



CONVENANT WONEN TILBURG 2025 T/M 2029

START



'WE ZETTEN OP ALLE MOGELIJKE
MANIEREN IN OP MEER WONEN.'

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
-----------	---

SAMENVATTING	6
--------------	---

1	WONEN, WONEN, WONEN	10
---	---------------------	----

1.1	OPGAVE	11
-----	--------	----

1.2	AMBITIE	11
-----	---------	----

2	GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN	16
---	-----------------------------	----

2.1	OPGAVE	17
-----	--------	----

2.2	AMBITIE	17
-----	---------	----

3	BETAALBARE WOONLASTEN	22
---	-----------------------	----

3.1	OPGAVE	23
-----	--------	----

3.2	AMBITIE	23
-----	---------	----

4	EEN GEZONDE EN DUURZAME WOONVOORRAAD	25
---	--------------------------------------	----

4.1	OPGAVE	26
-----	--------	----

4.2	AMBITIES	26
-----	----------	----

5	HOE WE DIT SAMEN DOEN	27
---	-----------------------	----

BIJLAGEN	30
----------	----

BIJLAGE I: PROGNOSE ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD	31
---	----

BIJLAGE II: GEBIEDSINDELING GEMEENTE TILBURG	32
--	----

BIJLAGE III: AANDACHTSGROEPEN	33
-------------------------------	----

INLEIDING

De gemeente Tilburg, de corporaties TBV Wonen, Tiwos en Wonen-Breburg en het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg (SBOT) sluiten voor de zesde keer een Convenant Wonen. Het Convenant Wonen (hierna Convenant) schetst de opgaven en ambities die we samen hebben en op welke manier we deze gaan realiseren. Dit Convenant is de basis voor onze meerjarige samenwerking en voor het afsluiten van concrete prestatieafspraken.

Voor het realiseren van de opgaven is slimme samenwerking in de netwerken om ons heen en met een toenemend aantal partners essentieel. De opgaven zijn groot, niemand kan het alleen. Het Convenant Wonen is de plek waar we, zo nodig, het integrale gesprek voeren en waar verbindingen of procesafspraken worden gemaakt. Dit geldt onder meer voor de vertaling van de regionale SRBT-woondeal en Nationale Prestatieafspraken, de lokale en regionale Woonzorgvisie, het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), de Intensieve Leefbaarheidsaanpak (ILA) en het Klimaatakkoord.

De komende vijf jaar ligt onze gezamenlijke focus op vier opgaven. Voor elke opgave (wat is het probleem of maatschappelijke opgave) hebben we in het Convenant geformuleerd wat de gezamenlijke ambities (wat kunnen we bereiken) van de Convenantpartners zijn. Deze zijn uitgewerkt in de verschillende hoofdstukken:

- **HOOFDSTUK 1: WONEN, WONEN, WONEN**
- **HOOFDSTUK 2: GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN**
- **HOOFDSTUK 3: BETAALBARE WOONLASTEN**
- **HOOFDSTUK 4: EEN GEZONDE EN DUURZAME WOONVOORRAAD**

De opgaven zijn groot en complex. Anders dan tijdens eerdere Convenants-periodes, constateren we dat wat we kunnen, vanuit de beschikbare middelen, capaciteit en doorlooptijden van procedures, niet toereikend is. Slimme en flexibele samenwerking met elkaar en in de netwerken om ons heen is belangrijk. Heldere keuzes, duidelijke prioriteiten en concrete afspraken zijn essentieel. In [Hoofdstuk 5](#) is uitgewerkt hoe we onze krachten bundelen en samenwerken om zoveel mogelijk voor elkaar te krijgen.

'WE BOUWEN AAN GEMEENSCHAPPEN.'



SAMENVATTING

De woningmarkt piept en kraakt. Er is een nijpend tekort aan betaalbare woningen. Het is de afgelopen jaren lastiger geworden voor Tilburgers om een woning te vinden die past. Het huisvesten van woningzoekenden met spoed duurt langer dan gewenst. Dit komt omdat het aantal huishoudens dat is aangewezen op een corporatiewoning hard groeit. Tegelijkertijd stagneert, ondanks alle inspanningen, het tempo om nieuwe woningen te bouwen en bestaand vastgoed te transformeren.

Het piept en kraakt ook in een aantal Tilburgse wijken, buurten en straten. We maken ons zorgen over de veerkracht van onze inwoners. Met name in buurten waar corporaties veel bezit hebben. We zien dat de leefbaarheid onder druk staat. Dat geldt voor de NPLV-wijken maar ook op andere plekken. We zien dat mensen in toenemende mate worstelen met de gevolgen van structurele overlast, ondermijning en criminaliteit.

We constateren daarbij ook dat steeds meer mensen blijvend onze aandacht nodig hebben. Denk aan mensen die uitstromen uit zorg of maatschappelijke opvang, huurders die steeds ouder worden en langer zelfstandig wonen en mensen die vanwege andere urgentie een beroep doen op corporatiewoningen. We weten dat de toenemende

zorgbehoefte steeds vaker niet beantwoord kan worden en dat onze inwoners meer en meer op elkaar aangewezen zijn. Dit benadrukt het belang van goede burens, vraagt om sterke gemeenschappen en buurten met voldoende veerkracht.

We zien nog steeds een behoorlijk aantal Tilburgers die moeilijk rond kunnen komen. Voor de corporaties is het zoeken naar eens balans tussen het beperkt houden van de woonlasten en voldoende huurinkomsten om de opgaven uit dit Convenant te kunnen realiseren.

We moeten de kwaliteit van het corporatiebezit verbeteren door verduurzaming van bestaande woningen en het aanpassen van woningen aan de veranderende behoeften van huurders. Zo werken we aan een toekomstbestendige en gezonde woningvoorraad voor onze huurders.

STEVIGE GECOÖRDINEERDE INZET NODIG OP WONEN, WONEN, WONEN!

