



's-Hertogenbosch

Nota Wonen 2012





# Nota Wonen 2012 's-Hertogenbosch

Juni 2012  
POD 04-07-08/1



## Voorwoord



Al meer dan 800 jaar is 's-Hertogenbosch een prettige woonstad. Veel mensen wonen naar volle tevredenheid en met veel plezier in 's-Hertogenbosch. Dat blijkt ook uit de Atlas Nederlandse Steden 2012; in deze vergelijking van de 50 aantrekkelijkste steden is onze stad gestegen naar de 3e plaats, achter Amsterdam en Utrecht.

De stad heeft de afgelopen jaren dan ook een sterke groei gekend; in de periode 2007 t/m 2011 zijn er ca. 5.000 nieuwe woningen gebouwd (gemiddeld 1.000 per jaar). Per 1-1-2012 staan er zo'n 63.500 woningen in de stad en wonen er zo'n 141.900 mensen, bijna 13.000 inwoners meer dan in het jaar 2000. Waar delen van Nederland te maken krijgen met krimp, blijft 's-Hertogenbosch ook in de komende decennia groeien.

Natuurlijk is deze groei voor een deel te danken aan de centrale ligging in het land. Maar dat is op zichzelf onvoldoende om de populariteit van de stad te duiden. Uit onderzoek is bekend welke eigenschappen mensen het belangrijkste vinden om hier te (gaan) wonen: goede economische bedrijvigheid, een goed cultureel klimaat, een uitstekend zorg- en winkelaanbod, goede faciliteiten voor sport en recreatie en veel groen in de nabijheid van de stad. Ook een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, een aantrekkelijk historisch stadscentrum en een gevarieerd woningaanbod beïnvloeden hun keuze.

Maar het verhaal is niet overal positief en zeker m.b.t. de woningmarkt zijn er problemen. De economische recessie en een aantal rijksmaatregelen hebben de nodige gevolgen voor de woningmarkt en de consequenties hiervan gaan zeker niet ongemerkt aan 's-Hertogenbosch voorbij. Er worden minder woningen gebouwd, er staan veel woningen te koop, het consumentenvertrouwen is door de economische recessie flink gedaald en dit lage vertrouwen heeft ook zijn consequenties op de woningmarkt. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang en er komen steeds minder huurwoningen vrij. Bovendien hebben nu al behoorlijk veel huishoudens te maken met (te) hoge woonlasten. Het betaalbaar houden van de woningvoorraad is dan ook een belangrijke opgave voor de toekomst. Voldoende, betaalbaar en passend wonen, in gevarieerde en sterke buurten waar mensen zich thuis kunnen voelen, daar willen we ons in de komende jaren sterk voor maken. Wij hopen dat alle woonpartners er samen met de gemeente hun schouders onder willen zetten. We moeten de kracht van de stad vasthouden en samen actief op zoek naar oplossingen voor de problemen op onze woningmarkt.



## Samenvatting Nota wonen 2012

De situatie op de woningmarkt is de laatste jaren aanzienlijk veranderd. De huidige economische recessie lijkt alles op losse schroeven te zetten en heeft stevige consequenties voor de woningmarkt. Starters en doorstromers zullen, mede gezien het voorgenomen rijksbeleid, geconfronteerd worden met hogere woonlasten, de doorstroming op de huur- en koopmarkt is sterk verminderd en zal nog verder inzakken, de nieuwbouwproductie ligt op een laag niveau als gevolg van het lage consumentenvertrouwen en de financieringsproblemen van potentiële kopers, ook woningcorporaties en ontwikkelaars ondervinden problemen met het financieren en exploiteren van (nieuwe) woningen. Bovendien kondigt zich de hervorming van het stelsel van de hypotheekrenteaftrek aan en doen zich ontwikkelingen voor die kunnen leiden tot een structurele verandering in de positie en mogelijkheden van de woningcorporaties, van oudsher een belangrijke partner bij het realiseren van de volkshuisvestingsdoelstellingen (de regelgeving vanuit het rijk en Europa, de op handen zijnde parlementaire enquête naar woningcorporaties en de (toekomstige) financiële positie van woningcorporaties). Tevens heeft het rijk aangekondigd dat in 2014 er een –financiële- scheiding zal plaatsvinden m.b.t. wonen en zorg.

Door deze ontwikkelingen is het duidelijk geworden dat er sprake is van een nieuwe realiteit op de woningmarkt, welke grotendeels wordt bepaald door externe (macro-economische) ontwikkelingen, rijksbeleid, consumentenvertrouwen en (markt) partijen. Deze situatie zal de komende jaren waarschijnlijk niet veranderen, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een trendbreuk. Hoewel deze ontwikkelingen nauwelijks beïnvloedbaar zijn door lokaal beleid, doen deze zich toch lokaal gelden en vragen om adequate reacties.

Vanuit deze veranderende context op de woningmarkt en de gemeentelijke positie en sturingsmogelijkheden, is het woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd in deze Nota Wonen 2012.

