

## Speelveld en rolverdeling op de woningmarkt 3

Er is sprake van een nieuw realisme, zowel wat betreft de problematiek op de woningmarkt en de opgave die daaruit voortvloeit, als de manier waarop die opgave gerealiseerd kan worden. Een belangrijk gegeven is dat de gemeentelijke invloed op het functioneren van de woningmarkt vrij beperkt is:

- de gemeente heeft niet de financiële middelen en de sturingsinstrumenten om alle problemen in de woningmarkt aan te pakken;
- de gemeente bouwt geen woningen, dat doen de marktpartijen en woningcorporaties in de stad. De rol van de gemeente op het gebied van de woningproductie zit in het stellen van randvoorwaarden, zowel t.a.v. de ruimtelijke ordening en inhoudelijke gemeentelijk beleid. Tevens is de gemeente zelf actor m.b.t. het grondbeleid;
- de relatie tussen de gemeente en de woningcorporaties is sterk veranderd sinds de verzelfstandiging van de corporaties in de jaren negentig: van een toezichtsrelatie naar een relatie waarbij de samenwerking plaatsvindt vanuit een verschillende verantwoordelijkheid om de lokale opgave op te pakken;
- de woningmarkt wordt vooral bepaald door macro-economische ontwikkelingen, consumentenvertrouwen, marktpartijen en rijksmaatregelen. De invloed van de lokale overheid om te interveniëren op de woningmarkt is vrij beperkt.

Het realiseren van de gemeentelijke ambitie kan alleen worden bereikt in samenwerking met de partijen op de woningmarkt, ieder met hun eigen rol en verantwoordelijkheid: bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars en partijen uit het sociale domein. Maar ook (woon)consumenten wordt gevraagd een bijdrage te leveren.

Het blijft echter van belang om als gemeente heldere kaders te blijven stellen, waarbij wel sprake is van een kentering in het denken waarbij er meer en meer sprake zal zijn van:

- **denken en handelen vanuit marktwerking:** faciliterend, voorwaardenscheppend, stimulerend, activerend;
- **een (aanbodgerichte) projectenaanpak naar een (vraag gestuurde) procesaanpak;**
- **het zoeken naar nieuwe vormen van buurtvernieuwing en locatie-ontwikkeling;**
- **het zoeken naar nieuwe mogelijkheden, nieuwe samenwerkingsvormen en nieuwe strategieën** om de problemen op het gebied van het wonen aan te pakken;

In dit hoofdstuk beschrijven we niet alleen de rollen van de verschillende partijen, maar ook onze verwachtingen m.b.t. hun inspanningen op de woningmarkt.

### - De gemeentelijke rol

Als gemeente willen we nadrukkelijk onze ambities en doelen op het gebied van het wonen formuleren, omdat een goed woonklimaat belangrijk is voor de stad. De gemeente vertegenwoordigt het algemene belang en is dus ook mede verantwoor-

**Sturen, regisseren en kaders stellen:**

*de gemeente voert regie door richtinggevend te zijn en kaders te stellen waarbinnen gewenste ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Partijen worden aangesproken op hun verantwoordelijkheden.*

**Stimuleren, activeren en eventueel faciliteren van haalbare initiatieven:**

*de gemeente wil andere partijen stimuleren en activeren om de ambitie en doelen uit het woonbeleid te realiseren. Ruimte geven en ontwikkelingen mogelijk maken. De gemeente kan hierin ook een rol nemen van risicodrager.*

delijk voor de volkshuisvesting. Om de doelstellingen te realiseren kan de gemeente twee rollen inzetten, namelijk:

- Sturen, regisseren en kaders stellen
- Stimuleren, activeren en eventueel faciliteren van haalbare initiatieven

De gemeente ziet voor zichzelf een rol als kadersteller en regisseur; immers we bouwen zelf geen woningen, maar geven wel aan hoe en waar kansen voor ontwikkelingen zijn. Daartoe heeft de gemeente ook een aantal instrumenten ter beschikking: Huisvestingswet en –verordening, Woningwet, BBSH, Leegstandwet en bouwverordening, bestemmingsplannen (aantal woningen en randvoorwaarden voor planontwikkeling), grondbeleid, WRO en welstandsbeleid. Tevens heeft de gemeente een sleutelrol m.b.t. monitoring, onderzoek en advies. Deze wordt ingezet om een bijdrage te kunnen leveren aan een beter functionerende markt. Wij bieden inzicht in de ontwikkelingen in de gemeente. Wij delen onze kennis met de partijen op de woningmarkt en dagen deze uit daarop te reageren.

