

Uitwerking speerpunten woonbeleid

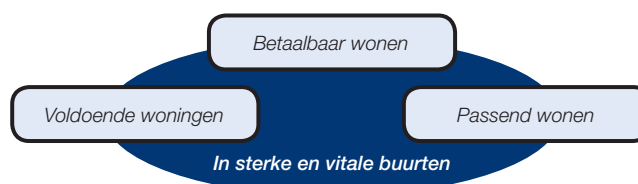
4

De veranderde woningmarktomstandigheden en sturingsmogelijkheden, betekent niet dat de inhoudelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van het wonen sterk veranderen; veel lange termijn doelstellingen van de vorige beleidsnota's op het gebied van het wonen zijn nog steeds actueel en hebben ook in deze nieuwe Nota een plek gekregen. De gewijzigde omstandigheden hebben wel geleid tot accentverschillen.

We willen in deze Nota Wonen 2012 de nadruk leggen op:

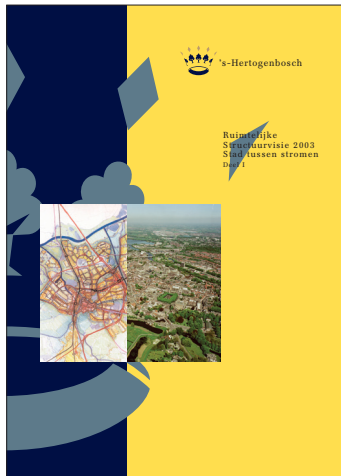
- De **continuïteit in de woningproductie** in de komende periode. De bouwproductie is van groot belang om de huidige en toekomstige woningvraag te kunnen faciliteren en om de doorstroming te bevorderen.
- De **betaalbaarheid van het wonen**. Nu al kampt een deel van de huishoudens met (te) hoge woonlasten (RIGO-onderzoek 2010). De verwachting is dat vooral door de economische recessie het aantal huishoudens met een lager inkomen (en daarmee ook de druk op de sociale huursector) zal toenemen. Daarnaast nemen naar verwachting de energielasten de komende jaren toe, waardoor het aantal huishoudens met te hoge woonlasten waarschijnlijk zal gaan stijgen. Wij vinden het dan ook van groot belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn, waarbij wij willen aansturen op het hanteren van woonquoten (waarbij naast de huurprijs ook de energielasten worden betrokken). De betaalbaarheid van het wonen beperkt zich echter niet tot de huurwoningvoorraad. Ook de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt is voor sommige groepen (bijvoorbeeld starters en lage middeninkomensgroepen) problematisch en verdient onze aandacht.
- **Passende woonvormen voor** het langzaam toenemend aantal bewoners dat tijdelijk of permanent hulp en ondersteuning nodig heeft. De vermaatschappelijking van de zorg, vergrijzing en extramuralisering zijn hierbij belangrijke beleidsonderwerpen. De effecten daarvan en de omvang van de aanvullende inzet (vooral ook in het kader van de door het rijk aangekondigde scheiding van wonen en zorg) die nodig is om deze mensen te huisvesten en van de nodige zorg te voorzien, worden de komende jaren nadrukkelijk zichtbaar.
- Tenslotte streven wij naar **sterke en vitale buurten** met een goede balans tussen bewoners, woningen, woonomgeving en voorzieningen. Een omgeving waar mensen zich thuis kunnen voelen.

Kortom wij kiezen nu voor 4 speerpunten, namelijk: voldoende woningen, betaalbaar wonen, passend wonen en sterke en vitale buurten waar mensen naar tevredenheid kunnen wonen.



In dit hoofdstuk wordt op elk van de speerpunten nader ingegaan.

4a. Voldoende woningen



In de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch, Stad tussen Stromen, is vastgelegd dat 's-Hertogenbosch zich ontwikkelt tot een compacte, complete, contrastrijke én duurzame stad. De kracht van de stad zit in de goede mix van stedelijkheid en leefbare wijken, met een waardevol historisch centrum. 's-Hertogenbosch is namelijk een aantrekkelijke en gewilde stad voor alle typen huishoudens gebleken en zal dat blijven. Daarnaast willen wij inspelen op de positie van 's-Hertogenbosch als levendige stad met een centrumfunctie voor de regio.

Per 1-1-2012 telt 's-Hertogenbosch 141.900 inwoners en een woningaantal van ca. 63.500.

De vraag naar woonruimte in 's-Hertogenbosch is en blijft groot. Dit lijkt op zich vreemd gezien de huidige problemen op de woningmarkt. Deze vraag komt echter zowel van de eigen bevolking (autonome groei) als van huishoudens daarbuiten. Uit het Woonwensenonderzoek 2011 blijkt dat de wens om te verhuizen onder de bewoners van de stad er wel degelijk is: mensen stellen hun gewenste verhuizing uit, maar niet af. De bevolking van 's-Hertogenbosch blijft groeien de komende decennia en deze mensen zullen op zoek gaan naar huisvesting. Daarvoor is **voldoende woningproductie nodig, die aansluit bij de huidige en toekomstige behoefte.**

Woningbouw vormt een belangrijke schakel in het realiseren van het gemeentelijke woonbeleid. Woningproductie is van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt. De bouw van gewenste woningen leidt tot doorstroming en biedt kansen voor burgers die nu moeilijk een voor hen geschikte en betaalbare woning kunnen vinden, zoals starters op de woningmarkt, lagere inkomensgroepen en ouderen. Daarnaast is woningproductie van belang voor de wijkaanpak en het Grote Stedenbeleid; door te bouwen voor de vraag en door variatie in woningtypen en de prijsklassen kan in buurten en wijken de differentiatie worden bevorderd en segregatie worden tegengegaan. Nieuwbouw heeft tenslotte een belangrijk werkgelegenheidsaspect: uit berekeningen blijkt dat elke woning die gebouwd wordt in deze regio twee voltijdbanen oplevert, waarvan 1,2 in de bouw en 0,8 bij toelevanciers.



Woningproductie is echter niet het enige instrument om te voorzien in de woningbehoefte. Het overgrote deel van het vervullen van woonwensen van starters en doorstromers vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad: jaarlijks verhuizen zo'n 10.000 personen binnen de stad. Als het gaat om het verbeteren tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is de woonruimteverdeling in de huursector natuurlijk het belangrijkste instrument. Daarin zijn nog verbeteringen c.q. een modernisatieslag mogelijk, waarop in dit hoofdstuk nader zal worden ingegaan.

Woningmarkt is veranderd, woonbehoefte blijft

Of en hoe snel het vertrouwen van de consument en de financieringsmogelijkheden zich in de komende jaren herstellen en hoe het nieuwe evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt er dan uitziet is nu nog niet te voorspellen. In deze Nota Wonen gaan wij er van uit dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang zal komen, maar naar alle waarschijnlijkheid op een lager niveau dan we de afgelopen jaren gewend waren.



De groei van de bevolking op lange termijn zal waarschijnlijk niet worden beïnvloed door de economische recessie. De bevolkingsgroei leidt ertoe dat de vraag naar woonruimte in 's-Hertogenbosch groot blijft. Maatgevend voor de woningbouwontwikkelingen, regionaal en lokaal, zijn de aantallen te realiseren woningen die de provincie Noord-Brabant heeft opgesteld op basis van de provinciale woningbehoefteraming (i.c. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actu-

alising 2011). Onze gemeente kan, ondanks een afvlakkende bevolkingsgroei na 2030, in ieder geval tot het jaar 2040 nog op een behoorlijke toename van het aantal inwoners rekenen: in de periode 2012 t/m 2030 zal de bevolking toenemen van 141.900 in 2012 naar 155.000 personen in 2030.

Deze bevolkingsgroei leidt natuurlijk ook tot een groei van het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens zal groeien van 63.460 in 2012 naar 74.375 in 2030. De woningvoorraad zal dus met een zelfde aantal moeten groeien; dit betekent **een toename van de woningvoorraad met ca. 10.900 woningen tot 2030**. Twee derde van de voorraadgroei is bestemd voor eigen inwoners; hun woningbehoefte groeit vooral doordat huishoudens steeds kleiner worden (o.a. vergrijzing). Een derde van de extra woningvraag komt van de kant van vestigers; er is een vrij groot aantal huishoudens van buiten 's-Hertogenbosch op zoek naar een woning in de stad. Er moet dus niet alleen voor de eigen woningbehoefte worden gebouwd maar ook voor mensen van buiten de stad die zich hier willen vestigen. Als in deze behoefte niet wordt voldaan, zullen er verdringingseffecten optreden waarbij woningzoekenden uit 's-Hertogenbosch moeten uitwijken naar andere gemeenten in de regio.