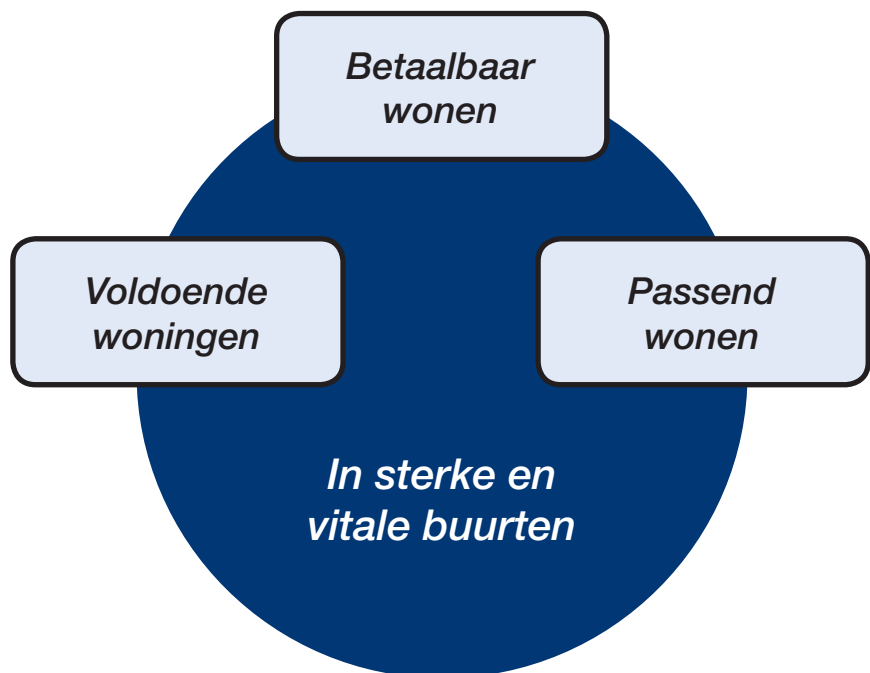
In onze ambitie streven wij naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen nu en in de toekomst, maar ook naar leefbare, veilige en zorgzame buurten waar mensen zich thuis voelen. Deze ambitie is in deze Nota Wonen 2012 uitgewerkt in 4 speerpunten van beleid:

- Voldoende woningen
- Betaalbaar wonen
- Passend wonen
- In sterke en vitale buurten.

Wij gaan er van uit dat de meeste inwoners van 's-Hertogenbosch in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de woonsituatie. Dat geldt echter niet voor iedereen. Steeds meer mensen worden door de economische recessie en de veranderingen op de woningmarkt geconfronteerd met het niet kunnen realiseren van hun woonwensen. We zien de gemeentelijke inzet in het woonbeleid vooral op die thema's waar niet voldoende aan de vraag tegemoet wordt gekomen of waar gewenste kwaliteiten niet of niet vanzelfsprekend gerealiseerd (kunnen) worden.

Wij baseren ons bij het realiseren van onze ambitie op het door de gemeenteraad gekozen scenario Stadskracht; essentieel in deze visie is de beweging van gemeente naar stad. Wij bedenken en bepalen niet meer alleen als gemeente, maar gaan nog actiever verbanden aan met andere partijen van de sociale, fysieke of economische infrastructuur in de stad. Alleen gezamenlijk met onze partners op de woningmarkt kan de complexe problematiek worden aangepakt. Met hen dienen de mogelijkheden die er zijn maximaal benut te worden en grenzen te worden opgezocht. Het uitgangspunt voor het woonbeleid is: ruimte bieden aan initiatiefnemers en burgers waar het kan, actief sturen en kaders stellen waar (wij vinden dat) het moet.

We beseffen dat sturing op de woningmarkt door middel van de 'oude' volkshuisvestingsinstrumenten niet altijd meer effectief is, we moeten het wonen vanuit een brede invalshoek gaan benaderen en het instrumentarium op onderdelen moderniseren. Vanuit de in de Nota Wonen 2012 vastgelegde kaders, willen wij dan ook nieuwe wegen gaan bewandelen, nieuwe strategieën en instrumenten ontwikkelen en nieuwe samenwerkingsvormen aangaan. Wij denken bijvoorbeeld aan het aanpassen van het woonruimteverdeling systeem waarbij de slaagkansen meer centraal komen te staan, het aanpassen van de sturing op betaalbaarheid (niet meer vanuit huurlasten, maar vanuit woonlasten) en het in beeld brengen van de consequenties van en het anticiperen op de scheiding van wonen en zorg. Tevens willen wij nieuwe samenwerkingsverbanden aangaan om het wonen en leven in brede zin in buurten te versterken. Dit alles doen wij in samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen. De modernisering van het instrumentarium en verbreding van het woonbeleid moeten nog worden uitgewerkt. Deze uitwerking zal o.a. tot uiting komen in nieuwe afspraken met de woningcorporaties, de jaarlijkse voortgangsnota's wonen en tevens worden uitgewerkt in andere beleidsnota's.





Samengevat is de beleidsinzet op de 4 speerpunten als volgt:

### **Voldoende woningen**

De gemeente wil blijven voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte. In de periode tot 2020 neemt de woningbehoefte toe met 5.840 woningen. De inzet is gericht op de opgave om door middel van woningbouw te voorzien in deze (toekomstige) woningbehoefte. Gezien de situatie op de woningmarkt en de onzekerheden m.b.t. afzetmogelijkheden in de koopwoningmarkt, is het echter onzeker of binnen deze periode aan deze opgave kan worden voldaan. In de woningbouwplanning moet er een realisme zijn in het bereiken van (vastgestelde) doelen: fasering in de tijd en prioritering van (haalbare) bouwplannen zullen de komende tijd noodzakelijk zijn. Er wordt voor de komende jaren ingezet op een woningproductie met een bandbreedte van 500 tot 800 per jaar, met een (na te streven) gemiddelde van 700 woningen per jaar. Dit streven zal vooral in de komende jaren veel inspanning van alle partijen vragen.