Naast de genoemde volkshuisvestelijke rol, heeft de gemeente natuurlijk ook een belangrijke verantwoordelijkheid in het welzijn van mensen en de leefbaarheid van de woonomgeving. Het is (mede) een gemeentelijke taak om de kwetsbaren in onze samenleving te begeleiden en om te zorgen voor een schone, veilige en leefbare woonomgeving met voldoende school-, sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen in wijken.

De gemeente wil de gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk stimuleren en heeft een positieve en proactieve houding t.o.v. haalbare initiatieven. We vinden het van belang dat burgers, woningcorporaties en bouwers/ontwikkelaars en andere partijen de ruimte krijgen om hun eigen rol en verantwoordelijkheid vorm te geven. Dit betekent ook dat we als gemeente soms zaken wat meer moeten loslaten, meer moeten durven vertrouwen op de kracht van andere partijen. Het eerder genoemde uitgangspunt: ruimte bieden waar het kan en kaders te stellen waar (wij vinden dat) het moet, betekent ook dat de gemeente, indien nodig en binnen de wettelijke randvoorwaarden, maatwerk wil leveren en nadrukkelijk mee wil denken over oplossingen.

Indien het rijk maatregelen voorbereidt die belangrijke consequenties hebben voor de lokale woningmarkt, zullen wij, (al dan niet in G32-verband) actief ons standpunt naar het rijk kenbaar maken.

## **- Ontwikkelaars, bouwers en architecten**

Deze partijen spelen een belangrijke rol in de woningmarkt en bij de uitvoering van het woonbeleid. Ontwikkelaars, bouwers en particuliere bouwers investeren in de ontwikkeling van woningbouwlocaties, in woningen die aansluiten op de behoeften van woonconsumenten. Hun expertise is van groot belang voor het zoeken naar oplossingen voor het weer op gang krijgen van de dynamiek op de woningmarkt en het tot uitvoering brengen van lopende projecten.

Wij verwachten van deze partijen dat zij voldoende inspiratie en creativiteit opdoen en woonproducten gaan ontwikkelen die aansluiten bij de wensen en de financiële mogelijkheden van de woonconsumenten. Er moeten namelijk oplossingen worden gevonden voor de uitdagingen waar we als samenleving voor staan: meer kansen voor starters op de woningmarkt, meer doorstroming van de lagere- en middeninkomens en het werken aan een duurzame woonomgeving. Kernbegrippen in deze nieuwe realiteit zijn: consumentengericht bouwen, een goede prijs-kwaliteitverhouding, de woonconsumenten mee laten denken over het ontwerp van de nieuwe woning, flexibilisering in het ontwerp van de woningen, verdergaande standaardisering, kleinschaliger projectontwikkeling, ketensamenwerking. Maar ook meedenken



over alternatieve vormen van financiering van nieuwe woningen en verkoop van de huidige bestaande koopwoningen.

## - Woningcorporaties

Wij beschouwen de woningcorporaties in 's-Hertogenbosch als bijzondere markt-partijen, waarmee wij de afgelopen jaren goed hebben samengewerkt. Vanuit hun primaire taak verhuren woningcorporaties niet alleen woningen aan mensen met lage inkomens, ook investeren zij in nieuwbouw, herstructurering en renovatie. De woningcorporaties in 's-Hertogenbosch hebben de afgelopen jaren door woningtoewijzing en huurprijsbeleid gezorgd voor een duidelijke koppeling tussen de omvang van de doelgroepen van beleid en de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Hiermee was de betaalbaarheid van het wonen voor de huishoudens met de lagere inkomens gewaarborgd. Tevens hebben de woningcorporaties de afgelopen 5 jaar de helft van de woningproductie in de stad voor hun rekening genomen.