De opgaven zijn groot. Dit vraagt om een stevige en gecoördineerde inzet met aandacht voor verschillen in buurten en wijken. Tegelijk vraagt het om heldere prioriteiten en focus zodat we een aantal opgaven écht beet kunnen pakken. Dat betekent dat we:

SAMENVATTING

Op alle mogelijke manieren inzetten op het realiseren van meer woonruimte

Op het versnellen van nieuwbouw, bij voorkeur permanente bouw, maar waar nodig ook op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. Op het transformeren van bestaand bezit en op woningdelen en (soft) woningsplitsen. De corporaties zetten in op wat maximaal financieel haalbaar is en wenselijk vanuit de behoefte van de wijk. Samen met de gemeente worden doorlooptijden verkleind. De gemeente zoekt naar ruimte en rek in de geldende regels en past maatwerk toe om tempo te maken.

Gebiedsgericht differentiëren op basis van wat de wijk nodig heeft en kan dragen

Daar waar we sociale woningbouw toevoegen als er al flink wat sociale huur is, gaan we gericht sturen op differentiatie in aanbod en huurprijs van zowel nieuwe als van bestaande woningen. Inclusief eventueel verkoop. Zodat we meer menging krijgen in wijken en zodat mensen een wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk, zowel starter, alleenstaande, gezin als senior. Vanuit de overtuiging dat spreiding van corporatiebezit over de stad bijdraagt aan leefbaarheid gaan we de komende periode gericht op zoek naar mogelijkheden om ook sociale woningbouw toe te voegen in buurten met weinig sociale voorraad.

Stevig inzetten op gemeenschapsvorming en een sterke sociale basis

Dit doen we door ontmoeting en initiatieven van bewoners te faciliteren. Door in te zetten op geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor ouderen en initiatieven voor geclusterd en gemengd wonen voor andere aandachtsgroepen. Door een kordate gezamenlijke aanpak op preventie en aanpak van complexe overlast, ook met partners buiten dit Convenant. En door stevige netwerken rondom leefbaarheid en veiligheid, met een belangrijke rol voor de strategische gebiedsteams.

Duidelijke afspraken over de huurprijzen bij mutatie en verbreding van het aanbod naar middenhuur

We zorgen dat er voldoende aanbod blijft van woningen met een betaalbare huur voor mensen die zijn aangewezen op de sociale huur, maar ook voor huurders die net iets meer kunnen betalen (middenhuur). We kijken op het niveau van de stad én de wijk wat er nodig is om zowel voldoende als gevarieerd aanbod te bieden.

Eerlijk sturen op huisvesting van aandachtsgroepen

We verwachten dat de corporaties de komende jaren niet kunnen voldoen aan de vraag naar woningen voor mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de taakstelling voor statushouders. De omvang van deze groepen groeit en er komen niet

SAMENVATTING

voldoende woningen beschikbaar. We kunnen deze opgave daarom niet langer los zien van de opgave voor ouderen en de reguliere woningzoekenden. Het is bovendien belangrijk oog te houden voor de leefbaarheid van complexen en buurten. We willen iedereen een goede, eerlijke kans geven op een thuis dat bij hen past. We maken daarom gebiedsgericht afspraken over wat wel en niet kan en wat daarvoor nodig is.

Voortvarend blijven doorgaan met verduurzamen

De corporaties gaan voortvarend verder met het isoleren en waar dat kan aardgasvrij maken van woningen. Zodat we de EFG-labels aanpakken en toewerken naar een CO2-neutrale stad. De gemeente zet vol in op het coördineren en regisseren van de energietransitie en ruimt obstakels op waar dat kan. We zetten stappen op circulariteit. Ook werken we actief gebiedsgericht samen om te zorgen dat de impact van maatregelen op klimaatadaptatie zo groot mogelijk is.

Meerjarige ambities, uitgewerkt in concrete prestatieafspraken

We hebben onze opgaven en ambities meerjarig uitgewerkt. We maken daarbij onderscheid tussen de opgaven (wat is het probleem of maatschappelijke opgave) en ambities (wat kunnen we bereiken). De opgaven zijn zo groot dat we met elkaar moeten constateren dat wat we kunnen doen, vanuit de beschikbare middelen, capaciteit en doorlooptijden van procedures, niet toereikend is. We leggen ons daar niet

bij neer, maar gaan samen op zoek naar oplossingen.

De opgaven en ambities uit dit Convenant zijn de basis voor concrete en wederkerige prestatieafspraken. We versterken de actiegerichtheid, door prestatieafspraken te maken voor twee jaar. Ook prioriteren we scherper. We hebben voor de eerste periode (2025-2026) twee doorbraakprojecten benoemd. Hiervoor zetten we met voorrang capaciteit en middelen in en werken we met een gerichte projectopdracht en organisatie.

Doorbraakproject 1: Gemengd of geclusterd Wonen

Binnen de nieuwbouwopgave (oplevering binnen 5 jaar) vinden we ten minste 3 complexen waar we een gemengde of geclusterde woonvorm realiseren voor een of meerdere aandachtsgroepen. Binnen de bestaande woningvoorraad zetten we in op het realiseren van een gemengde of geclusterde woonvorm op 4 locaties. Dit doorbraakproject kent twee onderdelen met ieder een aparte projectleider:

- Een doorbraak op hoe (met welke afspraken en samenwerking met zorgpartijen) we de woonvormen tot stand kunnen brengen.
- Een doorbraak op waar we nieuwe gemengd wonen-concepten kunnen bouwen (onder meer door potentiële locaties in beeld te brengen).

SAMENVATTING

Doorbraakproject 2: Aanpak (complexe) overlast

We zorgen voor een heldere en kordate aanpak bij complexe overlast. Deze aanpak bevat goede afspraken over escalatie en samenwerken in de wijk, tussen corporaties, welzijnsorganisaties, politie, Zorg- en Veiligheidshuis, Toegang en gemeente. Zodat deze partijen elkaar snel kunnen vinden en overlastsituaties worden opgelost. Ook bevat deze aanpak afspraken over vroegsignalering en preventie.