Woningbouw is van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt, maar is tevens een economische en werkgelegenheidsfactor van betekenis. Uitgangspunt van de gemeente is een positieve en actieve houding t.o.v. (kansrijke) initiatieven in de woningbouw die door (markt)partijen worden ontwikkeld. Indien nodig zal, t.b.v. de voortgang in de woningproductie, de inzet m.b.t. bouwplaninitiatieven gericht zijn op het (binnen de wettelijke mogelijkheden) verruimen van de randvoorwaarden en/of het leveren van maatwerk. De marktpartijen en woningcorporaties worden geactiveerd, gestimuleerd en zo nodig gefaciliteerd om diversiteit in woonmilieus te realiseren, om te gaan experimenteren met vernieuwende concepten en om woonproducten te ontwikkelen die aansluiten bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van de woonconsumenten. De inzet is ook gericht op het zoveel mogelijk levensloopgeschikt, duurzaam en toekomstbestendig ontwikkelen en bouwen. Woonconsumenten krijgen meer mogelijkheden om hun woonwensen te realiseren door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

### **Betaalbaar wonen**

De gemeente wil voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid, de middeninkomensgroepen en de starters op de woningmarkt. Deze groepen zijn extra kwetsbaar op de woningmarkt omdat zij op dit moment onvoldoende mogelijkheden hebben om zelf in hun woonruimte te kunnen voorzien.

De inzet van de gemeente voor de doelgroep van beleid richt zich op het realiseren van minimaal 25% van de nieuwbouw in het sociale segment en op het behoud van de huidige betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Ten behoeve van middeninkomensgroepen en starters op de koopwoningmarkt wordt ingezet op toename van het betaalbaar woningaanbod (zowel in de huur als in de koop) en de herintroductie van de starterslening.

In het besef dat de overige woonlasten (met name de energielasten) voor bewoners met een smalle beurs een steeds groter deel van de woonlasten gaan vormen, willen wij samen met woningcorporaties de mogelijkheden onderzoeken om te gaan sturen op woonlasten i.p.v. op huurlasten.

## **Passend wonen**

De gemeente wil voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen door nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen naar een zwaardere categorie en ambulante zorgverlening in de bestaande woningvoorraad.

De inzet van de gemeente is erop gericht om in samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen voldoende beschermde en beschutte woonvormen (zowel intramuraal als extramuraal) voor ouderen, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen te ontwikkelen. Tevens streeft de gemeente naar de oprichting van een Taskforce waarin partijen gezamenlijk de consequenties van het scheiden van wonen en zorg in beeld brengen en daarop gaat anticiperen.

## **Sterke en vitale buurten**

De gemeente wil (in brede zin) een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit van buurten en wijken. Vanuit het woonbeleid zet de gemeente in op:

- Het verbeteren van de woonkwaliteit op buurtniveau (een gedifferentieerde aanpak in basisbuurten, preventiebuurten en aandachtsbuurten, schone en veilige buurten en leven met het oog voor de ander);
- Het verbeteren van de woonkwaliteit op woningniveau (passende, aanpassbare, energiezuinige en veilige) woningen.
- Het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden om het wonen in brede zin in buurten te versterken.

# Inhoudsopgave

1	Doel en context van het Woonbeleid	1
	1a. De Nota Wonen als basis voor samenwerking	1
	1b. Terugblik op de vorige Nota Wonen	1
	1c. Woonbeleid in een veranderende maatschappelijke en economische context	2
2	Woonbeleid: ambitie en besturingsfilosofie	7
3	Speelveld en rolverdeling op de woningmarkt	11
4	Uitwerking speerpunten woonbeleid	17
	4a. Voldoende woningen	18
	4b. Betaalbaar wonen	29
	4c. Passend wonen	38
	4d. Sterke en vitale buurten: thuis in je buurt	47
5	Vervolgproces	53



# Doel en context van het Woonbeleid

1

## 1a. De Nota Wonen als basis voor samenwerking



De woningmarkt is continu in beweging. Dat verdraagt geen strak omlijnd en gedetailleerd programma, maar een heldere richting en een kader voor beslissingen. Deze Nota Wonen 2012:

- beschrijft de ambities en doelen van de gemeente en is daarmee richtinggevend voor het handelen van de gemeente. Het vormt de basis voor besluiten en voor de inzet van capaciteit en middelen;
- maakt duidelijk welke positie de gemeente heeft op het gebied van het wonen en hoe deze positie binnen die speelruimte zal worden benut;
- beschrijft de omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma voor de komende periode. Dit vormt de leidraad voor het maken van keuzes m.b.t. concrete bouwprojecten en plannen;
- geeft een basis voor samenwerking en afspraken met andere bij het wonen betrokken partijen in 's-Hertogenbosch en de regio.



Bij de opzet en uitwerking van deze Nota Wonen is gekozen voor een interactief proces, dat gevoerd is met een aantal partijen en adviesraden. Daarbij is gesproken over de opgaven in het woonbeleid en is ingegaan op de rol die de verschillende partijen daarbij invullen. Resultaat zijn de inhoudelijk kaders zoals vastgelegd in deze nota Wonen. Met deze kaders gaan wij, samen met partijen in de stad, gezamenlijk aan de slag.

Deze Nota Wonen bestaat in feite uit 2 delen:

- In de hoofdstukken 1 t/m 3 wordt de context geschetst waarin het woonbeleid geplaatst moet worden. Na de ambitie en besturingsfilosofie komen in hoofdstuk 3 het speelveld en de rollen van de partijen op de woningmarkt aan de orde.
- In hoofdstuk 4 worden de speerpunten van woonbeleid weergegeven.

