is in eerste instantie bedoeld voor huurders binnen de primaire doelgroep en de onderkant van de secundaire doelgroep. Gemeente en corporaties gezamenlijk stellen hiervoor gedurende de convenantperiode ieder een bedrag van € 250.000, - beschikbaar. De corporaties zullen hun bijdrage naar rato van het aandeel corporatiewoningen in de stad verdelen. Voordat de pilot start zal een werkgroep, met daarin vertegenwoordiging vanuit gemeente en de corporaties, een nadere voorbereidingsnotitie opstellen en aan de stuurgroep voorleggen.

We werken samen aan het oplossen van het geschetste woonlastenprobleem. De pilot tijdelijke woonlastencompensatie zien we als een mogelijk instrument hiertoe. Gedurende de pilot zullen we verkennen of de pilot bijdraagt aan de woonlastenproblematiek. Mocht de uitkomst van de pilot van een jaar geen aanleiding geven tot het verlengen van deze pilot zullen we met elkaar op zoek gaan naar andere oplossingsrichtingen en hier ook het bestemde geld (2 keer € 0,25 mln.) eventueel voor beschikbaar stellen.

## **E Monitoring**

Met het totale pakket aan maatregelen gaan we er van uit dat de omvang van de woningvoorraad naar prijsklassen zoals eerder aangegeven voldoende zal zijn. Gezien de vele onvoorspelbare ontwikkelingen zowel aan de vraag- als aanbodzijde, spreken partijen af om het aantal woningtoewijzingen naar inkomen, huishoudensamenstelling en huurprijs te monitoren. Ook de gemiddelde inschrijftijd brengen we daarbij in beeld.

Als het aantal toewijzingen aan de primaire doelgroep afneemt dan wel de gemiddelde inschrijftijd voor deze doelgroep aanzienlijk toeneemt, zal dit in de stuurgroep aan de orde komen. Partijen zullen dan in onderling overleg bepalen of extra maatregelen nodig zijn. De corporaties zullen daarnaast jaarlijks rapporteren over de omvang van de huurvoorraad per 31 december, naar huurprijsklassen.

Om inzicht te blijven houden op de omvang en ontwikkeling van de doelgroep van beleid en de woonlasten van deze doelgroep, voeren we tijdens de convenantperiode nog een gezamenlijk 'woonlasten- en doelgroepenonderzoek' uit. Het tijdstip van dit onderzoek zal in nader overleg worden bepaald en gemeente en corporaties delen de kosten.

### 3 Woonbegeleiding en zorg aan huis

In het hoofdstuk 'Wonen in een nieuwe context' schetsten wij al dat de veranderingen in het landelijke zorgstelsel, waaronder de decentralisatie van zorgtaken naar gemeenten, van grote invloed zijn op een deel van de huurders en de woonomgeving. Hierin zijn twee majeure bewegingen herkenbaar. Enerzijds zullen mensen met een intensieve zorgvraag vaker zelfstandig wonen, al dan niet met begeleiding en zorg. De instroom criteria voor intramurale zorg (wonen bij een zorginstelling) worden immers fors verhoogd. Daarnaast wordt de ambulante zorg en begeleiding anders vormgegeven. De professionele hulp is daarbij gericht op het aanvullen van dat wat mensen zelf niet (meer) kunnen in plaats van het volledig overnemen van alle zorgtaken.

De groep zorgbehoevenden is breed te definiëren maar in hoofdlijn te verdelen in de volgende groepen:

1. Burgers met een lichamelijke beperking (bijvoorbeeld door ouderdom, niet aangeboren hersenletsel)
2. Ouderen met psychogeriatrische klachten (o.a. dementie)
3. Burgers met een (lichte) verstandelijke beperking
4. Burgers met een psychische of psychosociale stoornis.

Voor al deze groepen geldt dat deze in toenemende mate zelfstandig gehuisvest zullen worden/blijven als gevolg van de veranderingen in het zorgstelsel. Deze verandering vraagt uiteraard om een aangepast zorg-/ondersteuningsaanbod voor de zorgbehoevenden zelf. Maar ook voor de reguliere huurders en corporaties heeft de extramuralisering consequenties. Over dit laatste maken we in dit hoofdstuk onderstaande afspraken.

#### Woningvoorraad en woonomgeving

Een deel van de zorgbehoevenden (benoemd onder bullet 1) heeft behoefte aan een fysiek goed toegankelijke woning en woonomgeving. Om te voorkomen dat steeds individueel maatwerk plaats moet vinden, is het belangrijk dat de sociale woningvoorraad voor een deel *levensloopbestendig/-geschikt* is en daarmee ingezet kan worden voor *verzorgd* of *beschermd wonen*<sup>5</sup>. Een aanzienlijk deel van de voorraad is al aangepast en in vorige convenanten hebben we ook prestatieafspraken gemaakt over deze voorraad. We erkennen dat het aantal mensen dat een appèl zal gaan doen op levensloopbestendige woningen, dus op *geschikt wonen*, logischerwijs als gevolg van de vergrijzing zal stijgen. Van de 'nieuw senioren' woont een toenemend deel in een koopwoning en wil daar bij voorkeur ook blijven. De behoeftetoename aan levensloopbestendige huurwoningen is daarmee niet één op één af te leiden uit de bevolkingsprognoses. Ook is het bestaande aanbod aan aangepaste huurwoningen niet compleet in beeld. We spreken daarom af dat we de behoefte en het aanbod aan *geschikt wonen* in de huursector nader concretiseren en dat we dat doen per woningmarktgebied. Onderdeel van deze inventarisatie betreft het bestaande voorzieningenniveau in de directe omgeving van deze woningen. De uitkomst van dit onderzoek leidt uiterlijk eind 2015 tot een concrete opgave per woningmarktgebied. Los daarvan spreken we af dat de corporaties nieuwe sociale huurwoningen levensloopbestendig bouwen, daar waar dit gezien de beukmaat en oppervlakte van de nieuwbouw mogelijk is (kostenneutraal dus).

#### Woningaanpassingen voor Mantelzorg

Corporaties tonen zich bereid daar waar de concrete vraag naar mantelzorg-wonen zich voordoet, dit optimaal te faciliteren voor zover de concrete ruimtelijke en/of bouwtechnische mogelijkheden dit toelaten.

---

<sup>5</sup> Zie bijlage definities voor nadere uitleg. Beschermd wonen wordt hier breder bedoeld dan het Beschermd Wonen op basis van een psychiatrische stoornis, zoals in de Wmo gebruikelijk is en dit jaar is gedecentraliseerd.