Wettelijk gezien, opereren woningcorporaties uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en zijn verplicht het geldende gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid 'in acht te nemen' bij hun werkzaamheden. In de praktijk hebben de woningcorporaties, als sociale partners, de afgelopen jaren ook een actieve rol gespeeld in de leefbaarheid van wijken en de kwaliteit van samenleven. Te denken valt aan:

- Het (mede)financieren van sociale infrastructuur (bijv. de bijdrage aan wijkpleinen voor informatie en advies, aan buurtbemiddeling, aan het realiseren van de Brede Bossche School in de Meerendonk, aan werkgelegenheid voor minder kansrijken door social return);
- De participatie in sociale wijkteams waar woningcorporaties samen met andere sociale werkers zorgen voor bijv. signalering en preventie van problemen in huishoudens en toeleiding naar hulp, verbetering van de sociale veiligheidsbeleving, welzijnsdiensten bij wonen, ontmoetingsmogelijkheden in de buurt, en ontwikkeling van nieuwe diensten;
- Het huisvesten van bijzondere groepen. Deze rol wordt groter nu scheiden van wonen en zorg en extramuralisering in AWBZ-financiering concreet wordt gemaakt. Steeds vaker zal via huisvesting via de reguliere weg gezocht worden en zullen instellingen huurcontracten voor hun cliënten moeten opstellen. Instellingen, woningcorporaties en gemeente zullen intensiever samen moeten werken om antwoord te kunnen geven op de toekomstige vraag naar huisvesting, zorg en begeleiding van deze groepen.



In de discussienotitie 'De kunst van het samenleven' (mei 2012) benadrukken de woningcorporaties de brede opgave op het gebied van wonen en leven. Het gaat hen nadrukkelijk niet alleen om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen, maar ook om andere aspecten die van belang zijn om prettig te wonen (zoals het gevoel van veiligheid, geborgenheid, binding met de buurt en zelfredzaamheid). Hierbij worden genoemd de 'social return' van Zayaz, de signaleringsfunctie van de woningcorporaties bij renovaties en herstructurering en het bevorderen van vrijwillige burens- en zorghulp.

Ten aanzien van het in te zetten instrumentarium pleiten ook de woningcorporaties voor een modernisatie van het huidige volkshuisvestingsinstrumentarium, omdat dit 'traditionele' instrumentarium niet altijd meer adequate oplossingen biedt. Ten aanzien van het woonbeleid worden hierbij twee zaken nader toegelicht, namelijk het meer differentiëren van het woonruimteverdelingssysteem (en de wens om daarbij meer op slaagkansen te gaan sturen en het zoekgedrag van de woningzoekende meer centraal te stellen) en een bredere kijk op betaalbaarheid (in plaats van enkel sturen op huurlasten uitgaan van woonquoten). Dit willen ze bijvoorbeeld realiseren door bij renovatie van woningen verduurzamingsinvesteringen (energiebesparing) toe te passen en met huurverhoging én woonlastengarantie.



Doel van de woningcorporaties is om, op basis van hun discussienotitie, te komen tot een Maatschappelijk Samenwerkingsverband met een aantal partijen. Wij staan positief t.o.v. deze denkrichting en inbreng van de woningcorporaties



In het eerste hoofdstuk is al gememoreerd aan de mogelijke wijziging van de rol en de beperking van de financiële mogelijkheden van de woningcorporaties. Het is niet ondenkbeeldig dat sprake zal zijn van structurele veranderingen in de positie van de woningcorporaties. Wij verwachten van de woningcorporaties dat zij, ondanks de forse (financiële) beperkingen, toch in staat zijn om de betaalbaarheid van het wonen te blijven waarborgen en ook te blijven investeren in het wonen en leven in onze stad, vooral voor die doelgroepen die zelf niet in staat zijn in hun woonbehoefte (in brede zin) te voorzien.