Voor de periode 2027-2029 formuleren we in de loop van 2026 nieuwe doorbraakprojecten.



1

WONEN, WONEN, WONEN

Op alle mogelijke manieren inzetten op meer woonruimte



1. WONEN, WONEN, WONEN

1.1 OPGAVE

De woningmarkt piept en kraakt. We zien dat het steeds meer moeite kost om een passende en betaalbare woning te vinden. Het aantal huishoudens in onze stad groeit sneller dan verwacht. Het duurt langer om woningzoekenden met een urgente huisvestingsbehoefte te helpen. Ook voor mensen die willen doorstromen is het lastiger een nieuwe woning te vinden. Tegelijk blijft het tempo van nieuwbouw en de transformatie van bestaande woningen te laag en neemt het aantal verhuizingen af. Huizenprijzen stijgen waardoor doorstroom stagneert en bouwkosten stijgen waardoor omvang van de nieuwbouw afneemt. De nieuwe prognoses laten een verdubbeling zien van de woningbehoefte in de komende 5 jaar. Op basis van de huidige verwachting en de afspraken in de SRBT-woondeal zijn er circa 3.000 extra sociale huurwoningen nodig tot 2030¹. Daarnaast geeft deze doorrekening van InFact ook een opgave voor corporaties voor 300 woningen in de middenhuur².

Behoeftes veranderen

Daarnaast veranderen de behoeftes van inwoners. Huurders worden ouder en er zijn groepen met een specifieke (zorg)vraag. Tekorten en een andere inrichting van de zorg vragen om innovatieve vormen van wonen en zorg. Daarbij moeten we ook nadrukkelijker kijken naar de behoefte aan onzelfstandige wooneenheden en ruimte voor

ontmoeten. Het toevoegen van nieuwe woningen en woonvormen die aansluiten bij deze vraag en het beter benutten en aanpassen van de bestaande voorraad moeten bijdragen aan meer passende woningen en meer kansen op de woningmarkt voor woningzoekenden.

Diversiteit in wonen

Een ander belangrijk aandachtspunt is het vergroten van de diversiteit van het bezit binnen wijken en buurten. Daar waar we sociale woningbouw toevoegen als er al flink wat sociale huur is, gaan we tegelijk gericht sturen op differentiatie in aanbod en (huur)prijs van zowel nieuwe als van bestaande woningen. Zodat we meer menging krijgen in wijken en mensen kunnen doorstromen in hun eigen wijk, zowel starter, alleenstaande, gezin als senior.

1.2 AMBITIE

Gemeente en corporaties zijn samen verantwoordelijk voor voldoende en gevarieerd aanbod van betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden in veerkrachtige wijken.

Groeiambitie sociale huur en middenhuur

De corporaties hebben investeringsruimte voor nieuwbouw van 3.000 woningen tot en met 2029. Na aftrek van sloop en verkoop betekent dit een potentiële netto groei van de huurwoningvoorraad met 2.400-

¹ Beleidsvariant InFactrapportage, zoals toegelicht in notitie Stuurgroep Convenant Wonen.

² Door de Wet betaalbare huur geldt er middenhuurregulering tot en met 186 punten (€ 1.184,82). De regulering geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

1. WONEN, WONEN, WONEN

2.600 woningen in de periode 2025 tot en met 2029. Zie [Bijlage 1](#) voor de prognose van de ontwikkeling woningvoorraad.

Het uiteindelijke tempo van de nieuwbouw en daarmee de uiteindelijke netto toevoeging is afhankelijk van een aantal externe factoren die de nieuwbouw aanzienlijk kunnen vertragen. De gemeente zet zich samen met de corporaties in om zowel de totale plancapaciteit voor woningbouw als de plancapaciteit voor de sociale voorraad substantieel te vergroten en de realisatie te versnellen. Door:

- Proceduretijden te verkorten en helder en eenduidig te zijn over de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld.
- Capaciteit zo mogelijk uit te breiden en gericht in te zetten.
- Duidelijke afspraken te maken met ontwikkelende partijen.
- Gezamenlijk overleg te voeren met Enexis over het onderwerp netcongestie.

Als bijdrage aan de doelstellingen van een gebiedsvisie (zoals bijvoorbeeld in Tilburg Noord) kan sprake zijn van complexgewijze verkoop en prijsverhoging tot middenhuur. De te verwachten aantallen middenhuur zijn gekwantificeerd in [Bijlage 1](#). Bij verkoop onderzoeken corporatie en gemeente onderzoeken in overleg op dat moment verschillende varianten van verkoop. Hierbij kijken we nadrukkelijk naar mogelijkheden om te borgen dat woningen beschikbaar blijven in het

betaalbaar segment (huur of koop). Daarnaast is beperkt sprake van verkoop van individuele woningen die niet meer passen bij de portefeuille en vaak ver verspreid liggen van ander bezit.

We constateren daarnaast dat de bijdragen van de landelijk opererende corporaties SSH, Habion en Woonzorg Nederland (geen onderdeel van dit convenant) en onze inzet op woningdelen, soft splitsen en andere vormen van onzelfstandige woonruimte voor extra woonruimte zorgt, bovenop bovenstaande netto groei.

Elke twee jaar maken we afspraken over hoeveel woningen erbij komen en wat daarvoor nodig is in de prestatieafspraken. Dit gaat ook over het slopen en verkopen van woningen en het sturen op huurprijzen. We accepteren dat de netto groei wisselt zolang het convenant loopt.