### **Zorgvastgoed**

Als gevolg van de scheiding van wonen en zorg en de extramuralisering zal de komende jaren veel zorgvastgoed vrij komen. Dit heeft financiële consequenties, de marktwaarde van dit vastgoed is veelal (veel) lager dan de boekwaarde. Transitie van dit vastgoed is daarmee ingewikkeld. Anderzijds is de behoefte aan dit vastgoed weliswaar veranderd maar nog altijd groot.

De gemeente neemt het initiatief om samen met zorgpartijen en eigenaren van het zorgvastgoed de mogelijke vastgoedperspectieven inzichtelijk te maken. Ook al zijn de perspectieven in het vastgoed wellicht nog onderhevig aan veranderingen en staan de ontwikkelingen ook nog niet vast, dit inzicht zal bijdragen aan een gezamenlijke inspanning om te komen tot ideeën en het maken van keuzes daarin. Daarbij brengen we ook huurdersgroepen in de stad in beeld die nu nog niet bediend worden en daarmee mogelijk geschikte toekomstige huurders zijn. Zo kunnen we een verbinding tot stand brengen tussen aanbieders en potentiële afnemers. De potentie van het vrijkomende zorgvastgoed zal daarbij ook meegenomen worden bij de inventarisatie van vraag- en aanbod van aangepaste woningen.

### **Leefbaarheid en woonbegeleiding**

Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid in het bieden van voldoende en betaalbare woningen om zelfstandig wonen te faciliteren en de doorstroom vanuit zorgorganisaties op peil te houden. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid in het bieden van voldoende en adequate woonbegeleiding, dagbesteding en budgetbeheer. Gezamenlijk staan ze samen met de zorgorganisaties voor een integrale aanpak, met zorg voor de consequenties van de veranderingen op de leefbaarheid in de woonwijken. De transitie op het terrein van zorg en ondersteuning is in volle gang en nog niet alle consequenties zijn te overzien. Daarbij gaat de zorg uit naar de leefbaarheid van wijken en tijdige en voldoende beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij met name over begeleid wonen naar aanleiding van een psychiatrische/psychosociale stoornis of (licht)verstandelijke beperking.

Deze zorg vraagt om een nadere gezamenlijke analyse van (mogelijke) knelpunten in 2015, waarbij de gemeente en corporaties, in nauwe samenwerking met de betrokken zorgaanbieders, de huidige afspraken op het gebied van woonbegeleiding als vertrekpunt nemen. Aan de hand van deze analyse wordt in 2015 een 'agenda woonbegeleiding' opgesteld. Concrete afspraken die uit deze agenda volgen worden als addendum aan dit woonconvenant toegevoegd. De corporaties worden hiermee nauw betrokken bij de nadere concretisering van de uitwerking van de woonbegeleiding en het formuleren van maatregelen om de consequenties voor de leefbaarheid als gevolg van deze begeleiding te beperken. Indien de huidige contracten met betrekking tot woonbegeleiding door de gemeente worden aangepast, worden de corporaties actief geraadpleegd om eventuele problemen in de continuïteit van woonbegeleiding te voorkomen.

## **4 Een duurzame woningvoorraad**

De gemeente Tilburg heeft samen met de corporaties een naam hoog te houden waar het de verduurzaming van de woningvoorraad betreft. De afgelopen convenantperioden zijn grote stappen gezet op dit gebied. Na afronding van de oude convenant afspraken (eind 2015) zien we dat 84% van de corporatievoorraad een energielabel D of hoger heeft.

Ook ten aanzien van de verduurzamingsopgave is echter het tij aan het veranderen. Zo zien we bijvoorbeeld dat de woningvoorraad kwalitatief steeds beter wordt maar daarmee ook steeds duurder, de corporaties hebben minder financiële armslag, de energieprijzen zullen de komende periode naar verwachting eerder dalen dan stijgen. Het thema duurzaam vinden we niet minder belangrijk maar we willen het wel bezien in relatie tot betaalbaarheid, voor zowel de huurder als de verhuurder. Binnen dat kader gaan we gezamenlijk aan de slag om bij te dragen aan een CO2 neutraal Tilburg in 2045.

Om de woningen betaalbaar te houden voor de huurders, desinvesteringen te voorkomen en een zo effectief mogelijke bijdrage aan een CO2 neutraal Tilburg te leveren spreken we het volgende af:

### **Nieuwbouw**

Aangezien de exploitatieduur van nieuwbouw vermoedelijk zeer lang is en na-investeringen kostbaar, zetten corporaties maximaal in op het terugdringen van de energiebehoefte. Onder het motto “Pas toe, of leg uit” realiseren we de grondgebonden woningen die we gedurende de convenantperiode ontwikkelen energieneutraal of –leverend, en verkennen we de mogelijkheden hiertoe bij gestapelde bouw. Om de nieuwbouw daadwerkelijk betaalbaar te houden voor de doelgroep, draagt de gemeente bij in de vorm van sociale grondprijzen in het grondprijzenbeleid, het optimaal faciliteren van het proces en waar nodig in de directe bouwkosten.

### **Bestaande Bouw**

Binnen de bestaande 'Green Deal' Nul op de Meter (NOM) onderzoeken we de haalbaarheid van vergaande energetische renovaties, onder andere door het uitvoeren van pilots waarbij een 40 tal NOM woningen worden gerealiseerd. De succescriteria en randvoorwaarden ten aanzien van bewonersacceptatie, wetgeving, technische en financiële prestaties van deze green deal liggen vast. Een belangrijk uitgangspunt is dat de investering zowel voor de huurder (minimaal woonlastenneutraal) als voor de corporatie een goede deal moet zijn. De gemeente draagt door subsidie (€ 0,5 mln) voor de eerste proefwoningen en –blokken en stroomlijning in het vergunningentraject bij aan het realiseren van de randvoorwaarden. In de loop van 2015 wordt op basis van evaluatie van de eerste proefprojecten duidelijk in welke mate met dit concept ook een bijdrage geleverd kan worden aan de (toekomstige) betaalbaarheid van de bestaande voorraad. Voor het vervolg van de pilots is eerder al € 1 mln gereserveerd vanuit de voorziening herstructurering.