Jaar	Aantal inwoners	Aantal woningen
2012	141.900	63.460
2015	144.300	66.055
2020	148.150	69.300
2030	155.000	74.375

Provinciale bevolkingsprognose 2011 voor 's-Hertogenbosch

Veranderingen in leeftijdssamenstelling en woonwensen

Veranderingen in omvang, groei en samenstelling van de bevolking zijn voor beleidsmakers op vrijwel elk maatschappelijk terrein van belang. Wat de leeftijdssamenstelling betreft ondergaat de Bossche bevolking de komende decennia sterke veranderingen: de vergrijzing van de bevolking zet sterk door (in 2030 zullen er naar verwachting ca. 56% meer 65-plussers zijn dan nu) en het aantal alleenstaanden groeit sterk. De toekomstige groei van de huishoudens bestaat namelijk voor 2/3e deel uit alleenstaanden, waardoor het aandeel eenpersoonshuishoudens groeit van 33,7% nu naar 38% in 2030. Voor een deel komt dat door de vergrijzing, voor een ander deel door voortschrijdende individualisering. Vooral in de leeftijdsgroep tussen de 35 en 55 jaar neemt het aandeel alleenstaanden toe ten koste van het aandeel gezinshuishoudens. M.a.w.: de toekomstige toename van het aantal huishoudens betreft voornamelijk ouderen en alleenstaanden.

Om als stad toekomstgericht te zijn is het belangrijk om jongeren aan de stad te binden, dit kan door het bieden van voldoende hoger onderwijs, maar ook om voor (afgestudeerde) studenten voldoende huisvestingsmogelijkheid te realiseren.



Op een groot aantal beleidsterreinen zullen de effecten van deze veranderende samenstelling van de huishoudens merkbaar zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan onderwijs, gezondheidszorg, economie en arbeidsmarkt (afname van de potentiële beroepsbevolking), maar zeker ook aan woningbouw. Vooral de vergrijzing van de bevolking heeft belangrijke consequenties voor de woningmarkt. In de eerste plaats natuurlijk omdat een deel van deze huishoudens zorg nodig zal hebben. Het is echter ook van belang om er rekening mee te houden dat naarmate mensen ouder worden, ze minder snel geneigd zijn om te verhuizen. De vergrijzing van de bevolking kan in de komende periode dan ook leiden tot minder verhuizingen en tot beperktere doorstroming op de woningmarkt.

De woningbouwopgave in de komende periode

Een belangrijk aspect van de huidige economische recessie is dat de stagnatie van de woningproductie nu een probleem voor de langere termijn oplevert. Continuïteit in de woningproductie is van groot belang om bij het aantrekken van de economie en de woningvraag oplopende woningtekorten te voorkomen en is essentieel om de doorstroming weer op gang te brengen. In de periode 2012 tot 2020 betekent dit dat de woningvoorraad moet toenemen met 5.800 woningen.

Onze beleidsinzet 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. De verwachting is dat de nieuwbouw de komende tijd op een laag niveau blijft. De inschatting voor 2012 is dat er ca. 500 woningen worden gerealiseerd.

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.

Dit gemiddelde van 700 woningen per jaar ligt lager dan is vastgelegd in het coalitieakkoord (750 woningen); maar de situatie op de woningmarkt is sindsdien verslechterd. Het aantal van 700 woningen per jaar past in de langjarige gemiddelde productie van ca. 750 woningen in de 15 jaar voor de piekjaren 2008 t/m 2010. Er kan dan ook geconstateerd worden dat dit gemiddelde van 700 woningen het 'vermogen' van de stad weerspiegelt. De 'piekjaren' 2008 t/m 2010 zijn te danken aan de goede economische omstandigheden en de gezamenlijke inzet van marktpartijen en gemeente in het kader van de Taskforce Woningbouw en het Lokaal Akkoord Wonen met de woningcorporaties.

Woningbouwcapaciteit en groei van de stad

Uit een analyse van de potentiële woningbouwcapaciteit per 1-1-2012 (alle nu bekende woningbouwplannen in de stad) blijkt dat op basis van deze capaciteit ca. 9.400 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd. Aan deze plannen zitten echter diverse risico's (milieu, marktomstandigheden, uitvoering) die een tijdige realisatie in de weg kunnen staan. Tevens ontstaan er steeds meer problemen met de financiering van projecten. Gezien deze onzekerheid m.b.t. de zogenaamde 'zachte plancapaciteit' moet deze capaciteit in zekere mate als indicatief worden beschouwd; de provincie hanteert daarom als richtlijn om 30% extra te rekenen m.b.t. de woningbehoefte om planuitval en vervanging voor sloop op te kunnen vangen in het planaanbod.

Dit betekent dat wil de woningvoorraad van 's-Hertogenbosch met 10.900 woningen groeien (volgens berekeningen van de provincie) een potentiële woningbouwcapaciteit nodig is van 13.740 woningen. **De woningbouwcapaciteit van 's-Hertogenbosch is dan te klein om deze groei van de woningvoorraad te kunnen realiseren.** Meer specifiek blijkt er vooral een tekort te zijn aan locaties voor grondgebonden woningen. Uit de Woonwensenonderzoeken van de afgelopen jaren blijkt namelijk dat ca. 2/3e deel van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan. Een extrapolatie van deze gegevens leidt dan op termijn tot een (theoretisch) **tekort aan locaties voor ca. 2.000 tot 3.500 grondgebonden woningen**. Omdat het berekeningen zijn met aannames kan natuurlijk geen sprake zijn van absolute gegevens, maar binnen deze bandbreedte moeten er aanvullende woningbouwlocaties voor 's-Hertogenbosch worden gezocht.



De Discussienota Werk- en Woonlocaties uit 2008 constateerde een tekort aan locaties van minimaal 3.000 en maximaal 5.000 grondgebonden woningen. Op basis van bovenstaande berekeningen blijkt nog steeds een tekort aan grondgebonden woningbouwlocaties. Daarom wordt na voltooiing van De Groote Wielen rekening gehouden met een stadsuitbreiding aan de oostzijde van de stad. Deze locatie 'De Bunders', met ca. 1.000 woningen aan de oostzijde van de stad kwam als een acceptabele woningbouwlocatie uit de Discussienota. Voor de overige 1.000-2.500 woningen worden in de Ruimtelijke Structuurvisie de volgende zoekrichtingen voor woningbouwontwikkeling genoemd: ten oosten van de Groote Wielen en in de Maaskantse Polder, 'Gestelse Vleugel' en het 'Eiland van Heusden'

Dominantie van de markt, goede aansluiting tussen vraag en aanbod

De nieuwe realiteit in de woningmarkt vraagt om een gezond pragmatisme m.b.t. woningbouw, waarbij het van het grootste belang is dat er een goede aansluiting komt tussen vraag en aanbod. Er vindt nu een verschuiving in de woningproductie plaats van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt, van meer kwantitatief naar kwalitatief. De (veranderende) wensen van de woonconsumenten zijn leidend geworden: wat de markt niet wil, wordt niet meer gerealiseerd. Als vraag en aanbod op de woningmarkt onvoldoende 'matchen' bestaat het risico, dat plannen niet worden gerealiseerd. Het wel of niet halen van kwantitatieve doelstellingen hangt nauw samen met de prijs-kwaliteitverhouding van de bouwplannen en met de capaciteit / mogelijkheden van de ontwikkelaars om de beperkte vraag met de juiste producten en werkwijzen te bedienen.

Om de woningproductie te stimuleren is het van belang om het vertrouwen van de potentiële kopers van woningen in de woningmarkt te versterken. Alleen op deze manier kan de afzet van woningen verzekerd zijn. Om de woningproductie te stimuleren moet de woonconsument worden verleid tot het kopen van woningen. De strijd om de koper is bij woningbouwers in volle gang. Die strijd wordt gewonnen door partijen, die precies aanbieden waar de woonconsument om vraagt met een goede prijs-kwaliteitverhouding.



Woningbouwplanning en -programmering: flexibel, gedifferentieerd, consumentengericht en kleinschalig

In de woningbouwplanning moet er een realisme zijn in het bereiken van vastgestelde doelen m.b.t. bouwplanontwikkelingen: deze doelen zullen wellicht op een later tijdstip, maar in elk geval gefaseerd tot realisatie komen. De sterke dynamiek m.b.t. de woningmarkt, de veranderende leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking en de toenemende variatie en voortdurende veranderingen in het wensenpatroon van de woonconsument vragen om de nodige flexibiliteit in plannen

en planontwikkeling, om voldoende differentiatie in het woningbouwprogramma, om vraaggericht bouwen en om (meer) kleinschaligheid in woningbouwprojecten.

Er moeten in de woningbouwplanning en -ontwikkeling prioriteiten gesteld worden, er moet voldoende ruimte zijn voor initiatieven en er moet worden ingezet op kansrijke projecten. Het realisme betekent ook dat, vooral in deze tijd, er grenzen zijn aan het stapelen van ambities en eisen. Het meer loslaten van kwaliteitseisen mag er echter niet toe leiden dat de crisis in de bouw leidt tot 'crisisbouw'.