Deze Nota Wonen sluit af met hoofdstuk 5 waarin het vervolgproces wordt beschreven.



## 1b. Terugblik op de vorige Nota Wonen

In de periode 2007 t/m 2009 lag het behalen van de doelstellingen uit de Nota Wonen 2007 goed op koers. Vanaf 2010 zijn de omstandigheden waaronder deze doelstellingen gehaald moesten worden erg veranderd door de ingezette economische recessie; hierdoor lopen de resultaten op een aantal punten achter op de doelstellingen uit 2007. Het eindresultaat over deze periode is echter zeker positief te noemen. In totaliteit zijn in de periode 2007 t/m 2011 bijna 5.000 woningen opgeleverd; gemiddeld ca. 1.000 woningen per jaar. De differentiatie naar prijsklassen in de woningproductie in de periode 2007 t/m 2011 was als volgt: 31% sociale huur (incl. seniorenpluswoningen), 9% dure huurwoningen, 6% goedkope koop, 24% middeldure koop en 30% dure koopwoningen.



In de periode 2008 t/m 2011 hebben de woningcorporaties ca. 2.570 woningen gerenoveerd. Er zijn 2 zorg- en verpleegcentra gerealiseerd en er zijn diverse projecten gereedgemaakt of in aanbouw genomen voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of mensen die vanwege een psychiatrische beperking zijn aangewezen op een vorm van begeleid wonen. Er is een hospice gerealiseerd.

Ten aanzien van de energiebesparing in de bestaande woningvoorraad zijn duidelijke resultaten geboekt. Energiebesparing is op de agenda van de woningcorporaties komen te staan en er is door woningcorporaties 2,5% energiebesparing per jaar gerealiseerd (meer dan de Aedesdoelstelling van 2% per jaar). Toch zijn de afgesproken aantallen te verbeteren woningen in combinatie met energiemaatregelen niet gehaald. Enerzijds door te ambitieuze afspraken, als door de noodzakelijke opstartperiode (kennis- en capaciteitsuitbreiding). Hierin heeft een duidelijke inhaalslag plaatsgevonden waardoor de afgelopen jaren niet alleen de afgesproken pilots zijn uitgevoerd, maar ook nieuwe pilots zijn opgestart.

Voor een volledige beschrijving van de doelstellingen uit de Nota Wonen 2007 en de behaalde resultaten verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief Voortgangsnota Wonen 2011 (januari 2012) en de bijlagen bij deze Nota Wonen 2012.

### 1c. Woonbeleid in een veranderende maatschappelijke en economische context

De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren drastisch veranderd, waardoor het woonbeleid in een andere context is komen te staan. De belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt (die deels met elkaar samenhangen) zijn als volgt:

- **De woningmarkt wordt sterk verstoord door de economische recessie en het lage consumenten-vertrouwen.** Sinds 2008 ziet de wereld, door het uitbreken van de kredietcrisis, er anders uit. In de woningmarkt treedt er een kentering op in woonwensen, woningproductie en doorstroming. De vastgoedsector is sterk verbonden met de economische conjunctuur, maar ook met de (on)mogelijkheid om op de kapitaalmarkt geld voor nieuwe projecten te bemachtigen; de financiering van projecten is veel moeilijker geworden voor ontwikkelaars en woningcorporaties. Tevens is er als gevolg van het stelsel van de hypotheekrenteaftrek en het tot 2008 geldende beleid van banken m.b.t. kredietverschaffing, sprake van een 'luchtbel' in de prijs van koopwoningen. Mede vanwege het feit dat onbekend is hoe groot die luchtbel feitelijk is, is het vertrouwen in de koopmarkt momenteel laag. Dit lage vertrouwen wordt overigens ook veroorzaakt door de onzekerheid over het voortbestaan van de hypotheekrenteaftrek op de lange termijn, de onzekerheid m.b.t. de verkoop van de eigen woning en baanonzekerheid door de aanhoudende economische recessie. Het resultaat is dat potentiële kopers de aankoop van een woning uitstellen, waardoor de doorstroming in de koopsector vastzit. Gevolg is een sterk dalende bouwproductie en daarmee ernstige gevolgen voor de werkgelegenheid in de bouw en toeleverende bedrijven. Tevens vervalt een essentiële vernieuwingsimpuls in de stad. Belangrijke projecten op het gebied van uitbreidingsnieuwbouw en herstructurering lopen vertraging op, zowel door een afnemende vraag van woonconsumenten als door een terughoudende opstelling van financiers. Onbekend is hoe lang de recessie effect zal hebben op de woningmarkt. De verwachting is dat er in de komende periode geen sterke verbetering van deze situatie zal plaatsvinden. Daarvoor is nodig dat het vertrouwen bij de potentiële kopers van woningen weer terugkeert.
- **Veranderingen in de structuur in de woningmarkt door diverse beleidsmaatregelen op Europees en rijksniveau;** het lokale woonbeleid, de positie van bepaalde doelgroepen en de mogelijkheden van woningcorporaties worden hier voor een belangrijk deel door beïnvloed.