Aangezien NOM (nu) nog niet haalbaar is voor de hele voorraad spreken we af dat vóór 2025 alle sociale huurwoningen met een E, F en G label energetisch verbeterd zijn naar minimaal label D. Het gaat daarbij om maximaal 4.900 woningen (16% van de voorraad). Wel gaan we pragmatisch om met energetische investeringen, waarbij we de optimale balans zoeken tussen woonlastenbeperking en investering. Vanuit betaalbaarheid voor zowel de huidige als de toekomstige huurder is het uitgangspunt een huurstijging maximaal gelijk aan de besparing. Waar deze aanpak onrendabel is, draagt de gemeente in de vorm van subsidie bij. Daar zijn de resterende middelen uit het vorige Convenant Wonen (restant subsidie energetische verbetering 4000 woningen, indicatief € 0,8 mln) voor beschikbaar eventueel in combinatie met een bijdrage vanuit de middelen benoemd in het coalitieakkoord 2014-2018 (energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad). In de loop van 2015 maken we hierover nadere afspraken. Uitgangspunt bij de aanpak is dat we geen investeringen doen die een energetisch hoogwaardigere aanpak in de nabije

toekomst belemmeren. Ook zijn we transparant over de situaties waarin investeringen niet opwegen tegen de besparing voor de huurders of waar de aanpak niet rendabel is.

De ontwikkelingen op technisch en financieel vlak gaan snel. Daarom spreken we af dat we jaarlijks in beeld brengen welke woningen energetisch verbeterd worden en monitoren we de behaalde resultaten. Bij knelpunten in de uitvoering zoeken we actief de samenwerking op.

### **Zonnepanelen**

De gemeente start in 2015 een project voor het plaatsen van zonnepanelen op sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties hebben de ambitie om via het plaatsen van zonnepanelen de woonlasten te reduceren en een bijdrage te leveren aan de CO<sub>2</sub> reductie. De gemeente maakt de financiering mogelijk. In gezamenlijk overleg stellen de gemeente en de corporaties vast hoeveel en welke woningen geschikt zijn voor plaatsing en worden de huurders van deze woningen pro-actief benaderd. Een belangrijk uitgangspunt bij dit project is dat de huurders financieel voordeel hebben bij de plaatsing van de zonnepanelen. Medio 2015 maken de gemeente, de woningbouwcorporaties en SBOT gezamenlijk een programma van eisen voor het project. De Midden-Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij voor Energie en Duurzaamheid (MOED) ondersteunt bij de organisatie van het project.



## 5 Leefbare wijken

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 zelf bijdragen aan de leefbaarheid. Met name dat laatste is van wezenlijk belang. Bewoners zelf maken of breken de sfeer in de buurt en bepalen hoe ze onderling met elkaar om gaan. Het is van belang om ze daar bij te faciliteren en te zorgen dat het fundament waarop zij bouwen goed is. In wijken waar de problemen groot zijn kun je immers niet van bewoners verwachten dat ze de leefbaarheid op orde krijgen. In Tilburg hebben we goed in beeld waar dat aan de orde is, dat zijn de focus- en aandachtswijken. Deze inzet in de wijken is aanvullend op de blijvende inzet op de vijf impuls wijken waarover we in 2009 al afspraken hebben gemaakt (voor 10 jaar), eveneens in relatie tot de leefbaarheid. Daarnaast moeten we beseffen 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.

Om het fundament te versterken en de eigen bewoners zo goed mogelijk te faciliteren in hun bijdrage aan de leefbaarheid spreken we het volgende af:

We werken in de wijk op basis van een gemeenschappelijke visie. We gaan uit van de eigenheid van de wijk en het verhaal van bewoners over hun wijk en hun wensen. Dit leidt tot diversiteit zodat mensen kunnen wonen naar hun eigen smaak. De gegevens uit de tweejaarlijkse wijktoets, de kennis van professionals en het verhaal van bewoners vormen de basis voor de zogenaamde woonmilieuprofilering volgens de leefstijl-methodiek in de wijkvisies. Met deze gegevens bepalen we ook welke wijken onze aandacht het hardst nodig hebben: de focus en aandachtswijken. De beschikbare budgetten van de gemeente gaan primair naar deze wijken.

De huidige samenwerking zetten we onverminderd en verbeterd voort. In Tilburg hebben we al een sterke samenwerking tussen wijkpartners. Deze zetten we voort en passen we aan naar de nieuwe omstandigheden. Lopende afspraken tussen de convenantpartners op het gebied van leefbaarheid en sociale stijging blijven overeind, maar we optimaliseren in ieder geval de volgende samenwerkingsverbanden:

- Convenant Buurtregie. Deze gaan we bezien in relatie tot de ontwikkeling van de Tilburgse Toegang (de Tilburgse aanpak op het gebied van integrale wijkteams) in het kader van de zorgtransitie;
- Convenant Aanpak Hennepteelt. In het licht van een bredere aanpak van ondermijnende criminaliteit (in samenhang met adressenfraude, patseraanpak enzovoort) zal een aanpassing nodig zijn. Tilburg Akkoord (impulsaanpak). De afspraak voor de looptijd van 10 jaar voor de inzet op het stimuleren van werk en opleiding en het voorkomen van armoede in de 5 impuls wijken blijft overeind. Inmiddels blijkt uit de wijktoets dat twee van die impuls wijken (Trouwlaan/Uitvindersonbuurt en Groeseind/Hoefstraat) slechts deels als aandachtswijk scoren. In 2015 onderzoeken we in welke mate het wenselijk en mogelijk is om de middelen van het Tilburgs Akkoord ook in te zetten in de aandachtswijken die slecht scoren op de dimensie sociaal.

We werken samen met bewoners. Bewoners zijn de belangrijkste producent van leefbaarheid en sfeer in de buurt. We werken samen om de belangen en behoeften duidelijk te krijgen. We hebben een activerende houding. In de Reserve Volkshuisvesting is een restant van € 0,5 mln vanuit de vorige convenantperiode beschikbaar voor "niet-fysieke aspecten herstructurering". Met dit budget geven we de komende convenantperiode ruimte aan bewonersinitiatieven en acties gericht op het vergroten van bewonersbetrokkenheid. Deze zijn al benoemd in de door bewoners, gemeente en maatschappelijke partners gezamenlijk opgestelde actieplannen in de 16 focus- en aandachtswijken. Bijstelling van deze actieplannen vindt iedere twee jaar plaats op basis van de wijktoets.