De inzet van de gemeente m.b.t. woningbouwplanning en -programmering is als volgt:



- **Het, indien nodig, faciliteren en toepassen van maatwerk m.b.t. gemeentelijk beleid.** Kwalitatief goede en gewilde woningbouw komt tot stand door de interactie tussen woonconsumenten en marktpartijen. Daarvoor gaan wij ruimte bieden. De markt neemt het initiatief en de gemeente zal, binnen haar mogelijkheden, faciliteren en activeren. Ten principale gelden hierbij de gemeentelijke beleidsdoelen. Indien nodig zal, t.b.v. de voortgang in de woningproductie, de inzet van de gemeente m.b.t. bouwplaninitiatieven gericht zijn op het verruimen van de randvoorwaarden en/of het leveren van maatwerk, waarbij dan een afweging plaatsvindt m.b.t. verschillende gemeentelijke beleidsterreinen: milieu, parkeren, stedenbouw, architectuur en grondbeleid. Het wettelijke kader blijft uiteraard altijd als minimumnorm staan.



- **Flexibiliteit inbouwen in planontwikkeling.** Vanuit het woonbeleid is het uitgangspunt voor elke wijk dat we streven naar een gedifferentieerd woningaanbod, qua woninggrootte, woningtypen, prijssklassen, zorgwoningen etc. Op die manier willen we maximale keuzevrijheden en doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk bieden. Om in te kunnen spelen op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen, is het eveneens van belang de nodige flexibiliteit in (harde) woningbouwplannen in te bouwen. Door de flexibiliteit te vergroten kan beter en sneller worden ingespeeld op ontwikkelingen aan de vraagzijde, hetgeen de realisatie en de afzet van het woningbouwprogramma vergemakkelijkt. Meer flexibiliteit in het proces van woningbouwplanning en -programmering ontstaat bijvoorbeeld door de differentiatie van nieuwbouwprogramma's zo lang mogelijk open te houden.

- **Het bij aanvang van projecten scherper beoordelen op haalbaarheid van initiatieven.** Om efficiënter om te kunnen gaan met het aanbod aan plannen van ontwikkelaars zullen door de gemeente eisen worden gesteld aan de intake van deze bouwplannen. De nadruk komt te liggen op de kansrijke woningbouwplannen die optimaal aansluiten op de vraag (goede prijs/kwaliteitverhouding) en daarmee goed afzetbaar zijn. Bouwplannen worden alleen in behandeling genomen als er een marktanalyse aan ten grondslag ligt (aantonen van woningbehoefte) en er een financieel-economische haalbaarheidstoets is uitgevoerd. Dit laatste is vooral van belang voor initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan.

- **Prioriteren, temporiseren en faseren van het huidige planaanbod** en samen met de marktpartijen. Om de komende jaren grip te krijgen op de woningproductie is het nodig dat bestaande plannen die nu in de pijplijn zitten, tegen het licht worden gehouden m.b.t. de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming. Waar mogelijk moeten ongewenste plannen worden geschrapt, ook al zijn daar eerder afspraken over gemaakt. Het blijven doorwerken aan plannen die weinig kans maken op de woningmarkt, is contraproductief.

- **Samenwerking, kennisontwikkeling en -deling.** Wij willen de marktpartijen inspireren, activeren en stimuleren om woonproducten te realiseren die aansluiten bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van de woonconsumenten. Wij zullen daartoe met de woningcorporaties en de partijen in de Taskforce Woningbouw-plus met elkaar samenwerken en elkaar op de hoogte



stellen van ontwikkelingen en knelpunten in de woningbouw, de doorstroming en de betaalbaarheid van het wonen.

Omzetten van appartementen naar grondgebonden woningen en/of woningen in de huursector

Uit de woonwensenonderzoeken in 's-Hertogenbosch blijkt dat circa 2/3de van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan. De signalen uit de markt maken duidelijk dat de afzetbaarheid van nieuwe koopappartementen in vooral de dure sector tekenen van verzadiging vertonen. Het aantal te ontwikkelen koopappartementen is afhankelijk van de marktomstandigheden; Er moet dus worden voldaan aan een aantal voorwaarden om deze woningen te kunnen realiseren; locatie en kwaliteit zijn hierbij van het grootste belang. De belangrijkste locaties zijn in of nabij de binnenstad, nabij winkelcentra en bij knooppunten van infrastructuur.

Het blijft echter van belang om de ontwikkeling van de appartementenmarkt nauwlettend in de gaten te houden. In de komende 10 jaar staat namelijk een flink aantal woningbouwlocaties op stapel waarin koopappartementen zijn opgenomen. Voorkomen moet worden dat de verkoop van deze appartementen elkaar te zeer gaat beconcurreren. Fasering, prioritering en herontwikkeling van locaties met appartementen zullen daarbij, vanwege marktomstandigheden, van belang zijn.

Wij zullen actief meewerken aan verzoeken van ontwikkelaars/bouwers om appartementenlocaties om te zetten naar locaties met een groter aandeel grondgebonden woningen en/of naar locaties met huurwoningen of huurappartementen. Omzetting naar grondgebonden woningen kan echter op gespannen voet komen te staan met stedenbouwkundige en planexploitatieve uitgangspunten omdat de appartementen vaak gepland zijn t.b.v. de versterking van centrumstedelijke woonmilieus (nabij het stadscentrum, wijkcentra en stedelijke verbindingssassen), waar nu juist door intensief en meervoudig ruimtegebruik gestapelde bouw wordt nagestreefd.



Omzetting van leegstaande kantoren naar woningen

In 's-Hertogenbosch is er een dringende vraag naar woonruimten vanuit bepaalde doelgroepen zoals studenten, expats, arbeidsmigranten en (her)starters. Voor deze dringende woonvraag willen deze doelgroepen snel een oplossing hebben. Kantorentransformatie naar bijv. betaalbare woonruimten of een zgn. Go-tel lijkt een oplossing voor het probleem op de woningmarkt, dat tevens bijdraagt aan het terugdringen van leegstand op de kantorenmarkt.

De gemeente 's-Hertogenbosch staat zonder meer positief t.o.v. de omzetting van incurante kantoren naar woningen. Het moet echter duidelijk zijn dat maar een beperkt deel van de incurante kantoorpanden in aanmerking komt om omgezet te kunnen worden naar woningen. In de periode 2007 t/m 2011 zijn ca. 265 woningen gerealiseerd door kantooromzetting. Voor de komende jaren staan ca. 340 woningen voor omzetting in de planning.

Er wordt door ons niet gekozen voor ad-hoc (of tijdelijke) oplossingen; het kantorenbeleid en woonbeleid op langere termijn zijn bepalend. Primair van belang is dat er afstemming plaatsvindt met de reguliere, al geplande, woningbouw in de stad. De omzetting van kantoren moet een meerwaarde hebben voor de woningmarkt. Tevens moet de omzetting passen in een integrale gebiedsontwikkeling en op voor wonen geschikte locaties.

Bij de aanpak van leegstand van kantoren kiezen wij dus voor een goede afweging van beslispunten, waarbij wij in overleg met de eigenaar van het pand nagaan of in specifieke situaties, door middel van maatwerk, omzetting naar woonruimte mogelijk is.

De rol van de gemeente bij transformatie gebouwen van kantoor naar een woonfunctie is als volgt samen te vatten: coördineren, faciliteren, proactief. De gemeente



denkt mee, onderzoekt (on)mogelijkheden, maar de gemeente is geen probleemeigenaar! De gemeente biedt lokale kennis en geeft hulp bij processen en planvorming. Informatie wordt op een integrale manier geleverd en datzelfde geldt voor de planbeoordeling. De gemeente is overlegpartner en probeert samen met de initiatiefnemer, voordat de aanvraag in procedure wordt gebracht, overeenstemming te krijgen over de verschillende elementen van de aanvraag. Beide partijen weten dat er nog een wettelijke inspraak- en bezwaarprocedure gevolgd dient te worden en dat er tussen de gemeente en de initiatiefnemer contractuele afspraken gemaakt moeten worden (anterieure overeenkomst m.b.t. kostenverhaal en locatie-eisen). De gemeente is geen makelaar tussen vraag en aanbod of uitvoerder van haalbaarheids- of planstudies. Uitgangspunt is dat de gemeente niet financieel participeert of overgaat tot aankoop. Het initiatief ligt bij de marktpartij. Het is dan ook van belang dat de eigenaren van kantoorpanden gaan bewegen.

In de realiteit blijkt het omzetten van kantoren naar woningen namelijk vaak een ingewikkelde en tijdrovende opgave. Dit komt vooral door de ruimtelijke procedures die voor woonfuncties scherper geformuleerd zijn dan voor kantoorfuncties, de eisen op het gebied van milieu, het Bouwbesluit en de parkeereisen. Kantoren zijn vaak gebouwd op plaatsen die qua geluid en luchtkwaliteit ongunstig zijn, zoals nabij drukke wegen en spoor. Tevens zijn kantoorpanden heel anders ingedeeld dan woningen, waardoor er technische problemen kunnen ontstaan bij omzetting van een bestaand kantoorpand naar appartementen. Deze knelpunten maken transformatie van kantoren naar woonruimten een lastige aangelegenheid, waardoor dit vaak niet of alleen met forse investeringen haalbaar is. Daarvoor is de inzet van de eigenaren noodzakelijk.