Woningcorporaties worden geconfronteerd met 3 belangrijke ontwikkelingen die de positie van de corporaties en hun toekomststrategie (gaan) bepalen:

- De *opgelegde dwingende regelgeving van het rijk en vanuit Europa*. Vanaf 2011 zijn staatssteunregels van toepassing bij corporaties. De staatssteun die corporaties ontvangen, is met de nieuwe regels afgebakend. Het gaat hierbij onder meer om huurwoningen met een huur tot € 664 per maand. Deze woningen komen in aanmerking voor staatssteun. Daarnaast dienen deze woningen voor minimaal 90% te worden toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen dat niet hoger is dan € 34.085 per jaar. De consequentie van deze regels is dat het rijk in grote mate bepaalt wie er in een sociale huurwoning kan gaan wonen. De groep die aangewezen is op een sociale huurwoning groeit, is divers in samenstelling en type vraag. Voor de huishoudens met een inkomen boven € 34.085 leiden deze rijksregels er toe dat zij hun heil (meer) moeten zoeken in de duurdere huursector of in de koopsector. In beide sectoren is het aanbod te beperkt om deze huishoudens een passende woning te bieden. Hun positie op de woningmarkt is door de rijksmaatregelen duidelijk verslechterd.
  - De voorgenomen *parlementaire enquête naar de woningcorporatiesector*. Deze enquête kan niet los worden gezien van de steeds duidelijk wordende steun in de 2e kamer voor een algehele hervorming van de woningmarkt. De totale woningmarkt, koop- en huursector, is daarbij aan de orde. Corporaties zijn onderdeel van dit proces. De algemene verwachting van deze enquête is dat de maatschappelijke doelstellingen, de kerntaken en het eigen karakter van de woningcorporaties nadrukkelijk scherp zullen worden geformuleerd. De speelruimte voor corporaties kan aan banden worden gelegd ("back to the basics").
  - De *toekomstige financiële positie van de woningcorporaties*. Sinds de verzelfstandiging in 1995 hebben corporaties 'het goed gedaan', mede door de lage rentes waartegen corporaties leningen konden verkrijgen en de toegenomen waarde van hun woningbezit. Juist deze twee redenen staan nu onder druk; de financiële positie van de woningcorporaties komt nog verder onder druk door de verplichte afdracht en afroaming van de huurtoeslag. Vanaf 2014 worden woningcorporaties o.a. opgezadeld met een belastingheffing van € 650 miljoen om mee te betalen aan de landelijke uitgaven voor de huurtoeslag. Door deze heffingen wordt hun investeringsruimte voor nieuwe woningen en de vernieuwing van wijken verminderd. Daar komt nog bij, dat Europese regels m.b.t. staatssteun de (financiële) speelruimte voor corporaties beperken.
- **Aanscherping van de hypotheekverstrekking door financiers en rijksbeleid.** De aangescherpte normen van banken voor de verstrekking van hypotheekleningen bieden een betere bescherming van de consument aan de ene kant. Aan de andere kant betekent het ook een beperking van de leencapaciteit. In het Lente-akkoord van 2012 heeft het rijk tevens een aanscherping van eisen voor hypotheekrenteaftrek aangebracht. Beide aanscherpingen beperken de leenmogelijkheden van potentiële kopers en leveren m.n. problemen op voor starters op de woningmarkt en bijv. voor doorstromers (al dan niet met een restschuld).
  - Huishoudens worden al jaren geconfronteerd met **stijgende woonlasten, waaronder de stijgende energielasten**. Een groter deel van de huurders krijgt te maken met hogere woonlasten door o.a. bezuiniging op de huurtoeslag. Om het wonen ook op termijn betaalbaar te houden is het niet alleen nodig de huurprijzen in de hand te houden. In toenemende mate zullen de energiekosten van invloed zijn voor de hoogte van de woonlasten. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk, niet alleen vanwege de woonlasten, ook vanwege het milieu.
  - **Nieuwe realiteit bij herstructurering.** Herontwikkeling en herstructurering van locaties, buurten en vastgoed zal – naar alle waarschijnlijkheid – niet meer kunnen plaatsvinden zoals dat in voorgaande jaren is gebeurd. Daarvoor zijn



namelijk onvoldoende subsidie-middelen beschikbaar van de rijksoverheid en van de gemeente. Tevens zullen de marktpartijen minder risico's (durven) nemen vanwege de onzekerheid m.b.t. de toevoeging van de waardeontwikkeling van het vastgoed; de bouw van koopwoningen blijkt niet langer een verdienmodel op te leveren. De consequentie van deze ontwikkelingen is dat sloop van woningen (en ander vastgoed) en herstructurering en herontwikkeling van buurten en locaties als mogelijkheid slechts in beeld komt bij het einde van de levenscyclus van deze locaties; voortijdige herontwikkeling zal steeds minder plaats vinden.