De gemeente en corporaties maken jaarlijks een overzicht van de initiatieven en de verdeling van de beschikbare gelden over deze initiatieven. Dit overzicht brengen zij ter accordering in bij de stuurgroep. Bij de jaarlijkse monitor van het convenant zal verantwoord worden hoe het budget daadwerkelijk is ingezet en wat de wensen voor het volgende convenantjaar jaar zijn.

Indien blijkt dat de beschikbare middelen uit de Reserve Volkshuisvesting niet voldoende zijn voor de primaire focus op betaalbaarheid, kan in overleg tussen de corporaties, huurders en de gemeente Tilburg worden besloten om dit budget (deels) te focussen op het thema betaalbaarheid. In de basis wordt jaarlijks een tranche van € 100.000 beschikbaar gesteld.

We werken samen in de wijken aan leefbaarheid. De gemeente zorgt dat er een duidelijke samenwerkingsstructuur rond leefbaarheidsproblemen is. De corporaties faciliteren een dekkend netwerk van buurtbeheerders/huismeesters (nulde lijn) voor tenminste de aandachts- en focuswijken en kunnen waar nodig zowel nieuwe huurders als buurten via de woonruimteverdeling in bescherming nemen (Kanswonen, Balanswonen). De gemeente draagt zorg voor goed functionerende sociale wijkteams (Tilburgse aanpak) en voor voldoende capaciteit in de 1e en 2e lijn zodat we signalen snel op kunnen pakken. De effecten van de zorgtransities voor de wijken gaan we nauwgezet volgen. Concrete aandachtspunten zetten we waar nodig op de “agenda begeleid wonen” (zie hoofdstuk 3).

We werken samen aan de bestrijding van woonoverlast. Corporaties kunnen instrumenten inzetten als Kanswonen of Balanswonen om de leefbaarheid van een complex, buurt of wijk tijdelijk te beschermen. Zowel de gemeente als de corporaties hebben een palet aan mogelijkheden om op te treden tegen individuele overlastveroorzakers, met als uiterste consequentie huisuitzetting. Voor huishoudens die voor structurele overlast zorgen zijn er de Skaeve Huse. Indien nodig (mede met het oog op de zorgtransities) vullen gemeente en corporatie in gezamenlijkheid het huidige palet van maatregelen aan. Waar nodig is hiervoor € 0,5 mln uit de reserve volkshuisvesting beschikbaar. Ook hier geldt dat deze middelen een communicerend vat zijn met de overige bestedingsrichtingen van de reserve, en waar nodig en in overleg tussen corporaties, huurders en gemeente Tilburg kunnen worden ingezet voor de primaire focus op betaalbaarheid.

## 6 Goede huurdersparticipatie en zeggenschap

Huurdersparticipatie en zeggenschap gaat over een actieve, zelfgekozen, deelname van huurders in een door hen gehuurde of nog te huren woning en de zeggenschap van deze huurders over hun belangen. Dit kan collectief en individueel plaats vinden.

### Collectieve versus individuele participatie en zeggenschap

In het bestaande huurders belangen organisatie (HBO)-participatie-model volgen de HBO's (huurdersbelangenorganisaties) de corporaties<sup>6</sup> beleidsmatig uit naam van de huurders. Bovendien worden thema's op stedelijk niveau door de samenwerkende HBO'S binnen het SBOT opgepakt. Aan een HBO zijn meestal bewonerscommissies verbonden voor complexen of woningbouw projecten. Deze wijze van participeren is formeel geregeld. Niet alleen in het BBSH en in de Overlegwet, maar ook in lokale overeenkomsten tussen HBO's en de betreffende corporaties.

Het HBO-participatie-model functioneert voor beleidskwesties goed. Het zorgt voor draagvlak en dient het collectief belang. In zijn aard is het model minder gericht op (de wens van) de individuele huurder. In de sterk geïndividualiseerde maatschappij heeft individuele keuzevrijheid echter meer en meer aan belang gewonnen. Bij projecten zelfs soms ten koste van het collectieve draagvlak. De HBO's merken dat aan een afnemende bereidheid van huurders om actief mee te doen in het HBO-participatie-model.

Individuele belangen worden direct gediend in de verhuurder-huurder relatie. Door de opkomst van internet en sociale media en de initiatieven van corporaties om via deze wegen meer contact(momenten) met hun huurders te hebben, is de individuele participatie de laatste tijd behoorlijk toegenomen. Groepen die traditioneel moeilijk te benaderen waren, zoals jongeren en allochtonen, blijken zo wel bereid om te participeren. Deze vaak informele en ad hoc wijze van participeren is nog volop in ontwikkeling. De corporaties zijn er enthousiast mee aan het werk. Wel heeft dit tot gevolg dat de HBO's zich steeds meer op afstand gezet voelen aangezien zij geen partij zijn in de directe relatie huurder-verhuurder. De verbinding tussen de collectieve en individuele participatie functioneert (nog) niet naar behoren.

De opgave voor de komende convenantperiode is om deze twee vormen van participeren (collectief en individueel) te verbinden. Voor de HBO's zijn de individuele activiteiten minder goed zichtbaar, terwijl er mogelijk wel een taak voor hen ligt. Zo kunnen ze deelnemen aan een activiteit of trends signaleren en daar mee aan de slag gaan. We spreken af dat bij de reguliere overlegmomenten tussen de HBO's en hun corporatie de activiteiten die via internet en social media plaatsvinden aan de orde komen. Zo zijn de HBO's geïnformeerd en kunnen zij desgewenst met deze informatie hun eigen rol versterken. Aan de andere kant zullen de HBO's hun inzet om huurders te bereiken moeten aanpassen, mede door bij de keuze van hun communicatiemiddelen met de tijdgeest mee te gaan.

---

<sup>6</sup> Alleen 't Heem neemt hier een andere positie in. De belangrijkste doelgroep van 't Heem zijn ouderen; het in aantal bescheiden bezit van 't Heem is over meerdere dorpen verspreid en vaak wordt een combinatie van wonen en zorg aangeboden. In deze situatie zijn reeds Cliëntraden actief die de belangen van cliënten in de woonzorglocaties behartigen; voornamelijk vertegenwoordigen zij ook huurders in aanleunwoningen om/nabij de woonzorgcentra. Er wordt onderzocht hoe specifieke huurderparticipatie concreet vorm en inhoud kan krijgen in de dorpen, voor alle huurders (huurders mét en zonder zorg-/ondersteuningsvraag).