Bij het beoordelen van de vergunningaanvraag spelen 2 belangrijke documenten/momenten een rol namelijk de Ruimtelijke onderbouwing (Wabo-procedure) en de Bouwvergunning/bouwbesluit. Daarnaast sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd omtrent kostenverhaal en locatie-eisen, waarbij met instemming van beide partijen aanvullende afspraken vastgelegd kunnen worden. Uitgangspunt is dat wij als gemeente bovenop het wettelijk bepaalde of gemeentelijk afgesproken kader geen aanvullende eisen stellen. Sterker nog, we zoeken de maximale (beleids)ruimte om initiatieven mogelijk te maken en gebruiken daar indien nodig de bestuurlijke besluitvorming voor.

De gemeente zet bij woningbouw nadrukkelijk in op 'kwaliteit in brede zin'. Dit betekent dat bij aanvragen om omzetting van kantoorpanden naar woningen niet alleen voldaan moet worden aan de eis dat de woningen voldoende kwaliteit moeten hebben, maar ook rekening wordt gehouden met omgevingsfactoren: het parkeren moet goed geregeld zijn, fietsbergingen moeten aanwezig zijn, etc.

Voor de gemeente is de gebruiksoppervlakte van de woningen ook een kwaliteit. Als richtlijn hierbij hanteren wij dat het woonoppervlak van een nieuwe zelfstandige woning ten minste 50 m² (gebruikersoppervlak) dient te bedragen. Natuurlijk kan het zijn, dat er bij omzetting van kantoren naar woningen in bestaande panden, bouwtechnisch gezien, deze richtlijn van 50 m² niet toepasbaar is. Dan zoeken wij met de ontwikkelaar naar maatwerkoplossingen. Daarbij is het wel van belang dat kleine woningen toekomstwaarde moeten hebben: dit kan betekenen dat samenvoeging van 2 kleine woningen naar 1 woning realiseerbaar moet zijn.



Particulier opdrachtgeverschap

Voor een deel van de consumenten is particulier opdrachtgeverschap, zowel individueel (PO) als collectief (CPO) de beste manier om invulling te geven aan hun woonwensen. Vooral met PO hebben we al ruime ervaring; het gaat dan om mensen die een bouwkauf kopen om daar zelf een woning op te realiseren.

Voor de collectieve variant waarbij een groep (meestal gelijkgestemde) bewoners gezamenlijk optreedt zijn er lokaal weinig voorbeelden. Initiatieven uit de markt zullen wij zoveel mogelijk faciliteren. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) faciliteren wij bovendien door initiatiefnemers en geïnteresseerde groepen te registreren en hen in contact te brengen met bouwers. De woningcorporaties kunnen daarbij voor begeleiding en achtervang zorgen. De provincie geeft nog een subsidie voor de begeleidingskosten. Ook zullen wij, indien mogelijk, grond onder marktconforme condities beschikbaar stellen.

Voorbeelden waar woningen middels (C)PO zullen worden ontwikkeld zijn: Boschveld, Groote Wielen en Jan Sluytercomplex.



Ontwikkelen van innovatieve woonproducten

Er dienen nieuwe woonvormen te worden ontwikkeld die goed aansluiten op de veranderende vraag, vooral die van het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens (jong en oud), veelal behorend tot de inkomenscategorie € 34.085,- tot € 43.000,- (prijsspeil 2012). In programmatische termen gaat het de komende jaren voornamelijk om het voorzien in middeldure huurwoningen én goedkope, respectievelijk middeldure koopwoningen.

Hiervoor flexibele, betaalbare en toekomstgerichte woningtypen te ontwikkelen, vormt een uitdaging.

Tevens zijn er nieuwe innovatieve woonproducten van belang als antwoord op de nieuwe uitdagingen in het wonen-veld. Hierbij valt te denken aan nieuwe vormen tussen huur en koop, energiebesparende technieken, flexibiliteit in het woningontwerp, vormen van wonen en zorg, vormen van mantelzorgwoningen etc. Ook in het koppelen van vraag en aanbod kunnen nieuwe vormen worden ontwikkeld. Interessant idee kan in dat kader zijn het organiseren van een lokale markt voor woningruil, waarbij ook de koopwoningmarkt betrokken zou kunnen worden. Eén van de ingediende ideeën betrof het leenhuis-idee: een vorm van woningruil in de koopwoningmarkt.



Wij zullen alle partijen uitnodigen om deze nieuwe woonconcepten te ontwikkelen, die naar prijs en kwaliteit optimaal zijn afgestemd op de actuele én toekomstige vraagontwikkeling.



Vergroten van slaagkansen in de huursector

Het woonruimteverdelingsysteem is in 2010 geëvalueerd (door gemeente, woningcorporaties en Stedelijk Huurdersplatform). Uit deze evaluatie is gebleken dat dit

systeem goed werkt, maar op sommige punten verbeterd kan worden. Er is wel besloten om een aantal verbeteringen in dit systeem aan te brengen. Medio 2011 is de lotingmodule ingevoerd om zgn. spoed- en snelzoekers beter te kunnen bedienen. Hoewel er nog geen specifieke informatie voor handen is met betrekking tot deze verbetervoorstellen, bestaat de indruk dat er nog steeds een aantal knelpunten bestaat die aandacht behoeft.

Wat wel al duidelijk is, is dat veel mensen reageren op de lotingwoningen. Blijkbaar zijn er veel mensen die onvoldoende inschrijftijd hebben opgebouwd om via de reguliere weg een woning toegewezen te krijgen en dus via de lotingmodule in hun woningbehoefte proberen te voorzien. Tevens is er een groep mensen die geen urgentiestatus kunnen krijgen, maar wel op korte termijn op zoek zijn naar een dak boven het hoofd. Zij zouden daarbij de mogelijkheid moeten hebben om ten behoeve van snelle huisvesting, een kwalitatief mindere woning te accepteren. Zo zouden woningzoekenden hun eigen wachttijd actief kunnen beïnvloeden. De lotingmodule lijkt op dit moment niet volledig te kunnen voorzien in de behoefte van deze groep spoedzoekers. Wij willen, samen met de woningcorporaties, zoeken naar mogelijkheden om deze situatie te verbeteren.

Dit zou kunnen door middel van bijvoorbeeld tijdelijk (kwalitatief minder) woningaanbod, het nadrukkelijker sturen op slaagkansen zoektijden, het vergroten van de variëteit in woonvormen en daarbij experimenteren met andere toewijzingsvormen en toewijzingsregels. Kortom, wij zijn voorstander van een meer op maat gesneden woningtoewijzingsbeleid.

Gezien de verhouding tussen het aantal vrijkomende huurwoningen en het aantal actieve woningzoekenden, is het echter belangrijk te beseffen dat er door verandering van de spelregels van het woonruimteverdelingssysteem geen nieuwe woningen vrijkomen en de vraag naar huurwoningen groter blijft dan het aanbod. Het woonruimteverdelingssysteem biedt alleen mogelijkheden om te sturen op de onderlinge slaagkansen van de verschillende groepen.



Levensloopgeschied, duurzaam en toekomstbestendig bouwen

Wij zullen bouwplannen met een duidelijke extra inzet op het gebied van duurzaamheid/energiezuinigheid, toegankelijkheid, flexibiliteit, levensloopgeschiktheid, gebruikskwaliteit en sociale veiligheid prioriteit geven. Daarbinnen laten we ruimte voor innovatieve maatregelen door ontwikkelende partijen. Zij krijgen de ruimte om positief af te wijken van de basiseisen als zij kunnen motiveren dat zij een beter alternatief hebben. We willen daarbij voorop lopen in duurzaamheidsambitie en ruimte bieden aan partijen om pilotprojecten te realiseren. Denk daarbij aan het duurzaam gebruik van materialen, (collectief) opwekken van duurzame energie en energieneutraal bouwen.

Bovenwonen in de binnenstad.

Uit onderzoek blijkt dat er boven de winkels in de binnenstad (de A1 locaties) tientallen ruimten leeg staan of worden gebruikt voor secundaire bedrijfsvoering (magazijn of pauzeruimte). Zo'n 20 van deze 'verborgen' leegstaande ruimten heeft een aparte opgang en deze kunnen mogelijk getransformeerd worden tot woonruimte; de overige vergen meer investeringen en planning. Er lopen onderzoeken om een aantal van deze ruimten voor bovenwonen te realiseren, we verwachten hierin een actieve participatie van marktpartijen om de mogelijkheden te gaan benutten.

Huisvesting t.b.v. studenten

's-Hertogenbosch blijkt steeds meer een studentenstad te worden. Het aantal studenten aan de drie HBO instellingen is tussen 2007 en 2010 met 33% gegroeid naar 12.230 studenten. Een aantal van deze studenten woont al in een studentenwoning van Brabant Wonen of op kamers bij particulieren. Verwacht wordt dat in de toekomst meer studenten zich, al dan niet tijdelijk, willen vestigen in 's-Hertogen-



bosch. Daar komt bij dat de HAS meer internationale studenten wil aantrekken die in ieder geval woonruimte in de stad nodig hebben. Op dit moment wordt de behoefte aan studentenhuysvesting opnieuw gemeten. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de huisvestingsbehoefte maar ook wat studenten nog meer in 's-Hertogenbosch aantrekt of missen. Het is wenselijk om studenten aan de stad te binden zowel tijdens als ná hun studietijd.