- **Scheiden van wonen en zorg.** Door de hervorming van de AWBZ wijzigen de regels voor het huisvesten van ouderen die zorg nodig hebben. Vanaf 2014 zijn zorg en wonen in financiering gescheiden. De uitwerking van deze rijksmaatregelen moet nog plaatsvinden. Het is van belang dat de transitie naar deze hervorming zorgvuldig plaats vindt, waarbij de consequenties in beeld worden gebracht, voor zowel de burgers waar het om gaat, als voor de (nieuwe) samenwerking(opgave) tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties.
- **Demografische ontwikkelingen leiden tot nieuwe opgaven in het woonbeleid:** de vergrijzing van de bevolking, de toename van het aantal alleenstaanden of kleine huishoudens en bij een aantal bijzondere doelgroepen zullen nadrukkelijk invloed gaan uitoefenen op de woningmarkt (zie kader).
- **De invloed van de woonconsumenten** op de woningmarkt is toegenomen en zal nog verder toenemen; de woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. De bouwer is meer dan ooit genoodzaakt het aanbod precies te laten aansluiten op de vraag van de woonconsument, anders dreigt een stagnerende afzet. Er is alle aanleiding om de kwaliteit van het bestaande planaanbod kritisch tegen het licht te houden en de wensen van de woonconsumenten duidelijk meer centraal te stellen in de ontwikkeling van bouwplannen.
- 's-Hertogenbosch kent (te) weinig **vormen van tijdelijke huisvesting** (niet zijnde anti-kraak), terwijl de vraag naar dergelijke woonvormen toeneemt. Het zijn onder meer studenten, expats en mensen die net gescheiden zijn, niet kunnen terugvallen op een sociaal netwerk en niet zijn geholpen met de reguliere woonruimteverdeling. Deze mensen hebben op korte termijn (tijdelijke) huisvesting nodig. Het huidige woonruimteverdelingssysteem en het woningaanbod zijn onvoldoende in staat om adequaat te reageren op deze woonwensen.
- De **gemeenten zien zich genoodzaakt om te bezuinigen.** De sturingsmogelijkheden zijn door de afbouw van rijkssubsidies verminderd en lokaal is er steeds minder ruimte voor (financieel) maatwerk in subsidieverstrekking en grondprijnsbeleid.

Kortom, de woningmarkt wordt gekenmerkt door **een nieuwe realiteit**. Waar de Nota Wonen 2007 nog uitging van optimistische groeiscenario's, ervaren wij anno 2012 een woningmarkt waarin de dynamiek als gevolg van de economische omstandigheden sterk is verminderd. Er is sprake van een conjuncturele trendbreuk. De 'oude' tijden van flinke woningproductie en een gezonde doorstroming manifesteren zich de komende jaren niet meer en de successen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.

Het is dus nodig om nieuwe verbindingen en samenwerkingsvormen tussen partijen aan te gaan en voor een deel ook nieuwe instrumenten te gaan ontwikkelen. Hier ligt de belangrijkste uitdaging: hoe creëren we verbindend vermogen om te kunnen voldoen aan de behoefte aan voldoende, betaalbare, passende woningen in veilige, leefbare en zorgzame buurten?



## Ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt

### Maatschappelijke ontwikkelingen

Uit de provinciale bevolkingsprognose 2011 blijkt dat er in 's-Hertogenbosch tot 2040 een groei is van het inwonertal; het aantal woningen moet tot 2030 toenemen met 10.900

Mensen zijn, naarmate ze ouder worden, minder snel geneigd om te verhuizen. De vergrijzing van de bevolking kan de eerstkomende 15 jaar leiden tot minder verhuizingen c.q. tot verdere stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt.

Er komen steeds meer alleenstaanden en mensen willen meer ruimte (aantal m<sup>2</sup>) in de woning.

De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, dat voor een deel tot de aandachtsgroep van beleid behoort, leidt tot een grotere vraag naar goedkopere huur- en koopwoningen.

De primaire doelgroep van beleid (huishoudens die recht hebben op huurtoeslag) zal de komende jaren toenemen en ca. 30% van het totaal aantal huishoudens in 's-Hertogenbosch gaan bedragen.

De arbeidsmarkt vraagt om een toenemende mobiliteit van werknemers: wonen volgt het werk. Een tegenbeweging wordt ingezet door thuiswerken en telewerken.

### Economische en politieke ontwikkelingen

De invoering van een aantal rijks- en Europese maatregelen zal financieel belastend zijn voor de woningcorporaties. De consequentie zal zijn dat de investeringscapaciteit van de corporaties gaat afnemen, vooral door afdracht aan de huurtoeslag. Ook volgt (mede naar aanleiding van de parlementaire enquête naar woningcorporaties) mogelijk een herziening van de positie van woningcorporaties en het Lente-akkoord 2012 kan een voorbode zijn van een meer fundamentele herziening van de woningmarkt op langere termijn.

Stijgende energiekosten leiden tot een toenemende aandacht voor duurzaam bouwen / verbouwen.

De middeninkomensgroep wordt uitgesloten van het overgrote deel van de sociale huurwoningmarkt en is veelal niet in staat om de financiering van een koopwoning rond te krijgen of heeft onvoldoende inkomen voor een particuliere huurwoning, met alle gevolgen voor de doorstroming van dien.

Bezuinigingen van het rijk (o.a. huurtoeslag) leiden tot verder oplopende woonlasten.

Vanaf 2014 zal het 'scheiden van wonen en zorg' als onderdeel van de transitie van de AWBZ worden doorgevoerd. Dit houdt in dat cliënten in intramurale zorgvoorzieningen zelf verantwoordelijk gesteld worden voor het wonen. Dit gebeurt eerst alleen bij de lichtere zorgzwaartepakketten (ZZP), daarna later ook voor de zwaardere.

### Marktontwikkelingen en veranderende woonvoorkeuren

De vraag van de woonconsumenten richt zich voor 2/3e deel op grondgebonden woningen

Uit het Woonwensenonderzoek 2011 blijkt een toegenomen voorkeur voor huurwoningen (40% van de potentiële doorstroming wil gaan huren). Door deze grotere vraag naar huurwoningen, is er enerzijds een tekort aan goedkope huurwoningen (tot € 524), anderzijds is er een tekort aan huurwoningen tot € 664 en dure huurwoningen (vanaf € 664).

De vraag naar huur- en koopwoningen is voor een deel gerelateerd aan de conjunctuur: afhankelijk van de economische situatie maken de mensen een keuze tussen een duurdere huurwoning of een koopwoning tot € 225.000, -.