### **Collectieve participatie bij fysieke projecten**

Bij nieuwbouw en onderhouds- en renovatiewerkzaamheden houden de corporaties steeds meer rekening met de wensen van (toekomstige) huurders. De laatste jaren zijn mooie experimenten tot stand gekomen zoals in de Vogeltjesbuurt en in Rosmolen. In navolging daarvan spreken we af dat de corporaties de komende convenantperiode de huurders in een zo vroeg mogelijk stadium benaderen en klankbordgroepen formeren. Zo kunnen deze huurders een actieve bijdrage leveren aan het ontwerp en/of de renovatieplannen van de woningen. Corporaties maken met hun huurdersbelangenorganisatie afspraken over het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van huurders bij onderhoud- en renovatieprojecten middels het betrekken van (bestaande) bewonersvertegenwoordiging of het formeren van klankbordgroepen. Ook bij nieuwbouw betrekken de corporaties in zo vroeg mogelijk stadium de huurders.

We zien een toename aan bewonersinitiatieven in het (daeb) huursegment. Deze, vaak bijzondere, initiatieven willen we graag steunen. We spreken daarom af dat de corporaties het gesprek met de initiatiefnemers aan gaan zodra zij zich met een plan voor bijzondere huisvesting melden. Indien het plan haalbaar en realiseerbaar is, zal de betreffende corporatie de initiatiefnemers bedienen. Als dat niet het geval is vindt overleg plaats met de andere corporaties en de gemeente. Zo kunnen we samen bezien of, en onder welke voorwaarden, het initiatief op een andere manier alsnog haalbaar kan worden.

Alhoewel we in de basis open staan voor initiatiefnemers voor het oprichten van een wooncoöperatie zien we niet de urgentie om vooruitlopend op een potentiële vraag hierover afspraken vast te leggen.

## 7 Financiën

### Financiële inzet de Gemeente

#### Reserve Volkshuisvesting

De Reserve Volkshuisvesting is in 1997 opgericht uit de verkoopopbrengst van het gemeentelijk woningbezit Berkel-Enschot. Middelen uit de reserve moeten gebruikt worden voor activiteiten/ voorzieningen ten dienste van de volkshuisvesting. Het Besluit Beheer Sociale Huursector is hiervoor de basis.

De Reserve is eindig. Oorspronkelijk was de looptijd 10 jaar, wat de laatste convenantperiode is verlengd met 5 jaar. Ook nu blijken nog restant middelen beschikbaar, te weten € 1,25 mln.

We komen overeen het restant budget de komende convenantperiode als volgt aan te wenden:

€ 0,25 mln	<u>Betaalbaar wonen</u> De gemeente stelt dit budget beschikbaar ten behoeve van een methode om woonlastencompensatie te bieden in de vorm van maatwerk. In eerste instantie zal dit plaats vinden in de vorm van een pilot zoals gesteld in hoofdstuk 2. Mocht blijken dat dit budget niet toereikend is voor de pilot of een mogelijk vervolg dan zal binnen de onderstaande twee deelbudgetten extra financiële ruimte gezocht worden. Dit ligt dan ter besluitvorming voor aan de stuurgroep Convenant Wonen.
€ 0,5 mln	<u>Niet-fysieke aspecten herstructurering en transformatie</u> Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven zetten we deze middelen in voor bewonersinitiatieven en -betrokkenheid in de focus- en aandachtsgebieden.
€ 0,5 mln	<u>Knelpunten wonen</u> Dit budget is in te zetten voor een breed scala aan initiatieven waarvoor budget ontbreekt. Voorstellen met een dekking uit dit deel van de reserve zullen ter besluitvorming voorgelegd worden in de stuurgroep convenant wonen.

Eerder is al besloten om vanuit de knelpunten wonen een bedrag van € 0,5 mln te reserveren ten behoeve van de pilot green deal NOM zoals benoemd in hoofdstuk 4. Dit bedrag blijft gereserveerd.

#### Voorziening Herstructurering

In 2000 is de reserve Herstructurering gevormd als direct uitvloeisel van de in 2000 gesloten erfpacht-overeenkomst gemeente -corporaties. Deze reserve, sinds 2014 een voorziening, wordt jaarlijks gedurende 30 jaar gevoed met € 3,17 miljoen (= totale opbrengst ad ± € 96 miljoen).

De corporaties hebben geen zeggenschap over de besteding van deze voorziening. Regels voor besteding van deze middelen zijn:

- Het moet gaan om herstructurering, revitalisering en vernieuwing van de bestaande stad<sup>7</sup>;
- Het moet gaan om verbetering van de woon- en leefsituatie van in het bijzonder de doelgroep van de sociale woningbouw (direct of indirect) en daarmee bijdragend aan een "stad in balans" en sociale stijging van de doelgroep;
- Het moet gaan om fysieke investeringen in woningen, gebouwen of woonomgeving. Ook buurtgerichte ondersteunende maatregelen (zowel voorzieningen als openbaar gebied) als onderdeel/aanvulling van verbeteringsmaatregelen corporaties aan hun bezit, vallen hier onder;
- Het moet gaan om incidentele bijdragen in grondexploitatie (met voorrang) en of bouwexploitatie, geen bijdragen in regulier onderhoud of exploitatie of ter dekking van regulier gemeentelijke beleid.

<sup>7</sup> Hieronder moet verstaand worden het bestaand stedelijk gebied waaronder de dorpen Udenhout en Berkel Enschoot.

Financiële bijdragen vanuit de voorziening herstructurering voor de komende convenantperiode zijn de volgende:

€ 1 mln	<u>Nul op de meter</u> In 2012 is voor de uitvoering van de motie "energieneutrale woningen" in de voorziening Herstructurering € 1 mln gereserveerd voor de uitvoering van deze motie. Doel is het bijdragen aan energieneutrale (NOM) renovaties van sociale huurwoningen. Dit bedrag staat los van de 0,5 mln uit de Reserve Volkshuisvesting die is gereserveerd voor de pilot van deze green deal.
€ 0,8 mln	<u>Vervolg subsidieregeling vorige convenant</u> Voor het verduurzamen van 4.000 corporatiewoningen (afpraak afgelopen convenantperiode) zal naar verwachting een bedrag van € 0,8 mln niet aangesproken worden. Deze houden we beschikbaar voor een subsidieregeling voor de verduurzaming van de slechte labels na 31 december 2015.
€ 3 mln	<u>Reservering tbv verduurzamen bestaande woningvoorraad</u> Nader te bepalen hoe dit budget in te zetten. Vervolg bestaande subsidieregeling dan wel extra budget tbv NOM. Let wel, budget is ook beschikbaar voor initiatieven voor de particuliere woningvoorraad. Binnen dit budget stellen we € 1 mln beschikbaar ten behoeve van de financieringslasten voor het plaatsen van zonnepanelen op sociale huurwoningen.