### - Zorg- en welzijnsorganisaties



Al enkele jaren is er een trend om mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk tegemoet te treden. Dit uit zich in strengere indicatiestelling voor intramurale vormen, deelname aan meer generieke welzijnsvoorzieningen de voorkeur voor kleinschalige, meer zelfstandige woonvormen. De rijksoverheid speelt op deze trend in door het 'scheiden van wonen en zorg', onderdeel van de transitie van de AWBZ (toegelicht in de bijlagen). De zorginstellingen gaan groter financieel risico lopen aangezien zij met elke afzonderlijke inwonende cliënt een huurovereenkomst moeten sluiten en zelf ook leegstand van hun 'zorgwoningen' moeten zien te voorkomen. Dit kan leiden tot problemen in de exploitatie van zorginstellingen, ook al omdat wordt verwacht dat die huurinkomsten straks lager zullen zijn dan de integrale vergoeding voor huisvesting en zorg die de instelling nu ontvangt per zzp-plaats. Dit grotere financiële risico speelt nu al een rol in het realiseren van nieuwbouwprojecten van zorginstellingen. Het is een gezamenlijke opdracht aan zorginstellingen, woningcorporaties, gemeente en zorgkantoor om alle consequenties in beeld te krijgen om er vervolgens beter op te kunnen anticiperen. Wij verwachten van deze organisaties dat zij hun verantwoordelijkheid in deze blijven nemen.

### - Regiogemeenten



's-Hertogenbosch is van oudsher centrumgemeente in de regio, knooppunt van werkgelegenheid en voorzieningen voor een groter verzorgingsgebied. Ook de woningmarkt is niet aan gemeentegrenzen gebonden; woningzoekenden kijken verder dan de gemeentegrenzen. In dit perspectief zet 's-Hertogenbosch zich niet in voor het aanbieden van alle typen woonmilieus, maar voor het aanbieden van woonmilieus die vanuit stedelijk én regionaal perspectief kansrijk zijn.



In de regio Noordoost werkt 's-Hertogenbosch samen met de regiogemeenten. In dit kader vindt regionale overleg plaats m.b.t. de woningbouwprogrammering. De regionale woningmarktmonitor, het regionale woonwensenonderzoek en het regionale planningsoverzicht zijn essentiële instrumenten die de basis vormen voor afstemming en samenwerking. Wij verwachten van de buurgemeenten dat zij zich net als ons maximaal inspannen om hun woningbouwtaakstelling te realiseren en vooral ook gevarieerd (dus ook sociaal) te bouwen.

### - Woonconsumenten

Meer dan ooit vergen de Wonen-ontwikkelingen waarvoor we ons nú en in de toekomst gesteld zien om samenwerking van de diverse stakeholders, i.c. de bouwprocespartijen. Eén van de belangrijkste stakeholders is de eindgebruiker, de





bewoner van onze stad. Sterker nog, de woonconsument heeft in m.n. deze markt een cruciale rol.

Veranderde sociaal- economische en sociaal-culturele omstandigheden zorgen voor een assertievere woonconsument. Deze ontwikkelt zich steeds meer tot een betrokken actor die zelf –variërend naar leefstijl– invloed op (de totstandkoming van) de woning en/of woonomgeving wenst uit te (kunnen) oefenen; dit geldt behalve de nieuwbouw, ook de renovatie- en/of herstructureringsopgave. De kwaliteitsvraag is hierbij de dominante factor.

In deze Nota Wonen benadrukken wij dat kwaliteit en duurzaamheid van belang zijn voor de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Het woningtekort is steeds meer een kwalitatief tekort: woonconsumenten zijn steeds kritischer over de kwaliteit die hun woning en de woonomgeving te bieden heeft. Deze trend zal ook in de komende jaren doorzetten. De vergrijzing vraagt om aanpasbare en flexibele woningen die levensloopgeschikt zijn.