Ambitie voor passend aanbod

We willen behalve meer, ook beter passende woningen. Als uitwerking van de Woondeal maken we afspraken over het toevoegen van voor zorg geschikte woningen en geclusterde woonvormen in de betaalbare huur. We voegen concrete aantallen voor zorggeschikte en geclusterde woningen toe aan de prestatieafspraken, zodra binnen de SRBT-woondeal het kader hiervoor is vastgesteld. Wat daar randvoorwaardelijk voor nodig is vanuit welzijn en zorg werken we met betrokken partners

1. WONEN, WONEN, WONEN

samen uit. Corporaties en gemeente zetten zich daarbij in om doorstroming naar beter passende woningen mogelijk te maken.

Daarnaast is er een aantal andere groepen die specifieke woonwensen heeft. Naast de mensen die gebaat zijn bij een gemengde of geclusterd woonvoorziening (zie volgend hoofdstuk), zijn dit in ieder geval ook studenten en woonwagengewoners. Voor de uitbreiding van het aantal kamers en woningen voor studenten maken we afspraken in het convenant Studentenhuisvesting. De woningbehoefte voor woonwagengewoners is het meest specifiek en ook cultureel beschermd. In navolging op het Regionaal handelingsperspectief woonwagen- en standplaatsenbeleid is op 16 december 2024 het Woonwagen- en standplaatsenbeleid Tilburg vastgesteld. Binnen de gemeente Tilburg zijn onvoldoende standplaatsen om in de woningbehoefte van woonwagengewoners te kunnen voorzien. Onderdeel van het beleid is een onderzoek naar de mogelijkheden het aantal standplaatsen³ uit te breiden.

Tempo nieuwbouw moet verviervoudigen

De grote nieuwbouwopgave vraagt om fundamenteel anders werken. Ten opzichte van de realisatie in de afgelopen 5 jaar, moeten we vier keer zoveel woningen toevoegen. De gemeente en de corporaties zetten zich maximaal in om de plannen voor sociale woningbouw uit te werken naar harde plannen, processen zoveel mogelijk parallel

te doorlopen en gezamenlijk capaciteit te prioriteren. Zo maken we tempo en als dat nodig is scherpe keuzes. Is op een locatie permanent wonen (nog) niet mogelijk, dan kijken we of het wel tijdelijk kan. Dit geeft meer ruimte voor mensen die snel een woning nodig hebben. We agenderen bij de Rijksoverheid en binnen de Regionale Woondeal welke randvoorwaarden nodig zijn om het tempo te verhogen.

De komende jaren willen we gericht op zoek gaan naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, ook in wijken met nu nog weinig sociale voorraad, om zo bij te dragen aan een nog betere spreiding over de stad. We hebben de ambitie om hier een doorbraak in te realiseren door actief op zoek te gaan naar nieuwe locaties in veerkrachtige wijken in de stad (zie [hoofdstuk 2](#)).

Beter benutten bestaande voorraad

We willen sneller bestaande woningen delen of splitsen, zodat er meer mensen kunnen wonen. We bespreken op gebiedsniveau wat er nodig is om dit mogelijk te maken, zonder de leefbaarheid van de wijken uit het oog te verliezen.

De corporaties zetten zich de komende 5 jaar in op het beschikbaar maken van minimaal 200 woningen voor twee of meer huishoudens. Waar nodig worden woningen hiervoor ook technisch verbeterd (soft

³Het gaat om uitbreiding van het aantal huurstandplaatsen. De standplaatsen worden verhuurd door Tiwos.

1. WONEN, WONEN, WONEN

splitsing). In de eerste twee jaar ligt de nadruk vooral op het mogelijk maken en uitproberen.

De gemeente maakt, door het aanpassen van de regels, het delen van bestaande woningen juridisch mogelijk. Het gaat daarbij om waar mogelijk:

- Ruimte in het omgevingsplan
- Passende parkeernormen
- Maatwerkoptie bij toepassing van de kostendelersnorm bij woningdelen in de sociale huursector

Dat moet ertoe leiden dat het niet nodig is om voor iedere woning een vergunning aan te vragen en dat het financieel risico voor huurders bij woningdelen wordt beperkt.

Gebiedsgericht uitwerken

We werken gebiedsgericht. Elke organisatie zet zich maximaal in om het gebiedsgerichte werken te faciliteren. Basis hiervoor is het opstellen van gebiedsvisies in alle acht de Tilburgse gebieden (zie Bijlage II voor een overzicht van deze gebieden). De optelsom van de gebiedsvisies moet niet alleen bijdragen aan meer diversiteit, maar tegelijkertijd invulling geven aan de stedelijke opgave en prioritering. Daar waar spanning bestaat tussen stedelijke en gebiedsopgaven voeren we

samen het gesprek om tot een afgewogen keuze te komen.

Ook voor de gebieden waar nog geen gebiedsvisie voor is, maken we concreet, hoe we in het kader van de spreiding van sociale huur over de stad, tegen de gebiedsgerichte opgave aan kijken.

Monitoren beschikbaarheid

We houden bij hoeveel woonruimte beschikbaar is in elke huurprijsklasse (netto huur en streefhuur). Daarbij kijken we naar de totale voorraad tot en met de liberalisatiegrens Wet betaalbare huur en ook naar de onzelfstandige eenheden. Met de rapportages Woning in Zicht monitoren we of iedereen een eerlijke kans op een passende woning heeft. Waar nodig maken we afspraken over aanpassingen in het systeem van woonruimteverdeling. Omdat er niet genoeg aanbod is voor middeninkomens, bieden we deze groep ook bestaande woningen aan. Vooral in gebieden waar het helpt om meer differentiatie in inkomensgroepen te realiseren.

1. WONEN, WONEN, WONEN

SAMENHANG MET REGIONALE AFSPRAKEN, WOONBELEID 2025-2030 EN RUIMTELIJKE STURING

We hebben een regionale woondeal SRBT gesloten met afspraken over de aantallen en de spreiding van betaalbaar wonen over de regio. Deze regionale woondeal wordt in 2025 herijkt en verrijkt. In de regionale Woonzorgvisie hebben we vastgelegd dat er sprake is van een gezamenlijke opgave om aandachtsgroepen te huisvesten. In het Woonbeleid 2025-2030 wordt de Tilburgse opgave vanuit de Woondeal verder kwantitatief uitgewerkt en wordt de kwalitatieve opgave voor een aantal aandachtsgroepen geduid. Het in ontwikkeling zijnde woonbeleid is basis voor deze Convenantsafspraken. De woningbouwopgave geven we ruimtelijk een plek in de stad vanuit de principes in de Update Stedelijke Ontwikkelstrategie Wonen en de in voorbereiding zijnde Omgevingsvisie Tilburg 2050. We maken gebiedsvisies die hier verder invulling aan geven.