Naast HBO studenten zijn ook enkele honderden MBO-studenten, jongeren, expats en tijdelijke buitenlandse werknemers op zoek naar goedkope woonruimte in 's-Hertogenbosch. Kamerbewoning wordt ook vaak gezien als een tijdelijke (nood) oplossing bijv. voor mensen die gaan scheiden of bij problemen thuis. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt (beperkte doorstroming, middeninkomensproblematiek) zal de vraag naar kamers de komende jaren zeker groeien.

Woonboten en woonwagens

Deze Nota Wonen 2012 beperkt zich tot de zelfstandige woningvoorraad. Op een aantal bijzondere woonvormen zoals woonschepen en woonwagens willen we slechts beperkt ingaan. Belangrijkste reden is dat het op zichzelf staande deelmarkten zijn, die nauwelijks relatie hebben met de 'gewone' woningmarkt (bewoners die een dergelijke woonvorm zoeken zijn beperkt geïnteresseerd in andere woningen en mensen die op zoek zijn naar een 'gewone' woning zijn nauwelijks geïnteresseerd in bijzondere woonvormen). Bovendien zijn deze bijzondere woonvormen maar in zeer beperkte mate aanwezig in de stad.

Het gemeentelijk beleid t.a.v. woonwagens is vastgesteld in de nota Woonwagengebeleid (juni 1999). Hierin is bepaald dat woonwagens en woonwagengebewoners geen aparte status meer krijgen in het gemeentelijke beleid. Nadrukkelijk is gekozen voor een normalisatieproces in brede zin. Voor het woonaspect betekent dit integratie in het reguliere (woon)beleid (inclusief wijze van huur, verhuur en gebruik). Woonwagengebewoners kunnen, net als andere inwoners, gehuisvest worden in een woning; het aantal standplaatsen voor woonwagens wordt dus niet uitgebreid. Het proces van normalisatie hebben wij, samen met de woningcorporaties, ingezet en dit zal in de komende periode verder worden geïmplementeerd.

M.b.t. woonboten is in 2008 een locatiestudie afgerond naar aanvullende locaties voor woonboten. Uit deze locatiestudie blijkt dat nieuwe locaties voor het uitbreiden van het aantal woonboten voor de korte termijn niet of nauwelijks aanwezig zijn in de stad. Voor de langere termijn kunnen er mogelijkheden ontstaan na de omlegging van de Zuid-Willemsvaart met als locaties: Zuid-Willemsvaart, Rosmalense Plas en Ertveldplas-Zuid. Indien zich hier kansen voordoen, zullen wij daar serieus naar kijken. Uiteraard dienen er dan nog de nodige onderzoeken (o.a. milieuzonering en financiële haikbaarheid) te worden verricht.

Samengevat

De gemeente wil blijven voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte. In de periode tot 2020 neemt de woningbehoefte toe met 5.840 woningen. De beleidsinzet 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. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, wordt ingezet op:

- Een positieve en proactieve houding t.o.v. kansrijke initiatieven die door (markt)partijen en woningcorporaties worden ontwikkeld.
- Het, indien noodzakelijk voor de voortgang in de woningproductie, verruimen van de randvoorwaarden en/of het leveren van maatwerk bij woningbouwplannen, waarbij dan een afweging plaatsvindt m.b.t. verschillende gemeentelijke beleidsterreinen: milieu, parkeren, stedenbouw, architectuur en grondbeleid. Het wettelijke kader blijft uiteraard altijd als minimumnorm staan.
- Het zoveel mogelijk levensloopgeschikt, duurzaam en toekomstbestendig ontwikkelen en bouwen van woningen.
- De samenwerking aangaan met én het inspireren, activeren, stimuleren en eventueel faciliteren van woningcorporaties en marktpartijen om diversiteit in woonmilieus te realiseren, te gaan experimenteren met vernieuwende concepten en woonproducten te ontwikkelen die aansluiten bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van de woonconsumenten.
- M.b.t. het (hogere) marktsegment wordt van de partijen in de marktsector creativiteit verwacht bij het ontwikkelen van woonproducten met een goede prijs/kwaliteitsverhouding aansluitend op de vraag vanuit de woningmarkt. De rol van de gemeente is hierbij voorwaardenscheppend en faciliterend m.b.t. haalbare initiatieven, maar soms ook activerend, stimulerend en zo mogelijk risicodragend.
- Het (meer) bieden van mogelijkheden aan woonconsumenten om zelf (al dan niet gezamenlijk) hun woonwensen te realiseren (door middel van (collectief) particuliere opdrachtgeverschap).
- Het in samenwerking met de woningcorporaties opzetten van experimenten met het meer op maat brengen van woningtoewijzingsregels. We willen daarmee de keuzevrijheid vergroten en beter inspelen op de verschillende behoeften van woningzoekenden.

4b. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid van het wonen, en dan met name voor de lagere inkomensgroepen, is een belangrijk thema in het woonbeleid van 's-Hertogenbosch, temeer gezien de verwachting dat deze groepen de komende jaren in omvang zullen toenemen. In 2010 heeft de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties opdracht gegeven aan onderzoeksbureau RIGO om de woonlasten van verschillende inkomensgroepen in de stad te onderzoeken. Daaruit blijkt dat de komende jaren voor velen de kosten van het wonen zullen toenemen.

Een deel van de huishoudens zal hierdoor financiële problemen krijgen. Als gemeente willen wij, in samenwerking met de partijen in de woningmarkt, **voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen voor de lagere inkomensgroepen**. Een belangrijke opgave daarbij is om (samen met de woningcorporaties en Stedelijk Huurdersplatform) de focus in de betaalbaarheid in de huursector te gaan verleggen **van huurlasten naar het beheersbaar houden van de totale woonlasten**.

Het gaat echter niet alleen om de betaalbaarheid van het wonen, ook de omvang van de betaalbare woningvoorraad is essentieel. Het aanbod aan betaalbare woningen (woningen met acceptabele woonlasten) dient zodanig groot te zijn dat de (toenevende) doelgroep van beleid op een goede manier gehuisvest kan worden. Voor andere groepen huishoudens geldt dat zij de overstap vanuit een sociale huurwoning naar een middeldure huur- of koopwoning steeds moeilijker kunnen maken doordat het woningaanbod en hun financiële ruimte hiervoor (te) beperkt zijn. Ook starters ondervinden problemen in het kunnen financieren van een koopwoning.

Omdat de problematiek niet voor alle huishoudens gelijk is, en ook om andersoortige oplossingen vraagt, onderscheiden we binnen dit hoofdstuk drie huishoudensgroepen, namelijk:

- **De doelgroep van beleid / de lage inkomensgroep:** huishoudens met een inkomen tot € 34.085 (prijsspeil 2012). Hierbinnen onderscheiden we de primaire en de secundaire inkomensgroep. De primaire inkomensgroep heeft een inkomen waarmee men recht heeft op huurtoeslag (afhankelijk van de huishoudensvorm tussen de € 20.675 en € 29.900¹). De secundaire groep heeft een inkomen tot maximaal € 34.085, maar deze mensen kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag. Deze huishoudens zijn in de regel aangewezen op het sociale woningsegment. De primaire doelgroep van beleid in 's-Hertogenbosch bestaat uit 15.150 huishoudens, de secundaire doelgroep uit 12.420 huishoudens.
- **De (lage) middeninkomensgroep:** huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 38.500 (prijsspeil 2012) die sinds 1 januari 2011 nog maar zeer beperkt toegang krijgen tot de sociale huursector en daarmee voor een flink deel zijn aangewezen op de vrije sector. Het aanwezige en betaalbare aanbod in de vrije huursector is echter beperkt, evenals het aantal goedkope koopwoningen. Ook de hoge middeninkomensgroep (met een inkomen tot € 45.000) ondervindt in 's-Hertogenbosch problemen bij het verwezenlijken van hun woonwensen, dat geldt met name voor gezinnen.
- **Starters op de koopwoningmarkt:** starters hebben enerzijds problemen met het verkrijgen van huisvesting in de huurwoningmarkt als gevolg van de lange wachttijden, anderzijds hebben zij een betaalbaarheidsprobleem als het gaat om de financiering van de eerste koopwoning. Dit hoofdstuk beperkt zich tot dit betaalbaarheidsaspect van de startersproblematiek.

Om deze doelgroepen op een betaalbaar niveau te kunnen huisvesten zetten we in op **het beheersbaar houden van de woonlasten en het vergroten van het totale aanbod aan betaalbare woningen**. Omdat op dit moment nog onvoldoende instru-



¹ Voor nadere informatie: zie bijlagenboek.



mentarium is ontwikkeld om goed te kunnen sturen op woonlasten en woonquoten, zal tot die tijd het accent nog liggen op het beheersbaar gaan houden van de huurlasten. Wij kiezen er in deze Nota Wonen dan ook bewust voor om het sturen op de omvang van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad (nog) niet te laten vervallen, voordat er een uitgewerkt en goed alternatief voorhanden is. Vanwege de complexiteit van de vraagstukken denken wij hierbij in eerste instantie aan het opstarten van pilots en experimenten die later desgewenst breder toegepast kunnen worden.

Betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid

Analyse woonlasten: huurlasten, energielasten en belastingen

De woonlasten van de huishoudens bestaan uit de huur/hypothec plus alle bijkomende kosten op het gebied van het wonen, zoals de woning gerelateerde energielasten (gas-, warmte- en elektriciteitsgebruik) en de belastingen van openbaar publiekrechtelijke lichamen (gemeente en waterschap). Het aandeel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan huren/hypothec, energie en belastingen is de woonquote. Omdat de hypotheeklasten voor ons onbekend zijn, beperken we ons tot de huurlasten.

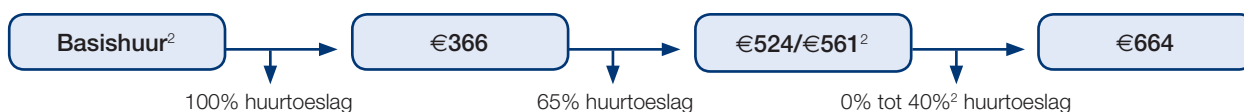
Bij de 'doelgroep van beleid' die in de sociale huursector woont, bedraagt de woonquote resp. 30% (primaire doelgroep) en 32% (secundaire doelgroep). De gemiddelde woonquote van de huishoudens in de sociale huursector ligt op 27%. Als de woonlasten worden uitgesplitst in het aandeel voor huur, voor energie en voor belastingen, dan blijkt dat de doelgroep van beleid tussen de 21% en 24% gemiddeld kwijt is aan huur en tussen de 7% en 9% voor energie én belastingen.

Woonlasten in de sociale sector in 's-Hertogenbosch (bron RIGO, 2010)

	Primaire doelgroep	Secundaire doelgroep	€ 33.000 - € 38.000	€ 38.000 - € 45.000	> € 45.000	Totaal
Woonquote	30%	32%	27%	24%	18%	27%
Huurquote	21%	24%	21%	18%	14%	20%
Energiequote	6%	4%	4%	3%	3%	4%
Belastingquote	3%	3%	2%	2%	2%	3%

Wat opvalt, is dat de secundaire doelgroep een hogere gemiddelde woonquote heeft dan de primaire doelgroep. Dit wordt veroorzaakt door de hogere huurquote als gevolg van het ontbreken van huurtoeslag bij de secundaire doelgroep. In de bovenstaande tabel is de bezuiniging op de huurtoeslag met ingang van 2012 nog niet meegenomen. Als deze wordt doorgerekend, komt de gemiddelde woonquote voor de primaire doelgroep uit op ruim 32%. Voor de primaire doelgroep geldt dat de hoogte van de huurprijs bepalend de mate van huurtoeslag: hoe hoger de huurprijs, hoe minder de huurtoeslag in verhouding is (zie opbouw van de huurtoeslag hieronder).

Het gedeelte van de huurprijs waarover men huurtoeslag krijgt, ziet er in vereenvoudigde vorm als volgt uit:



² De basishuur (het bedrag dat het huishoudens in ieder geval zelf moet betalen) is minimaal € 212 en afhankelijk van inkomen en huishoudenskenmerken (leeftijd en aantal personen).

Voor 1- en 2-persoonshuishoudens geldt dat zij 65% huurtoeslag kunnen krijgen tot € 524, 3- en meer-persoonshuishoudens krijgen 65% huurtoeslag tot € 561. Jongeren krijgen boven de € 366 geen huurtoeslag. Alleen ouderen, alleenstaanden en gehandicapten hebben boven de € 524/€ 561 nog recht op 40% huurtoeslag.



De energielasten zijn de laatste jaren sneller zijn gestegen dan de huurlasten. De netto huurquote – de huur als percentage van het besteedbaar huishoudinkomen – steeg landelijk van 21,6 procent in 2002 naar 23,2 procent in 2009. In diezelfde periode steeg de netto woonquote – het percentage van het inkomen besteed aan de totale woonlasten – voor huurders van 30,4 naar 36,6 procent. De energieprijzen zijn hiervoor dé boosdoener. De energielasten zullen naar verwachting verder stijgen, maar ondanks de forse energiestijgingen vormt de huur nog steeds de belangrijkste component binnen de totale woonlasten.

Te hoge woonlasten

In het hiervoor aangehaalde RIGO-onderzoek uit 2010 is berekend dat 5.000 tot 7.500 huishoudens in de sociale huurwoningvoorraad een té hoge woonquote hebben. Het merendeel daarvan behoort tot de primaire doelgroep. Het betreft vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar³ en gezinnen. Voor ongeveer 1/3de deel betreft het een huishouden uit de secundaire doelgroep. Hier zijn het voornamelijk de eenpersoonshuishoudens die te hoge woonlasten hebben.

Uit deze aantallen is op te maken dat een kwart van de huishoudens in de sociale huurvoorraad zich nu al in de gevarenzone begeeft waar het om betaalbaarheid van het wonen gaat. De beleidsinzet is erop gericht het aantal niet te laten oplopen, sterker nog: gestreefd moet worden naar een verlaging van het aantal huishoudens met te hoge woonlasten. Op de mogelijke instrumenten gaan we later in dit hoofdstuk nader in.

Analyse doelgroep van beleid en de verwachte ontwikkeling van de doelgroep

Zoals aangegeven in de inleiding van dit hoofdstuk wordt de doelgroep van beleid gevormd door de inkomensgroep tot € 34.085, bestaande uit de zogenaamde primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens) bestaat uit 15.150 huishoudens in de reguliere woningvoorraad. De secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 34.085) bestaat uit 12.420 huishoudens. In totaliteit bestaat de doelgroep van beleid dus uit 27.570 huishoudens. Dit is 46% van het aantal huishoudens in de reguliere woningvoorraad van 's-Hertogenbosch.

Er wordt de komende jaren een toename verwacht van de omvang van de doelgroep van beleid. In het eerder aangehaalde onderzoek van RIGO is, op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen, berekend dat het aantal huishoudens van de primaire doelgroep toeneemt met 740 tot 2.100 huishoudens in de periode 2010 tot 2015, afhankelijk van de ontwikkeling van de economische crisis. Ook het aantal huishoudens dat tot de secundaire doelgroep behoort, neemt naar verwachting tot 2015 toe, met 840 tot 1.210 huishoudens. Deze huishoudens zijn in de regel aangewezen op het sociale woningsegment.

Analyse betaalbare sociale huurwoningvoorraad in relatie tot de doelgroep van beleid

In 's-Hertogenbosch is de sociale huursector op dit moment onderverdeeld in een betaalbare sociale huurwoningvoorraad (kernvoorraad) én de huurvoorraad tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (de zogenaamde bereikbare sociale huurwoningvoorraad). De betaalbare sociale huurwoningvoorraad is specifiek voor de 'doelgroep van beleid', de doelgroep waarvan het rijk ook zegt dat sociale huurwoningen hier voor zijn bedoeld. In verband met de betaalbaarheid, ook naar de toekomst toe, wordt de betaalbare sociale huurwoningvoorraad in onze stad begrensd tot de lage en hoge aftoppingsgrens (afhankelijk van de grootte van het huishouden). Dit wijzigt als het proces m.b.t. de woonlastenbenadering verder is uitgewerkt.

³ Binnen de groep alleenstaanden heeft ongeveer een kwart een woonquote van meer dan 45% van het besteedbaar huishoudinkomen.

Prijscategorieën (prijsgrenzen zoals gehanteerd in de Wet op de huurtoeslag)	Aantal woningen (2011)	
Tot € 366 (=kwaliteitskortinggrens en grens voor jongeren tot 23 jaar)	5.045	} Betaalbare sociale huurwoningvoorraad: 22.180 woningen
Van € 366 tot € 524 (= lage aftoppingsgrens, voor 1- en 2-persoonshuishoudens)	15.303	
Van € 524 tot € 561 (= hoge aftoppingsgrens, voor 3- of meerpersoonshuishoudens)	1.832	
Van € 561 tot € 664 (= liberalisatiegrens of huurprijsgrens sociale huursector)	1.135	Bereikbare sociale huurwoningvoorraad: 1.135 woningen
Totale sociale huurwoningvoorraad woningcorporaties	23.315	

In de sociale huurwoningvoorraad (tot € 664 prijspeil 2012) wonen 11.000 huishoudens uit de primaire doelgroep en bijna 5.000 huishoudens uit de secundaire doelgroep: in totaliteit dus circa 16.000 huishoudens. De sociale huurwoningvoorraad t/m de hoge aftoppingsgrens wordt daarmee voor ca. 70% bewoond door de doelgroep van beleid. Als gekeken wordt naar de bewoning van de goedkope huurvoorraad (tot aan de kwaliteitskortinggrens) dan blijkt dat deze voor 88% wordt bewoond door de doelgroep van beleid.