Woningbouwontwikkeling vraagt de komende periode om een meer vraaggerichte benadering. In plaats van het kant en klare aanbodproduct is de woonconsument meer gebaat bij hem/haar passende woonconcepten. Op deze wijze kan ingespeeld worden op specifieke wensen van de woonconsumenten. Dat gebeurt o.a. door kleinschaligere projectontwikkeling. Met kleine deelplannen kan beter aangesloten worden op de vraag van specifieke doelgroepen. Het biedt bovendien de flexibiliteit om succesvolle deelplannen te herhalen en deelplannen die niet goed verkochten niet te herhalen. Particulier opdrachtgeverschap is voor een deel van de woonconsumenten een manier om vraaggericht te bouwen. Bewoners meer zeggenschap geven betekent voor gemeente en marktpartijen dat zij zaken meer moeten loslaten, meer verantwoordelijkheid durven en willen neerleggen bij de consument. Dit is een proces dat met deze woningmarktsituatie weliswaar versneld wordt, maar niettemin bewuste aandacht vraagt.

Het is dan ook van belang om de woonconsumenten, ook in het kader van de Stadskracht, meer bij het woonbeleid en de uitvoering daarvan te betrekken. Mede vanuit dat idee is bij de totstandkoming van deze Nota gekozen voor de brede woonconferentie en de oproep om droomparagrafen in te dienen. Naast de contacten tussen de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigers, welke belangrijke gesprekspartners zijn bij de ontwikkeling en de uitvoering van het woonbeleid, willen we de bewoners nauw betrekken bij wat er speelt in hun buurt. Particuliere eigenaren spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van het gemeentelijk beleid als het gaat om bijvoorbeeld het treffen van energiebesparende maatregelen, het levensloopbestendig maken van woningen en het leefbaar houden van hun eigen buurt.



Stimuleer en faciliteer kleinschalige particuliere initiatieven

Organiseer en faciliteer (een lokale markt voor) **woningruil** en introduceer nieuwe vormen van '**leenhuizen**'.

Maak harde afspraken over het aanbod en de doorstroming in het '**souterrain**' van de **woningmarkt**

**Richt een Lokaal Woonfonds op**  
Financier door meerdere partijen een fonds waarmee startersleningen of andere financieringsconstructies kunnen worden verstrekt.

**Verleid ouderen om te verhuizen door:**  
- Een verhuiskostenvergoeding  
- Het geven van informatie  
- Gelijkblijvende huur of huurgewenning

## Dromen over het wonen in 's-Hertogenbosch

Geef **huurders meer invloed** op beleid en beheer

Een selectie van de dromen ingediend door burgers, zorg- en maatschappelijke organisaties, woningcorporaties en marktpartijen. Voor een uitgebreide weergave zie bijlage en [www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)

**Biedt bewoners mogelijkheden om zelf hun droomhuis te realiseren**

**Woningbouw meer vraaggericht**  
Stedenbouw, welstand en projectontwikkelaars moeten consumentgerichtheid nadrukkelijker als uitgangspunt hanteren

**Bouw goedkoper**  
Realiseer grondgebonden woningen tot €145.000 door korting op de grondprijs, kortings- en terugkoopregelingen en IKEA-formules

**Introduceer tussenvormen tussen koop en huur**

**Verminder de wachttijd voor (actief) woningzoekenden**

**Bespaar op energie en woonlasten**  
door energiemaatregelen met woonlastengarantie en collectieve energie-inkoop

**Vergroot de zelfredzaamheid:**  
- ondersteun en begeleid mensen om hun netwerk te vergroten  
- investeer in ICT-voorzieningen

**Realiseer een GO-tel**  
Realiseer een 'formule 1-hotel' voor mensen die om uiteenlopende redenen snel (tijdelijke) huisvesting nodig hebben

**Ontwikkel één loket voor woon-, zorg- en welzijnsdiensten**

**Maak woningen aanpasbaar en gemeenschappelijke en openbare ruimten toegankelijk**