2 GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN

Bouwen aan gemeenschappen



2. GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN

2.1 OPGAVE

Niet alleen in NPLV-wijken, maar ook in verschillende andere Tilburgse wijken staat de veerkracht onder druk en scoort de leefbaarheid laag. Bewoners ervaren (structurele) overlast en/of de gevolgen van ondermijning. Een aantal kampt met een toenemende zorgbehoefte, die niet altijd beantwoordt kan worden. Het aantal en de complexiteit van overlastzaken neemt toe.

Maatschappelijke organisaties werken met elkaar samen om mensen de zorg en huisvesting te kunnen bieden die zij nodig hebben. Denk aan ouderen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Omdat we de benodigde zorg en begeleiding niet altijd kunnen garanderen zien we de opgave om gemeenschappen te versterken en de betrokkenheid en aandacht voor elkaar te vergroten.

Het aantal en de omvang van de aandachtsgroepen (zie Bijlage III voor een overzicht) neemt toe en het aantal woningen dat beschikbaar komt neemt af. Hierdoor wordt het voor de corporaties steeds moeilijker om een passende woonoplossing te vinden. Bovendien staat de beschikbaarheid van de betaalbare woningvoorraad voor reguliere woningzoekenden steeds verder onder druk. Daarnaast is vanuit leefbaarheid en inzet op gemengde wijken de wens andere doelgroepen te trekken (met hogere inkomens). De verwachting is dat deze trend

de komende jaren niet zal keren.

2.2 AMBITIE

Een breed gedragen en actiegerichte aanpak is nodig voor onze inzet op leefbare wijken, en om tegelijk meer woningen beschikbaar te krijgen voor het kansrijk huisvesten van aandachtsgroepen. Met inzet op korte termijn acties en langere lijnen, gebiedsgericht waar dit kan en met stadsbrede afspraken waar nodig.

Deze aanpak volgt drie lijnen die hieronder verder worden toegelicht:

1. Meer passende woonruimte toevoegen
2. Inzetten op de sociale basis en nauwere samenwerking met (zorg) partners in de wijken
3. Behouden evenwicht in de woonruimteverdeling

Lijn 1: Meer passende woonruimte toevoegen

We hebben de ambitie om nieuwe locaties te zoeken in veerkrachtige gebieden in de stad. Met een gezamenlijk actieprogramma door de corporaties en gemeente willen we binnen 3 jaar 3 locaties vinden om minimaal 100 woningen per locatie te ontwikkelen, bij voorkeur in een gemengde woonvorm. Samen met de regiogemeenten en andere partners, zoals commerciële verhuurders en andere vastgoedeigenaren, willen we verder werken aan het vergroten van passend aanbod gespreid over de stad en de regio.

2. GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN

Ook binnen de bestaande voorraad willen we meer woningen passend maken. Door het ontwikkelen van gemengde en geclusterde woonvormen in de bestaande voorraad. Immers, niet alle bewoners kunnen zelfstandig wonen in een reguliere woonomgeving. Voor deze groepen zijn geclusterde of gemengde woonvormen met de juiste zorg en ondersteuning nodig. De ervaringen met de Schutsboomhof, Kompas op Zuid en High Lane zijn overwegend positief. We ontlasten buurten door zorg en welzijn in deze woonvormen te integreren. Gezamenlijk staan we als gemeente en corporaties hiervoor aan de lat. Daarnaast kunnen we door woningdelen versneld door te zetten vooral ook de grote aantallen eenpersoonshuishoudens bedienen. Gedeelde woningen komen ook beschikbaar voor specifieke aandachtsgroepen.

Voor ouderen zetten we in op meer woonvormen waar gemeenschapsvorming actief ondersteund wordt. We verkennen waar zorgarrangementen gewenst zijn (zorggeschikte woningen) en betrekken daar de zorgpartijen bij. Dit doen we door goed te kijken naar onze bestaande woningvoorraad en de kansen die hier liggen. En door bij nieuwbouw kansen voor goede toevoegingen te benutten. We erkennen dat de opgave groot is en dat inzet op het activeren van marktpartijen op deze opgave voor het duurdere woonsegment noodzakelijk is. De gemeente neemt hier een actieve rol.

Doorbraakproject: gemengd/geclusterd wonen

Binnen 5 jaar realiseren we ten minste 3 nieuwbouwcomplexen met gemengde of geclusterde woonvormen voor een of meerdere aandachtsgroepen. Daarnaast creëren we gemengde of geclusterde woonvormen op ten minste 4 bestaande locaties. Dit doorbraakproject kent twee onderdelen met ieder een aparte projectleider:

- Een doorbraak op hoe (met welke afspraken en samenwerking met zorgpartijen) we de woonvormen tot stand kunnen brengen.
- Een doorbraak op waar we nieuwe gemengd wonen-concepten kunnen bouwen (onder meer door potentiële locaties in beeld te brengen)

Lijn 2: Inzetten op de sociale basis en nauwere samenwerking met (zorg)partners in de wijken

Gemeenschapsvorming en sociale structuren in de wijk

We investeren in gemeenschapsvorming, zodat burens elkaar kennen, ondersteunen, en samen zorgen voor een leefbare omgeving. Focus op welzijn, bestaanszekerheid en preventie kan een deel van de zorgvragen voorkomen en verminderen. Samen met organisaties zoals ContourdeTwern stimuleren we in de wijk gemeenschapsvorming in elke vorm en op elke schaal. We blijven als corporaties kansen be-

2. GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN

nutten om bij de verduurzaming van woningen tegelijk sociale problematiek aan te pakken. De aanpak dubbel duurzaam is hiervan een voorbeeld.