Naast inzicht in wie er in de sociale huursector woont, is het ook van belang om per inkomensgroep de woonsituatie te bekijken. In onderstaande tabel is in beeld gebracht hoe de verschillende inkomensgroepen in de reguliere woningvoorraad wonen (dus excl. huishoudens die in instellingen of tehuizen verblijven). Er is gekeken naar de betaalbare sociale huurwoningvoorraad, de gehele sociale huursector, de huursector > € 664 van de woningcorporaties, de totale particuliere huur (betreft alle huurprijsniveau's) en de koopsector.

Inkomensgroep	Totale doelgroep in reguliere woningvoorraad	Waarvan in betaalbare sociale huur- voorraad	Waarvan in totale sociale huursector	Waarvan in vrije huur corporaties	Waarvan in particuliere huursector	Waarvan in koopsector
Primaire doelgroep	15.150	70%	72%	0,3%	5%	22%
Secundaire doelgroep	12.420	34%	40%	1,3%	8%	51%
Lage middenink.groep	4.280	43%	44%	0,5%	5%	50%
Hoge middenink.groep	5.890	29%	32%	1,2%	8%	69%
Hogere inkomensgroep	22.290	14%	15%	0,6%	5%	79%

Bron: RIGO

In deze tabel valt op dat:

- 70% van de primaire doelgroep woont in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad, maar dat ook nog 22% van deze groep in de koopsector woont. Van de secundaire doelgroep woont zelfs 51% in de koopsector;
- een aanzienlijk aandeel van de lage middeninkomensgroep, namelijk 43%, in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad woont. Op grond van de oude woningtoewijzingsregels was dit tot 2011 mogelijk. Kennelijk lag daar ook een duidelijke behoefte, een woning kopen was en is voor velen geen alternatief. Dit bevestigt het beeld dat, vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, de lage middeninkomensgroep is aangewezen op de sociale huursector;
- het aandeel van alle inkomensgroepen dat in de particuliere huursector woont, schommelt tussen de 5% en 8%. Hier lijkt geen relatie te zijn met het inkomensniveau.



Welke omvang van de sociale huursector is nodig om de doelgroep betaalbaar te kunnen huisvesten?

Nu het woningtoewijzingsbeleid sinds 1 januari 2011 strikter is geworden, de sociale huursector is tenminste voor 90% voor de primaire en secundaire doelgroep, zou de betaalbare sociale huurwoningvoorraad voldoende van omvang moeten zijn. Er kunnen nu immers minder huishoudens aanspraak op maken dan voorheen en een deel van de doelgroep doet (nu) geen aanspraak op de sociale huursector omdat zij woonachtig zijn in een koopwoning.

Om conclusies te kunnen trekken over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad dienen de volgende aspecten in de beschouwing te worden betrokken:

- Vanwege het fenomeen 'scheefwonen' is een bepaalde overmaat aan woningen in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad noodzakelijk om in de behoefte van de doelgroep van beleid te kunnen voorzien. Huishoudens die sinds de aanvang van hun huurcontract inmiddels een hoger inkomen hebben, mogen er immers blijven wonen. Op dit moment woont 31% van de huishoudens in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad zogenaamd 'scheef' (het zijn huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.085). De definitie voor scheefwonen kan echter ook anders gezien worden. Als het (voor deze doelgroep betaalbare) aanbod in ogenschouw wordt genomen, dan moet geconstateerd worden dat in 's-Hertogenbosch pas sprake is van scheefwonen als het gaat om huishoudens met een inkomen vanaf € 45.000. Dan is nog sprake van zo'n 15% scheefwoners. De grens van € 45.000 komt ongeveer overeen met de inkomensgrens in het wetsvoorstel 'huurverhoging op grond van inkomen'. Met dit wetsvoorstel wil het rijk verhuurders de mogelijkheid geven om 5% extra huurverhoging in rekening te brengen bij huishoudens met een (huishoud)inkomen van meer dan € 43.000, om daarmee scheefwoners te stimuleren om door te stromen vanuit de sociale huur⁴. Het fenomeen scheefwonen (en de beperkte instrumenten om daarin op te treden) maakt een overmaat aan betaalbare sociale huurwoningvoorraad nodig en logisch;
- De verminderde doorstroming van middeninkomensgroep vanuit de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Huishoudens met een inkomen net boven de € 34.085 hebben op de koopmarkt en in de vrije huursector een geringe kans van slagen. Enerzijds door de (hogere) eisen aan hypotheekverstrekkingen, anderzijds doordat het betaalbare segment in 's-Hertogenbosch beperkt is, zeker wat betreft goedkope grondgebonden koopwoningen. In de vrije huursector liggen de prijzen vaak flink boven de liberalisatiegrens van € 664, waardoor het voor alle middeninkomensgroepen lastig is een alternatief te vinden in de huur. Kortom, middeninkomens hebben nauwelijks mogelijkheden om door te stromen naar een 'betaalbaar' alternatief.
- Er is een zekere overmaat van sociale huurwoningen nodig om de fluctuaties in de omvang van de doelgroep op te kunnen vangen. De omvang van de doelgroep varieert vanwege inkomensstijging of inkomensdaling (als gevolg van onder meer werkloosheid, parttime werken of pensioen).
- Het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen daalt. De mutatiegraad is (naast de totale omvang) van grote invloed op het aantal mensen uit de doelgroep dat jaarlijks betaalbaar gehuisvest kan worden. Uit cijfers van Woonservice valt op te maken dat het vrijkomende aantal huurwoningen in 2011 13% lager lag dan in 2010; de doorstroming is aan het stagneren en de slaagkansen nemen af.
- Er bestaat onzekerheid over de toekomstige vraag van de doelgroep voor huisvesting in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Op dit moment wonen 13.000 huishoudens van de doelgroep niet in de sociale huurwoningvoorraad. Een deel woont mogelijk 'te duur'. Het is zeer de vraag of in de toekomst de 'doelgroep van beleid' in dezelfde mate een koopwoning zal (kunnen) bewonen.

⁴ Op dit moment is onduidelijk (of en) wanneer de wet wordt aangenomen. Als het instrument van extra huurverhoging inzetbaar wordt, zullen wij met de woningcorporaties in overleg treden om te bezien of dit instrument op een eenduidige en eerlijke wijze kan worden ingezet als middel om de doorstroming te bevorderen.



De instroom in de koopsector is voor lagere inkomensgroepen immers bemoeilijkt door de strengere hypotheek-eisen. Mogelijk zal in de toekomst een groter aandeel van de doelgroep in de betaalbare sociale huurwoningvoorraad willen of moeten wonen.

Op grond van de omvang en woonsituatie van de doelgroep van beleid, de gemiddelde verhuisbehoefte en het jaarlijks vrijkomend aantal betaalbare huurwoningen én de bovengenoemde overwegingen, wordt geconcludeerd dat de omvang van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad in stand gehouden moet worden om de (groeierende) doelgroep op een betaalbare wijze te kunnen huisvesten.



Opgave voor de doelgroep van beleid: betaalbare woonlasten en voldoende betaalbaar aanbod

Huur- en woonlasten in kaart brengen, zoals in bovenstaande tekst is gedaan, is één ding. Ze beïnvloeden is een ander verhaal. Aan welke knoppen moeten we daarvoor draaien? En welke partijen kunnen en willen dat? Mogelijke instrumenten liggen in het huurprijsbeleid, het investeren in energiebesparende maatregelen (eventueel met huurverhoging én woonlastengarantie voor de huurders) en woningtoewijzingsmaatregelen.

Als onderdeel van betaalbaarheid is de omvang van de betaalbare sociale (huur)woningvoorraad van essentieel belang voor de doelgroep: het aanbod aan betaalbare sociale (huur)woningen dient zodanig groot te zijn dat doelgroep van beleid op een goede manier gehuisvest kunnen worden. Onze inzet is dus tweeledig: het beheersbaar houden van de woonlasten en het aanbod van betaalbare sociale (huur)woningen verruimen.

Wij willen, in samenwerking met de woningcorporaties, **de focus in de betaalbaarheid van de sociale huursector gaan verleggen van huurlasten naar woonlasten** (huren + bijkomende kosten). Omdat op dit moment nog onvoldoende instrumentarium is ontwikkeld om goed te kunnen sturen op woonlasten en woonquoten, zal voor de komende jaren het accent nog liggen op het beheersbaar gaan houden van de huurlasten. In het kader van de nieuwe afspraken, gaan wij met de woningcorporaties de mogelijkheden verkennen hoe de woonquoten voor de laagste inkomensgroepen kunnen worden beïnvloed. Voor de komende jaren ligt onze focus op:

- Het **beperken van de huurlasten** voor de doelgroep door minimaal behoud van de huidige omvang van de **betaalbare sociale huurwoningvoorraad op 22.000 woningen**, waarvan 20.000 woningen tot aan de lage aftoppingsgrens;
- Het **beperken van de energielasten** door investeringen in energiemaatregelen;
- Het **bevorderen van de doorstroming** op de woningmarkt en met name uit en binnen de sociale huurwoningvoorraad. Er wordt nu ervaring opgedaan met het stimuleren van de doorstroming van ouderen die in grote eengezinshuurwoningen wonen in Kruiskamp en Schutskamp in 's-Hertogenbosch-West. Andere doorstroom bevorderende maatregelen moeten worden geformuleerd en uitgewerkt om zo het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen te vergroten;
- Het **realiseren van minimaal 25% van de nieuwbouw in de sociale sector (sociale huur en koop)**. Het gaat om een stedelijk gemiddelde, het percentage kan dus per locatie wel verschillen.