In het bouwproces is een omslag van aanbod- naar vraagmarkt, waarbij marktconform bouwen, flexibiliteit en innovatie (kwaliteit en identiteit) een belangrijker rol spelen.

De woonconsument is assertiever geworden en ontwikkelt zich steeds meer tot een betrokken actor die zelf invloed op de (totstandkoming van) woning en woonomgeving wil uitoefenen. De woonconsument let in het aanbod aan woningen scherp op een goede persoonlijke prijs-kwaliteitverhouding.



## Woonbeleid: ambitie en besturingsfilosofie

## 2



Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven is er sprake van een nieuwe realiteit op de woningmarkt: starters en doorstromers zullen, mede gezien het (voorgenomen) rijksbeleid, geconfronteerd worden met hogere woonlasten; de doorstroming op de huur- en koopmarkt is al sterk verminderd en zal waarschijnlijk nog verder inzakken; de nieuwbouwproductie is beduidend lager als gevolg van het lage consumentenvertrouwen en de financieringsproblemen van potentiële koper; maar ook woningcorporaties en ontwikkelaars ondervinden problemen met het financieren en exploiteren van (nieuwe) woningen. Bovendien kondigt zich de hervorming van het stelsel van de hypotheekrenteaftrek aan, is mogelijk sprake van een structurele verandering m.b.t. het woningcorporatiebestel en zal de aangekondigde scheiding van wonen en zorg de nodige consequenties hebben voor zowel de woningmarkt als de 'zorginfrastructuur'.

Deze ontwikkelingen op de woningmarkt maken dat niet meer kan worden volstaan met een herijking van de doelstellingen uit de Nota Wonen 2007. Wij beseffen dat 'oude' instrumenten om sturing te geven aan de woningmarkt nu minder effectief zijn en dat we gezamenlijk met andere partijen op zoek moeten naar nieuwe samenwerkingsvormen en nieuwe instrumenten. We moeten naar nieuwe verbindingen met partners toe om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige woonbehoeften.

### Ambitie

's-Hertogenbosch is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, dat blijkt uit de Atlas Nederlandse steden 2012. In deze vergelijking van de 50 aantrekkelijkste steden is onze stad gestegen naar de derde plaats, achter Amsterdam en Utrecht. Wij willen deze positie behouden, want wonen is een essentieel goed.

Als gemeente vinden wij een goed woonklimaat belangrijk voor onze stad en hiervoor nemen wij onze verantwoordelijkheid. Met deze Nota Wonen formuleren wij de ambitie en kaders op het gebied van het wonen.

De ambitie voor het wonen in 's-Hertogenbosch is dan ook als volgt:

*Het creëren van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus in leefbare, veilige en zorgzame buurten zodat mensen naar tevredenheid in onze stad kunnen wonen en leven. Het woonbeleid geeft hier invulling aan door te streven naar een stad waar voldoende, betaalbare en passende woningen zijn en goede keuzemogelijkheden zijn in gevarieerde en sterke buurten waarin mensen zich thuis kunnen voelen. Een stad waarin de slaagkansen op de woningmarkt voor de verschillende groepen in balans zijn.*

## Besturingsfilosofie

Wij baseren ons bij het realiseren van deze ambitie op het scenario van de “Stadskracht”, zoals door de gemeenteraad vastgesteld in november 2010. Dit is het vermogen van de gemeente en partners op de woningmarkt (burgers, instellingen, bedrijven en andere overheden) om, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, de maatschappelijke opgaven in samenhang, samenwerking en afstemming te realiseren. Kernpunten van deze stadskracht zijn:

- het realiseren van onze ambities moeten we samen doen met anderen en daar is een nieuwe gerichtheid van bestuur en organisatie voor benodigd;
- we gaan uit van de initiatieven en het (creatieve) vermogen van de vele ondernemende en verantwoordelijke bewoners, bedrijven en instellingen;
- gemeente en partners hebben zicht op elkaars positie, visie en strategie; ze zijn op zoek naar verbindingen tussen elkaars visies en strategieën gericht op het versterken van samenhang, samenwerking en afstemming;
- de kern van de overheidstaak is stimuleren en faciliteren. Bij voorkeur met zo weinig mogelijk inzet van collectieve middelen. Subsidies, bijdragen, vergoedingen hanteren we zeer selectief en zo mogelijk in de tijd beperkt en voor collectieve voorzieningen hanteren we het profijtbeginsel. Uitgangspunt is de zelfredzaamheid van burgers in de stad.

Essentieel in de visie van Stadskracht is de *beweging van gemeente naar stad*. Dat is een omslag in onze rol. Wij bedenken en bepalen niet meer alleen als gemeente, maar gaan verbanden aan met andere partijen van de sociale, fysieke of economische infrastructuur in de stad, maar uiteraard vanuit onze verantwoordelijkheid voor bepaalde overheidstaken en het algemeen belang.

Het raadsvoorstel ‘Sociale kracht van de stad’ (februari 2012) is een uitwerking van deze stadskracht voor het sociale domein. Het wonen is daarbij één van de basisvoorwaarden voor een goed leven en vormt één onderdeel van de 6 leefgebieden (wonen, werken, leren en opgroeien, sociale relaties, gezondheid en inkomen). Er zijn duidelijke verbanden tussen de leefgebieden. Het hebben van inkomen en de hoogte daarvan heeft invloed op het kunnen realiseren van de woonbehoefte, het hebben van een dak boven het hoofd is een essentiële voorwaarde voor mensen om zich op de andere leefgebieden te kunnen ontwikkelen. Het wonen is dus een beleidsveld op zich, maar heeft nauwe relaties met de andere leefgebieden.