We ondersteunen via onze netwerksamenwerkingen lokale initiatieven die buurten duurzaam verbeteren, zoals bewonersinitiatieven via Startversterker013, of door het bieden van werkgelegenheid en activiteiten voor en door de gemeenschap. We gaan uit van de talenten van bewoners en geven hun kansen om zich te ontwikkelen. Dit versterkt de sociale basis en vergroot de bestaanszekerheid. Met deze aanpak starten we in onze NPLV-wijken. Daarbij kiezen we bewust voor vernieuwende aanpakken die doorbraken mogelijk maakt, zoals het Wijkbedrijf Tilburg West. Het Wijkbedrijf wijkt af van traditionele werkwijzen, door dicht bij de bewoners te staan en hen actief te betrekken bij het verbeteren van hun eigen leefomgeving.

Tot slot gaan we via ons huurbeleid sturen op gemengde wijken om eenzijdige instroom van het aantal kwetsbaren te verkleinen en daarmee de veerkracht te vergroten.

Nauwere samenwerking met zorg en welzijn

We gaan de samenwerking met zorg en welzijn intensiveren. Waarbij we nadrukkelijk in gesprek gaan over wat nodig is aan zorg en ondersteuning om in verschillende situaties zelfstandig in de wijk te

kunnen wonen. En welke rol iedere partij (gemeente corporatie, zorg) daarbij heeft. Over hoe we gezamenlijk gaan inzetten op woonclusters waar zorg en welzijn nabij zijn. En tot afspraken komen over de route die een woningzoekende volgt om in een corporatiewoning terecht te komen. We willen één strategisch/tactische overlegtafel voor alle groepen waarover corporaties afspraken hebben met de gemeente om bemiddeling toe te passen. Hier komen alle vragen samen en kan integraal geprioriteerd worden.

Stevige netwerken rondom leefbaarheid en veiligheid

Om Tilburg (nog meer) een gemeente te maken waar mensen fijn samenleven, versterken we de samenwerking met gemeente, corporaties en maatschappelijke partijen. Dit doen we in de NLPV-wijken Tilburg Noord, Tilburg West en Groenewoud, maar ook in andere buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. We pakken leefbaarheidsproblemen aan door in 8 gebiedsteams samen te werken en met inwoners gebiedsvisies en -agenda's te maken. De Intensieve Leefbaarheidsaanpak (ILA) zetten we in bij verstoring van de balans, om zo de veiligheid en leefbaarheid te herstellen en een fijne woonomgeving te creëren.

2. GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN



Doorbraakproject: Gezamenlijke aanpak complexe overlast

We zorgen voor een heldere en kordate aanpak bij complexe overlast. Deze aanpak bevat goede afspraken over escalatie en samenwerken in de wijk, tussen corporaties, welzijnsorganisaties, politie, Zorg- en Veiligheidshuis, Toegang en gemeente. Zodat deze partijen elkaar snel kunnen vinden en overlastsituaties worden opgelost. Ook bevat deze aanpak afspraken over vroegsignalering en preventie.

Lijn 3: Behouden evenwicht in de woonruimteverdeling

We gaan slimmer gebruikmaken van de vernieuwing in het woonruimteverdeelsysteem. Door duidelijke afspraken te maken met zorgpartners over welke route een woningzoekenden gaat volgen (bemiddeling, wensen wonen of sneller wonen), passend bij de zorgbehoefte.

Partijen vinden het belangrijk dat ook reguliere woningzoekenden (zonder voorrangrechten) voldoende slaagkansen houden; dit draagt bovendien bij aan de veerkracht van wijken en buurten. Daarom hanteren corporaties voor verhuringen aan voorrangsgroepen via directe bemiddeling (spoed) een signaalwaarde van 25% van alle vrijkomende huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Als deze waarde in zicht komt, overleggen partijen over de samenstelling/opbouw van de 25% en bepalen gezamenlijk of dit aanleiding geeft tot (tijdelijke) maatregelen of aanpassingen in de woningtoewijzing.

2. GOEDE BUUR IN GOEDE BUURTEN

SAMENHANG MET REGIONALE EN LOKALE WOONZORGVISIE

In Hart van Brabant werken gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties in werkgroepen samen de regionale woonzorgvisie uit. Op deze plek werken we gezamenlijk aan regionale spreiding van aandachtsgroepen, werken we toe naar een regionaal palet aan woonvormen en naar langer zelfstandig thuis wonen van ouderen.

De lokale paragraaf Woonzorgvisie Tilburg borgt de samenhang tussen de gemeentelijke inzet op het sociaal domein en wonen. Via een nog op te stellen uitvoeringsagenda wordt de samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen gezocht. Aanvullend doen we de uitnodiging aan zorgpartijen om op bovengenoemde thema's in gesprek te gaan met de stuurgroep Convenant Wonen. Voor dit Convenant relevante afspraken brengen we onder in een addendum bij dit Convenant.



3 BETAALBARE WOONLASTEN

Duidelijke afspraken over huurprijzen bij mutatie



3. BETAALBARE WOONLASTEN

3.1 OPGAVE

Veel inwoners hebben moeite om rond te komen. Ze hebben hoge woonlasten vergeleken met hun inkomen. Bijvoorbeeld alleenstaanden die de woonlasten alleen moeten opbrengen of bewoners die simpelweg te weinig inkomen hebben. Dit zijn, ook steeds meer huishoudens met een middeninkomen. Die laatste groep valt meer en meer tussen wal en schip, omdat er voor hen sowieso minder aanbod is in betaalbare woningen.