Bij de concretisering van acties benoemd in dit convenant kan via de gemeentelijke begrotingsbehandeling desgewenst extra budget aangevraagd worden.

#### Sociale grondprijs

De gemeente blijft (conform vigerende afspraken en zoals vastgelegd in het gemeentelijke kader grondprijzen) financieel bijdragen aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de vorm van sociale grondprijzen. Voor woningen tot de 2e aftoppingsgrens bedraagt de sociale grondprijs in 2015 € 15.000,-. Boven de 2e aftoppingsgrens is dit € 22.500,- dan wel € 15.000,- bij een EPC welke minimaal 0,2 beter is dan het in het betreffende jaar geldende Bouwbesluit.

#### Subsidie SBOT

Tot slot draagt de gemeente jaarlijks bij aan het SBOT via een waardering subsidie die gefinancierd wordt vanuit de algemene middelen.

### **Financiële inzet corporaties**

#### Bijdrage aan betaalbaar wonen in Tilburg

Het bod van de Tilburgse corporaties in hoofdstuk 2 vanuit de doelstelling om betaalbaar wonen voor de doelgroep in Tilburg mogelijk te maken leidt er toe dat zij gezamenlijk ongeveer 47 miljoen euro van de 237 miljoen euro die corporaties gezamenlijk jaarlijks aan huursom in rekening mogen brengen niet wordt verzilverd (oftewel ongeveer 20%). De ambitie om 1.640 woningen onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens toe te voegen leidt tot een nog groter bedrag aan niet gerealiseerde huurinkomsten, als gevolg van het (groter wordende) verschil tussen markthuur en vraaghuur in relatie tot betaalbaarheid.

Als aanvulling op het generieke bod van de corporaties kunnen eventuele tijdelijke huurkortingen worden geboden in voorkomende situaties en/of voor specifieke doelgroepen. Aangezien uitwerking van dit maatwerk voorzien is in 2015, zullen eventuele hiermee gemoeide kosten ook in dit kader verder inzichtelijk worden gemaakt.

De corporaties stellen voor de pilot betaalbaar wonen/Tilburgs ondersteuningsfonds gedurende de convenantperiode eenzelfde bedrag beschikbaar als de gemeente, te weten € 0,25 mln.

#### Bijdrage aan een duurzame woningvoorraad

De onrendabele investering ten gevolge van A) de nieuwbouw (grondgebonden) die energieneutraal of – leverend en B) de aanpak van de slechte energielabels wordt per project in kaart gebracht in relatie tot het niveau van aanpak en de subsidiemogelijkheden van de gemeente volgens de uniforme methodiek van de huidige subsidieregeling. In de monitor van het convenant wordt jaarlijks op hoofdlijnen hierin meer inzicht gegeven.

#### Bijdrage aan leefbaarheid

Via het Tilburg akkoord investeren de Tilburgse corporaties WonenBreda, Tiwos en TBV wonen in de periode 2009-2019 3 mln euro op de thema's armoede, werk, opleiding en participatie in de 5 impuls wijken, aangezien veel van hun huurders in deze wijken problemen ervaren op deze terreinen. Dit doen ze niet alleen. Ook de gemeente, de provincie en het rijk investeren mee om in deze wijken het verschil te maken. Daarnaast investeren de corporaties fors in leefbaarheid, onder andere op het gebied van het voorkomen van huisuitzettingen, buurtbemiddeling, een dekkend netwerk van buurtbeheerders en huismeesters en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Deze inzet op leefbaarheid wordt verantwoord in de jaarverslagen van de corporaties.

#### Bijdrage aan huurdersparticipatie en zeggenschap

De corporaties ondersteunen in het kader van de overlegwet hun bewonerscommissies, overkoepelende huurdersorganisaties en het SBOT financieel om hun werk mogelijk te maken, en zich waar nodig gericht te kunnen ontwikkelen. Zo ook in het kader van het opstellen en monitoren van de afspraken in dit convenant. Daarnaast investeren corporaties gericht in de participatie van bewoners bij het vormgeven van renovatie- en nieuwbouwprojecten via het betrekken van klankbordgroepen. De collectieve afspraken en vergoedingen voor huurders bij herstructurering en groot onderhoud zijn vastgelegd in de omgangscodex 2015-2020.

## 8 Overzicht afspraken

De belangrijkste afspraken die in dit convenant staan zijn onderstaand samengevat. Let wel, de afspraken in de voorgaande hoofdstukken zijn leidend, niet alle nuances zijn in onderstaande samenvatting meegenomen. De afspraken vormen gelijk het fundament voor de jaarlijkse monitor van dit convenant. Deze zal ieder voorjaar in de stuurgroep ingebracht worden. Zo nodig vergezeld van voorstellen tot verbetering van de afspraken.