M.b.t. het fysieke en economische domein kan gesteld worden dat de implementatie van de Stadskracht al is ingezet en met deze Nota Wonen 2012 verder vorm wordt gegeven. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen staat het denken en handelen vanuit marktwerking centraal; er wordt maximaal gebruik gemaakt van het creatieve en organisatorisch vermogen van de marktpartijen en woningcorporaties. De inzet van de gemeente is gericht op samenwerken en faciliteren en -zo mogelijk- het leveren van maatwerk. Het uitgangspunt van de Stadskracht is dan ook leidend geweest bij het opstellen van deze Nota Wonen 2012. In een interactief proces (zie kader) is de betrokkenheid, creativiteit en vindingrijkheid van partijen en burgers in de stad aangesproken en benut.

Als gemeente vinden wij een goed woonklimaat belangrijk voor onze stad en hiervoor nemen wij onze verantwoordelijkheid. Wij hebben dan ook nadrukkelijk ambities en doelen geformuleerd op het gebied van het wonen. Wij gaan er in deze Nota Wonen nadrukkelijk van uit dat een groot deel van de inwoners van 's-Hertogenbosch prima in staat is om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de woonsituatie. Dat geldt echter niet voor iedereen. Steeds meer mensen worden door de economische recessie en de veranderingen op de woningmarkt geconfronteerd met het niet kunnen realiseren van hun woonwensen. We zien onze inzet in het woonbeleid vooral op die thema's waar niet voldoende aan de vraag tegemoet wordt gekomen of waar gewenste kwaliteiten niet of niet vanzelfsprekend gerealiseerd (kunnen) worden.

Wij beseffen ons dat het, juist in deze tijd en gezien de beperkingen, een uitdaging is om de kracht van de stad m.b.t. het wonen vast te houden, de potenties te benutten en de problemen die op de lokale woningmarkt bestaan aan te pakken. Wij kiezen ervoor om de beschikbare mogelijkheden maximaal te benutten en hierin de grenzen op te zoeken. Het uitgangspunt voor deze Nota is dan ook: **ruimte bieden aan initiatiefnemers en burgers waar het kan, actief sturen en kaders stellen waar (wij vinden dat) het moet.**

Wij beogen met deze Nota duidelijke **kaders en uitgangspunten** m.b.t. het woonbeleid te formuleren, die de basis vormen voor het handelen van de gemeente en die richtinggevend zijn voor de partners op het terrein van het wonen.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is gemeld, is het wenselijk om het wonen vanuit een brede invalshoek te benaderen en moeten we het instrumentarium op onderdelen moderniseren om de gewenste resultaten te bereiken. Wij denken dan bijvoorbeeld aan het aanpassen van het woonruimteverdelingssysteem (het meer centraal stellen van de slaagkansen), het aanpassen van de sturing op betaalbaarheid (van huurlasten naar woonlasten) en het aangaan van nieuwe samenwerkingsvormen om (onder meer) te anticiperen op de scheiding van wonen en zorg. Bij de inhoudelijke speerpunten wordt hier nader op ingegaan. Omdat de realisatie van onze ambitie afhankelijk is van de expertise, de inspanningen en investeringen van verschillende partijen op de woningmarkt, wordt in het volgende hoofdstuk verder ingegaan op de positie en rollen van de diverse partijen.

## Interactief proces

### Discussienotitie woonbeleid 2011:

In februari 2011 heeft de raadscommissie ROB van gedachten gewisseld over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de thema's voor het woonbeleid.

### Woonconferentie

Tijdens een brede woonconferentie in juni 2011 is nadrukkelijk het contact gezocht met de betrokkenen in het woonveld. Ruim 140 huurders, kopers, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, raadsleden en beleidsmakers discussieerden over de problemen op de woningmarkt en vooral over mogelijke 'Bossche' oplossingen. Tijdens de woonconferentie heeft toenmalige wethouder Weterings iedereen opgeroepen om een bijdrage te leveren voor de Nota Wonen door ideeën en zogenaamde droomparagrafen aan te leveren.



### Droomparagrafen



De ingediende dromen weerspiegelen de breedte van de woonopgave; van huisvesting van ouderen en bijzondere doelgroepen tot de wens de wachttijden te reduceren, van de behoefte om consumenten meer zeggenschap te geven tot ideeën m.b.t. de betaalbaarheid van het wonen. Met de indieners hebben we in februari 2012 gesproken over hun denkbeelden en deze zoveel mogelijk in een realistisch perspectief geplaatst. Een aantal ideeën is in deze Nota Wonen opgenomen (en voorzien van een wolksymbool aan de kantlijn), veel ideeën moeten echter nog verder uitgewerkt worden.

### Overleg met marktpartijen en maatschappelijke groeperingen.

In april 2012 is een conceptversie van deze Nota besproken met marktpartijen (woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars, makelaars en partijen in het sociale domein) en maatschappelijke organisaties (huurdersplatform, gehandicaptenplatform, seniorenraad, WMO-adviesraad). De resultaten van deze gesprekken zijn meegenomen in deze Nota Wonen 2012.

### Het interactieve proces wordt voortgezet

Met #bosscheoplossingen heeft eenieder kunnen meedenken en twitteren over ideeën die problemen op de woningmarkt kunnen oplossen. We zullen de komende jaren de creativiteit van marktpartijen en bewoners blijven aanspreken.