Betaalbare woonlasten blijven een urgent thema, waarbij gemeente en corporaties samenwerken om de huurprijzen, servicekosten en energielasten binnen de perken te houden. Voldoende huurinkomsten zijn echter ook nodig voor de corporaties om in te kunnen blijven zetten op verduurzamen en nieuwbouw.

3.2 AMBITIE

Sturen op huurprijzen

Corporaties volgen landelijke regelgeving en prestatieafspraken over betaalbare woonlasten en overleggen jaarlijks met huurdersorganisaties over huurverhogingen. Corporaties passen hun huurbeleid zo veel als mogelijk aan op de behoefte aan sociale huurwoningen in verschillende prijsklassen en zoeken daarbij naar de juiste balans

zodat er ook voldoende huurinkomsten zijn om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Beperken van de energielasten

We beperken de energielasten met gratis isolatie van woningen⁴, voorlichting en duurzaam opwekken van energie. We helpen inwoners direct met energiebesparing door inzet van energiecoaches en de Energiebox. Daar waar we woningen verwarmen met stadswarmte of elektra beperken we vaste lasten voor huurders door het kookgas te verwijderen en in een alternatief te voorzien.

Hulp bij betaalproblemen

We proberen op tijd mogelijke betaalproblemen te signaleren en passende laagdrempelige oplossingen te bieden in samenwerking tussen de corporaties en de gemeentelijke schuldhulpverlening. We volgen landelijke ontwikkelingen en de uitgangspunten vanuit het NIBUD over wat huurders kunnen betalen.

⁴ In overeenstemming met nationale prestatieafspraken

3. BETAALBARE WOONLASTEN

SAMENHANG MET RIJKSBELEID EN NATIONALE PRESTATIE AFSPRAKEN

De Rijksoverheid heeft de belangrijkste instrumenten op dit terrein (huurtoeslag, koopkrachtbeleid, inkomensmaatregelen). Het is en blijft het essentieel dat de Rijksoverheid zorgt voor voldoende inkomen voor iedereen. Landelijk zijn de afgelopen jaren daarnaast veel maatregelen genomen om de woonlasten van bewoners van een sociale huurwoning te verlagen met huurbeleid. Denk aan de gematigde huurverhoging door corporaties de afgelopen jaren, de landelijke huurverlaging in 2023 en een verhoging van de huurtoeslag in 2024.

Daarnaast zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de manier waarop de maximale huurverhoging wordt bepaald. Ook om woonlasten te verlagen, zoals geen huurverhoging meer bij isolatie.



4 EEN GEZONDE EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Op weg naar een CO2-neutrale, circulaire en klimaat-adaptieve stad



4. EEN GEZONDE EN DUURZAME WOONVOORRAAD

4.1 OPGAVE

Onze gezamenlijke opgave bestaat uit het realiseren van een duurzame woningvoorraad in Tilburg met de kenmerken: CO2-neutraal, circulair, gezond, klimaatadaptief, natuurinclusief en biodivers, uiterlijk in 2050.

4.2 AMBITIES

Onze gezamenlijke ambitie richt zich erop om in de Convenants-periode 2025 t/m 2029, vanuit het vertrekpunt van de energietransitie en het isoleren, de verduurzaming op onderling samenhangende (hierna: integrale) wijze verder te verbreden naar de thema's circulariteit, gezondheid, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Afspraken en monitoring

- Alle partijen gaan structureel gezamenlijk kennis en ervaring uitwisselen over de integrale verduurzaming van de Tilburgse woningvoorraad;
- De gemeente Tilburg stelt, met inbreng vanuit de structurele kennisuitwisseling en de corporaties, in 2025 een integraal beleidskader toekomstbestendig bouwen op;
- De gemeente Tilburg heeft de regie over het komen tot een warmteprogramma in 2026 en de eerste vastgestelde wijkuitvoeringsplannen in de komende convenantperiode;
- De corporaties baseren zich voor de uitvoering van de CO2-neutra-

liteit in beginsel op de nationale prestatie afspraken (NPA) en het lokale warmteprogramma;

- Voor een cijfermatige monitoring richten we ons op de Nationale Prestatieafspraken en benutten we de bestaande (jaarlijkse) cijfers uit de Aedes benchmark, aangevuld met de aantallen woningen zonder aardgas, met een EFG-label, en die voldoen aan de (isolatie) standaard.

5 HOE WE DIT SAMEN DOEN

Procesafspraken en belangrijke uitgangspunten



5. HOE WE DIT SAMEN DOEN

Het Convenant Wonen dé plek voor integraal gesprek

Het Convenant Wonen is de plek voor integrale gesprekken tussen corporaties, gemeente huurdersvertegenwoordiging. Hier bespreken we hoe ambities zich tot elkaar verhouden, houden we overzicht en signaleren we problemen in netwerken.

Flexibele samenwerking

Onze samenwerking moet flexibel zijn om snel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Doelen en afspraken worden heroverwogen in de stuurgroep van het Convenant Wonen. Samen voelen we de verantwoordelijkheid voor de stad, de dorpen en de inwoners. Dit zullen we blijven doen. Waar we anderen nodig hebben of de opgave te groot is, zoeken we samenwerking met andere partijen.

Concrete afspraken en doorbraakprojecten

Onze ambities werken we uit in concrete afspraken en we prioriteren doorbraakprojecten. We gaan niet op elkaar wachten, maar focussen en zetten samen daadwerkelijk stappen. Voor de doorbraakprojecten zetten we met voorrang capaciteit en middelen in, en werken we met een gerichte projectopdracht en organisatie. Per doorbraakproject zorgen we voor een onafhankelijk projectleider voor 6-8 uur per week. De geraamde kosten zijn 40.000 euro per jaar per projectleider. We verdelen deze kosten volgens de gebruikelijke verdeelsleutel, namelijk 50% voor gemeente Tilburg, 25% voor WonenBreburg, 12,5% voor

Tiwos en 12,5% voor TBV Wonen. Voor de periode 2025-2026 hebben we de eerste twee doorbraakprojecten benoemd. Afspraak is dat hiervoor drie projectleiders beschikbaar komen, omdat één project uiteenvalt in twee deelprojecten. Voor de periode 2027-2028 benoemen we twee nieuwe doorbraakprojecten.