- 2.1 Formuleren definitief 'bod' aan de stad met betrekking tot de omvang van de sociale huurvoorraad eind 2019 ingedeeld in de verschillende huurklassen.
- 2.2 Uitbreiding met 1.640 sociale huurwoningen in het huursegment tot de 1<sup>e</sup> / 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Daarvoor formeren we een taskforce nieuwbouw met als ambitie realisatie van 800 nieuwbouwwoningen in dit huursegment. Daarnaast onderzoeken de corporaties de mogelijkheid om aanvullend 800 woningen toe te voegen door het aftoppen dan wel verlagen van de huurprijzen.
- 2.3 De corporaties zullen woningen met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens bij voorrang toewijzen aan de minima.
- 2.4 Corporaties onderzoeken de mogelijkheden van tijdelijke huurcontracten en/of tijdelijke huurkortingen. Ook brengen zij de mogelijkheden om doorstroming te stimuleren in kaart.
- 2.5 De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de bijzondere bijstand als voorliggende voorziening aan te passen zodat huurders van sociale huurwoningen waar nodig met voorrang kunnen verhuizen.
- 2.6 We verkennen in de vorm van een pilot of tijdelijke woonlastencompensatie een oplossing biedt voor huurders met te hoge woonlasten.
- 2.7 We monitoren in het bijzonder of het aantal toewijzingen aan en de gemiddelde wachttijden van de primaire doelgroep. Zo nodig levert dit aanleiding om de afspraken in de stuurgroep ter discussie te stellen.
- 3.1 We brengen de behoefte en het aanbod aan geschikt wonen in de huursector in beeld en wel per woningmarktgebied. Onderdeel van deze inventarisatie betreft het voorzieningenniveau in de directe omgeving van deze woningen. De inventarisatie leidt tot een concrete opgave per woningmarktgebied.
- 3.2 Nieuwbouw wordt levensloopbestendig gerealiseerd als dit gelet op de beukmaat en de oppervlakte van de woning mogelijk is (kostenneutraal dus).
- 3.4 Inventarisatie potentie vrijkomende zorgvastgoed vindt plaats op initiatief van de gemeente.
- 3.5 Inventarisatie (mogelijke) knelpunten rondom woonbegeleiding bij (primair) mensen met een psychiatrische/psychosociale stoornis of (licht)verstandelijke beperking. Opstellen bijbehorende 'agenda woonbegeleiding'. De gemeente onderhoudt hierover intensief contact met de corporaties.
- 4.1 Nieuwbouw (laagbouw) die ontwikkeld wordt gedurende de convenant periode zal energieneutraal of -leverend opgeleverd worden (pas toe, of leg uit). Waar dit niet kostenneutraal kan compenseert de gemeente het onrendabele deel in de vorm van sociale grondprijzen, optimaal faciliteren van het proces en zo nodig via directe bouwkosten.
- 4.2 Bepalen haalbaarheid NOM adhv de uitkomst van de bestaande pilot en op basis van vooraf vastgestelde criteria. Als NOM haalbaar is gebleken opstellen plan van aanpak voor het vervolgtraject.
- 4.3 Verkennen haalbaarheid energieneutraal of -leverend bij nieuwbouw hoogbouw.
- 4.4 Nadere uitwerking van de energetische verbetering van de resterende 4.900 woningen met een E label of slechter.
- 4.5 Plan van aanpak opstellen voor het plaatsen van zonnepanelen op sociale huurwoningen.



- 5.1 De gemeente en corporaties maken jaarlijks een overzicht van de gewenste bewonersinitiatieven en acties gericht op het vergroten van bewonersbetrokkenheid gerelateerd aan de aandachts- en focuswijken en de verdeling van de beschikbare gelden over deze initiatieven. Dit overzicht brengen zij ter accordering in bij de stuurgroep. Bij de jaarlijkse monitor van het convenant zal verantwoord worden hoe het budget daadwerkelijk is ingezet en wat de wensen voor het volgende convenantjaar zijn.
- 5.2 We werken samen in de wijken aan leefbaarheid en aan de bestrijding van woonoverlast. Ten minste eens per jaar bespreken we of de samenwerking goed gaat en waar eventueel extra aandacht naar uit moet gaan. Concrete afspraken brengen we in bij de stuurgroep.
- 6.1 Bij reguliere overlegmomenten tussen de HBO's en de corporaties komen internet en social media activiteiten aan bod.
- 6.2 HBO's zetten zich in om huurders beter te bereiken, mede door modernisering van de communicatiemiddelen.

## Bijlage 1: definities

### Minima

In het kader van de voorrangsregels binnen WiZ om woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06, prijspeil 2015) wordt als inkomensgrens voor de doelgroep maximaal €15.658 (bijstandsgrens alleenstaande ouders, prijspeil 2015) gehanteerd. Deze grens als maximum voor voorrang is gekozen omdat een woning op de eerste aftoppingsgrens voor gezinnen in de bijstand conform het NIBUD betaalbaar zou moeten zijn.

### Primaire doelgroep

Huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De maximuminkomensgrenzen voor huurtoeslag in 2015 staan weergegeven in de onderstaande tabel.

Soort huishouden	Maximale inkomen
Eenpersoons	€ 21.950
Meerpersoons	€ 29.800
Eenpersoons huishouden boven AOW leeftijd	€ 21.950
Meerpersoons huishouden boven AOW leeftijd	€ 29.825

### Secundaire doelgroep

Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben (pp 2015) tot € 34.911. Dit is de inkomensgrens staatssteunregeling woningcorporaties.

### Lage middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (pp 2015) tussen € 34.911 en € 38.950<sup>8</sup>.

### Hoge middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (pp 2015) tussen € 38.950 tot € 43.786 (inkomensgrens inkomensafhankelijke huurverhoging).

### Hogere inkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (pp 2015) van meer dan € 43.786.

### Kwaliteitskortingsgrens

Het huurdeel onder deze grens komt in aanmerking voor 100% subsidiering mits men in aanmerking komt voor huurtoeslag. Deze grens geldt ook als maximale huurgrens huurtoeslag voor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar. De grens ligt in 2015 op € 403,06. Boven deze huurgrens en tot de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens wordt over dit huurdeel minder huurtoeslag betaald.

### 1e (lage) aftoppingsgrens

Deze huurgrens bedraagt in 2015 € 576,87.

### 2e (hoge) aftoppingsgrens

Deze huurgrens bedraagt in 2015 € 618,24.

<sup>8</sup> Voor dit laatste is aangehouden het toetsingsinkomen regeling vervreemding woongelegenheden. Bij benadering komt dit overeen met een bedrag van € 38.000,- zoals in 2012 is vastgesteld. Voordeel van deze aansluiting is dat in de circulaire van het Rijk een jaarlijkse indexering is te vinden.

#### Liberalisatiegrens

Tot deze huurgrens spreken we van sociale huurwoningen. De grens ligt in 2015 op € 710,68.

#### 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.

#### 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 entree-niveau bevinden. Deze woningen zijn dus geschikt voor gebruik van rollator of rolstoel.

#### Verzorgd wonen

Een levensloopbestendige zelfstandige woning met mogelijkheid tot verzorging of verpleging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt; veelal deel uit makend van een woonservicegebied met beschikbaarheid van buurtwinkel(s), eerstelijnsgezondheidszorg, welzijnsdiensten e.d.. Verzorgd wonen in instellingen (i.c. verzorgingshuisplaatsen) wordt als 'beschut wonen' aangeduid.

#### Beschermd wonen

Woon- en verblijfsvormen met permanent aanwezig toezicht, bescherming en zorg, doorgaans in een onzelfstandige wooneenheid (intramuraal).