Actiegerichtheid versterken

We maken prestatieafspraken voor de duur van 2 jaar en stellen deze waar nodig bij. Het Convenant Wonen loopt van 2025 tot en met 2029 en heeft dus twee periodes van 2 jaar. In het laatste jaar ronden we de prestatieafspraken af en stellen een nieuw convenant op.

Twee keer per jaar monitoren we de voortgang. Hier maken we onderscheid in doorbraakprojecten en afspraken die extra inzet vragen, jaarlijks terugkerende afspraken en monitoringsafspraken. Ook maken we een overzicht met regulier werk waar we gezamenlijke afspraken of convenanten over hebben.

Governance

- We zetten de huidige werkwijze met een stuurgroep, projectgroep en een aantal thematische werkgroepen voort.
- De projectgroep overziet de voortgang en zorgt voor verbinding met een vertegenwoordiger in iedere werkgroep. Afspraken worden door de projectgroep samen met de werkgroepen verdeeld. Een

5. HOE WE DIT SAMEN DOEN

werkgroep wordt kartrekker of een gelegenhedswerkgroep pakt een afspraak op als deze op het snijvlak van twee werkgroepen ligt.

Versterken strategisch gesprek Stuurgroep Convenant Wonen door:

- Meer aandacht voor integraliteit: jaarlijks voeren we het gesprek over de voortgang op onze ambities binnen dit convenant, hoe de samenwerking loopt, ook binnen de bredere netwerken en welke kansen en belemmeringen we daarbij zien.
- We versterken de positie van het SBO door de agenda voor de stuurgroep met het SBO af te stemmen. Het SBO kan op dat moment het verzoek doen om agendapunten toe te voegen.
- Het organiseren van thematische bijeenkomsten met daarin ruimte voor gedachtenuitwisseling over ontwikkelingen die we zien en mogelijke oplossingsrichtingen.



BIJLAGEN



BIJLAGE I: PROGNOSE ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

Deze tabellen zijn opgesteld op basis van de begroting 2025 van de corporaties.

ZELFSTANDIGE WONINGEN	STREEFHUREN PER 01-01-2025			
	TBV WONEN	WBB	TIWOS	TOTAAL
Tot kwaliteitskortingsgrens	849	2.403	99	3.351
Kwaliteitskorting tot aftopping laag	3.682	6.569	2.989	13.240
Aftopping laag tot aftopping hoog	1.367	3.285	2.546	7.198
Aftopping hoog tot sociale huurgrens	1.384	3.805	1.552	6.741
Vanaf sociale huurgrens	370	296	162	828
Totaal	7.652	16.358	7.348	31.358

ZELFSTANDIGE WONINGEN	NETTO HUREN PER 01-01-2025				PROGNOSE NETTO HUREN PER 31-12-2029			
	TBV WONEN	WBB	TIWOS	TOTAAL	TBV WONEN	WBB	TIWOS	TOTAAL
Tot kwaliteitskortingsgrens	271	2.124	235	2.630	880	2.322	234	3.436
Kwaliteitskorting tot aftopping laag	4.978	9.843	4.968	19.789	4.356	8.934	4.715	18.005
Aftopping laag tot aftopping hoog	672	1.380	837	2.889	1.377	2.319	1.297	4.993
Aftopping hoog tot sociale huurgrens	1.276	2.548	1.011	4.835	1.157	3.206	1.475	5.838
Sociale huurgrens tot grens middenhuur	411	413	262	1.086	380	565	401	1.346
Vanaf grens middenhuur	44	50	35	129	90	52	45	187
Totaal	7.652	16.358	7.348	31.358	8.240	17.398	8.167	33.805

ONZELFSTANDIGE WONINGEN	TBV WONEN	WBB	TIWOS	TOTAAL
Intramurale zorg	303	573	306	1.182
Studenteneenheden	266	1223	12	1.501
Overig	4	13	60	77
Totaal	573	1809	378	2.760

Opmerking Tiwos: intramurale zorg is zowel onzelfstandig als zelfstandig / overig Tiwos = standplaatsen

Opmerking WonenBregburg: Aantallen intramuraal met de kanttekening dat definities niet sluitend zijn. Onze registratie is ook niet altijd eenduidig. Bovendien weten we niet altijd of en wat voor zorg er geleverd wordt.

BIJLAGE II: GEBIEDINDELING GEMEENTE TILBURG



BIJLAGE III: AANDACHTSGROEPEN

Met de term aandachtsgroepen wordt verwezen naar alle aandachts-
groepen die zijn benoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen':

- Uitstromers uit instellingen (Weer thuis)
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten

Met de term 'verplicht urgenten' wordt verwezen naar specifiek de
aandachtsgroepen die in de nieuwe Wet versterking regie volkshuis-
vesting als zodanig gaan worden benoemd. Op dit moment vallen hier
de volgende groepen onder:

- Dakloze personen: personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang (MO) of een MO-indicatie hebben (maar de fase van opvang overslaan).
- Uitstromers uit instellingen: vrouwenopvang, opvang voor slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, klinische GGZ, Jeugdzorg, detentie vanaf 3 maanden en klinische forensische zorg.
- Stoppende sekswerkers (deelnemers in uitstapprogramma's DUUP).
- Ernstig chronisch zieken en mantelzorgverleners/ontvangers.





Gemeente Tilburg, Tiwos, TBV Wonen, Wonen Breburg & SBO Tilburg

Februari 2025

Fotocredits:

Riesjard Schrop, Joris Buijs, Bart van Hattem, Angeline Swinkels, Gerdien Wolthuis-Paauw, Claudia den Boer, Dolph Cantrijn, Jostijn Ligtoet, Jules van Iperen, Maria van der Heyden.