#### Energieneutraal of -leverend

Een energie neutrale woning heeft een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0, en voldoet hiermee reeds aan de energie-eisen van het bouwbesluit van 2020. Een energieleverende woning heeft een negatieve EPC, en genereert daarmee tevens (een deel van) de energie die nodig is om het huishoudelijk gebruik van de bewoners van een dergelijke woning te compenseren.

#### Nul op de Meter

Een 'Nul Op de Meter' woning is een woning waarin de in - en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energiegebruik (ruimteverwarming, - koeling, warm tapwater) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) op jaarbasis per saldo nul zijn, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerputgangspunten onderbouwd door Nederlandse normen.

## **Bijlage 2: Samenvatting onderzoek doelgroepen en woonlasten**

### **Onderzoek betaalbaarheid van het wonen in Tilburg (Rigo mei 2014)**

#### Vraagontwikkeling:

- De omvang van de doelgroep tot modaal is de periode van 2009 – 2013 ongeveer gelijk gebleven. Er is met name groei geweest in de primaire doelgroep (groei van 31.380 naar 37.590 (NB inclusief groei onzelfstandige huishoudens)).
- Volgens de prognose zal het totaal aantal huishoudens toenemen en zal ook de omvang van de primaire doelgroep nog verder toenemen (2060 huishoudens) Ook de omvang van de secundaire doelgroep (1390 huishoudens) zal nog toenemen. (tabel 4-1, Rigo).
- De situatie van de middengroepen is niet veel veranderd.
- Het aantal 65-plussers vormt 1/3 deel van de primaire doelgroep.

#### Woonlastenontwikkeling

- De grootste groep met te hoge woonlasten zijn de alleenstaanden (tabel 3-11, Rigo 3013) (van de 4050 huishoudens met te hoge woonlasten zijn er 2770 alleenstaand; 500 samenwonend; 320 één-oudergezinnen en 450 gezinnen).
- De grootste toename van huishoudens met (te) hoge woonquote zien we bij alleenstaanden tot 55 jaar en gezinnen (Rigo tabel 3-8).
- De secundaire doelgroep zou in de sociale huurvoorraad geen woonlastenprobleem hoeven hebben. Maar ook voor deze groep geldt, dat de “onderkant” van de doelgroep in de problemen komt bij hogere huurprijzen.

#### Relatie vraag / aanbod-ontwikkeling

- In relatie tot het thema betaalbaarheid is de belangrijkste bevinding, dat het wonen met name “onbetaalbaar” is geworden voor de 1-persoonshuishoudens aan de onderkant van de primaire en de secundaire doelgroep (onderkant qua inkomen). Zo gauw de huur van hun woning boven de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag uitkomt, is de huur niet meer op te brengen volgens de normen van het Nibud. De omvang van de primaire doelgroep neemt in de toekomst nog toe, terwijl we zien dat het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens afneemt en ook het aantal woningen tot de 1e aftoppingsgrens afneemt. De minima worden zo dus “gedwongen” om in toenemende mate een huur te betalen die niet past bij het inkomen.
- Bij afnemende scheefheid van 24 naar 19% volstaat de huidige omvang van de sociale voorraad.
- Als de goedkope scheefheid in de corporatie huurvoorraad gelijk blijft, dan neemt de behoefte aan woningen in de sociale huurvoorraad toe met circa 1.640 woningen in 2013 tot 2020 (basis-scenario). Als de goedkope scheefheid afneemt van 24% in 2013 tot 19% in 2020 kan de sociale huurvoorraad in omvang gelijk blijven.

### Inzoomen op de minima (Rigo 2014)

RIGO heeft op basis van het woonlastenonderzoek aanvullend onderzoek gedaan naar de minima in Tilburg (doelgroep tot 130% sociaal minimum, de max. grens binnen het Tilburgse armoedebeleid).

- De huidige groep minima van 8.810 huishoudens bestaat uit:
  - o 3.520 sociale minima (vooral 1 en 2 persoonshuishoudens < 65)
  - o huishoudens tussen sociaal minimum en 130% van het sociale minimum. Dit zijn voor bijna 60% alleenstaanden en paren > 65
- De groep minima groeit tussen 2015 en 2020 van 8.810 tot 9.560 (vooral in segment sociaal minimum tot 130%).
- Op dit moment woont 42% van de totale huidige 8.810 minima huishoudens niet bij de convenant-corporaties (25% in een koopwoning, en de rest in een particuliere huurwoning). De omvang van de minima zal tot 2020 met ongeveer 700 huishoudens groeien. De verwachting is dat zij voor een groot deel afhankelijk zijn van de corporaties, In totaal zullen in 2020 ( $0,58 \cdot 8.810 + 700 =$ ) 5.800 huishoudens afhankelijk zijn van de convenant-corporaties.
- Van de huidige 13.220 woningen echt goedkope woningen (< 450) wordt 60% bewoond door de primaire doelgroep, en 24% door de minima. Het grootste deel van de 5.100 minima woont in een huurwoning < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (en voor 63% in woningen < 450 euro).
- Voor ongeveer 3.500 van de minima huishoudens in 2020 is een woning op de eerste aftoppingsgrens volgens de NIBUD norm betaalbaar. De overige 6.000 huishoudens zijn volgens het Nibud waarschijnlijk afhankelijk van een huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens. De groep van 6.000 huishoudens omvat alle 3.520 sociaal minima. Vooral de alleenstaanden <65 jaar, eenoudergezinnen en minima gezinnen hebben volgens het NIBUD een laag budget voor woonlasten. De groeiende groep ouderen onder de minima heeft vooralsnog geen woonlastenproblematiek bij een huur op de eerste aftoppingsgrens, mits de woning niet te hoge energielasten heeft. Gezien de verwachte eigen bijdragen in de zorg vormt dit een risicogroep.



**Overeengekomen op 24 juni 2015**

**Namens de stichting WonenBreborg**

.....

.....  
[Redacted]  
Directeur/bestuurder

**Namens de gemeente Tilburg**

.....

Berend de Vries  
Wethouder

**Namens Tiwos, Tilburgse Woonstichting**

.....

.....  
[Redacted]  
Directeur/bestuurder

**Namens het Stedelijk Bewoners Over-  
leg Tilburg**

.....

.....  
[Redacted]  
Voorzitter

**Namens de stichting TBV Wonen**

.....

.....  
[Redacted]  
Directeur/bestuurder

**Namens Woonstichting 't Heem**

.....

.....  
[Redacted]  
Directeur/bestuurder