Betaalbaar wonen voor de (lage) middeninkomensgroepen

Nu de middeninkomensgroep nog maar zeer beperkt in aanmerking kan komen voor de sociale huursector en passend, betaalbaar aanbod in de koop- en vrije sectorhuursector beperkt (dan wel lastig te financieren) is, is het noodzakelijk om



in deze Nota Wonen aandacht te besteden aan het vergroten van de slaagkansen van deze doelgroep.

De middeninkomens zijn op te splitsen in twee groepen:

1. de *lage middeninkomensgroep*: betreft huishoudens met een inkomen tussen € 34.085 en € 38.500;
2. de *hoge middeninkomensgroep*: betreft huishoudens met een inkomen tussen € 38.500 en € 45.000.

Slaagkansen van de middeninkomensgroepen

Voor de lage middeninkomensgroep heeft het moeilijk op de woningmarkt en is, vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, voor een deel aangewezen op de sociale huursector. Het zijn vooral gezinnen en tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar die, voor een aanvaardbaar woonlastenniveau, zijn aangewezen op (het bereikbare deel van) de sociale huurwoningvoorraad. Dit wordt bevestigd vanuit het RIGO-rapport. In 's-Hertogenbosch zijn de grenzen van het woningtoewijzingsbeleid van het rijk, nu maximaal opgezocht. De 10% vrije toewijzingsruimte die het rijk biedt bij woningtoewijzing in de sociale huursector, wordt hier specifiek ingezet voor de inkomensgroep van € 34.085 tot € 38.500 (zij kunnen reageren op huurwoningen vanaf € 561). Daarnaast wordt een klein aandeel van deze vrije toewijzingsruimte benut voor urgenten, waaronder herstructureringsurgenten, met een inkomen van meer dan € 34.085. Er is in het toewijzingsbeleid dus expliciet voor gekozen de (negatieve) consequenties van het nieuwe woningtoewijzingsbeleid zoveel mogelijk af te zwakken.



Deze lage middeninkomensgroep zou een koopwoning kunnen financieren (zonder spaargeld) van maximaal € 130.000. Het woningaanbod in dit segment is op dit moment in deze regio vrij gering. Ook het voor hen betaalbare aanbod in de particuliere huursector is beperkt. De hoge middeninkomensgroep heeft weliswaar meer te besteden, maar ook een deel van deze groep ondervindt problemen bij het vinden van een passend aanbod. Een huishouden met een inkomen net onder de € 45.000 kan in de particuliere huursector een woning huren tot zo'n € 900. Naast betaalbaarheid speelt de inkomenseis van de particuliere verhuurder een rol⁵.

De verwachting is dat de middeninkomensgroep (evenals dus de 'doelgroep van beleid') in de komende jaren in omvang zal toenemen, als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen⁶. De druk op het beperkte woningsegment net boven de sociale huursector (goedkope koop en middeldure huur) zal daarom nog verder toenemen. Van belang is dat het woningaanbod hierin wordt uitgebreid en verbreed (méér in aantal en méér verschillende woonproducten in de huur en de koop).

De opgave voor de middeninkomensgroepen: vergroten van het betaalbare woningaanbod

Eén oplossing voor de middeninkomensgroep bestaat niet. De beleidsinzet voor de middeninkomensgroep zou er daarom als volgt uit moeten zien:

- Het **vergroten van de bereikbare sociale huurwoningvoorraad**, dus tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
- Het **vergroten van het voor de middeninkomensgroep betaalbare woningsegment, in de geliberaliseerde huur (met huurprijzen tussen de € 664 en € 800/€ 900) of in de koop (met koopprijzen tussen de € 150.000 en € 200.000)** en variërend qua woningtypologieën;
- De kloof tussen huur en koop overbruggen via Koopgarant (verkopen met een korting op de taxatiewaarde) of andere oplossingen in de koop ('Start me up', CPO/PO etc.). De woonproducten zijn mogelijk ook realiseerbaar voor de lagere inkomensgroepen;



⁵ Particuliere verhuurders eisen veelal een bepaald minimuminkomen. Het is niet ongebruikelijk dat het bruto maandinkomen minimaal 4x de maandelijkse huur moet bedragen.

⁶ RIGO, 2010

- Het verhogen van de huurprijs van (een gelimiteerd deel van) sociale huurwoningen tot nét boven de liberalisatiegrens.
- Een andere mogelijkheid biedt het omzetten van sociale huurwoningen van woningcorporaties in 'vrije sector'-huurwoningen (van DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) naar niet-DAEB). Dit betreft een administratieve omzetting waarbij de woningen niet meer worden meegeteld in de vrije toewijzingsruimte van 10%, maar wel de huurprijs kunnen behouden beneden de € 664. Het kabinet heeft aangegeven dit toe te willen staan voor max. 10% van de sociale huurwoningvoorraad. Voor beide instrumenten geldt echter dat ze alleen wenselijk zijn als er voldoende woningen met acceptabele woonlasten voor de doelgroep van beleid resteren.

Betaalbaar wonen voor starters op de woningmarkt



De afgelopen jaren schommelde het aantal starters dat op Bossche woningmarkt een woning vond tussen de 1.300 en 1.500 starters per jaar. Daarbij is sinds 2008 wel sprake van een afnemende trend. Uit woonwensenonderzoek blijkt dat ruim 70% van alle starters wil huren. Hoewel starters in vergelijking met vier jaar geleden bereid zijn om meer te betalen voor een huurwoning, zoekt toch nog steeds meer dan de helft van de starters een huurwoning met een huurprijs tot € 524. Een groot deel van de starters kan op basis van het inkomen, het (veelal tijdelijke) arbeidscontract en de woningprijzen in 's-Hertogenbosch geen woning kopen. Zij zijn aangewezen op de (sociale) huursector. Een ander deel van de starters, meestal de wat oudere starters, heeft vaak wel voldoende inkomen om een woning te kopen. Het verminderde aanbod vrijkomende huurwoningen in 2011 treft ook starters: het aantal starters dat een huurwoning toegewezen heeft gekregen is ten opzichte van 2010 gedaald. Kortom, starters ondervinden zowel op de huurwoningmarkt als de koopwoningmarkt problemen bij het realiseren van hun woonwensen.

De opgave voor starters: vergroten van de slaagkansen op de woningmarkt

Om de kansen van starters op de huurwoningmarkt te verbeteren is medio 2011 de lotingmodule ingevoerd. Bij deze woningen wordt niet geselecteerd op het (voor starters veelal problematische) criterium inschrijftijd. In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat we de mogelijkheden voor spoedzoekers (deels ook starters), in samenwerking met de woningcorporaties willen verruimen door middel van experimenten in de woningtoewijzing en toevoegen van nieuwe woonproducten.



Om de positie van de starters op de koopwoningmarkt te verbeteren en om zo mogelijk ook een impuls te geven aan de doorstroming op de woningmarkt, wordt door de gemeente ingezet op herinvoering van de starterslening, zo mogelijk samen met marktpartijen, woningcorporaties en overige overheden. De lening zou zich moeten richten op starters uit een sociale huurwoning die een woning willen kopen in de bestaande woningvoorraad. Er wordt expliciet gekozen voor starters uit de sociale huur om de doorstroming te bevorderen vanuit dit segment. De inzet in de bestaande woningvoorraad heeft tot doel de doorstroming op de koopwoningmarkt vergroten (de keten van het kopen van een woning moet van onder af op gang komen). Het werken aan het hebben van weer langere verhuisketens is in deze tijd een doel op zich. Met het invoeren van een starterslening kan dus zowel de starter uit de huur op de koopwoningmarkt een betere positie worden geboden, als de doorstroming (zowel in sociale huur als op de koopwoningmarkt) bevorderen. De financiële dekking voor deze startersleningen wordt gevonden in het niet-benutte budget uit het Impulsfonds Veiligheid in Leefbaarheid in wijken.

Samengevat

De gemeente wil **voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid, de middeninkomensgroepen en de starters op de koopwoningmarkt**. Deze groepen zijn extra kwetsbaar op de woningmarkt omdat zij op dit moment onvoldoende mogelijkheden hebben om zelf in hun woonruimte te kunnen voorzien. Samenwerking met en facilitering van de woningcorporaties staan hierbij centraal, maar ook andere marktpartijen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van het wonen.

Om in de behoefte naar betaalbaar wonen van deze groepen te kunnen voorzien, is onze beleidsinzet:

Voor de doelgroep van beleid:

- Het realiseren van minimaal 25% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop). Dit percentage kan per locatie verschillen, van maatwerk kan sprake zijn.
- Minimaal behoud van de omvang van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad van 22.000 woningen (tot € 561, prijspeil 2012), waarbinnen 20.000 woningen tot aan de lage aftoppingsgrens (€ 524, prijspeil 2012).
- Het (stimuleren) van het treffen van energiemaatregelen op woningniveau ten behoeve van het betaalbaar houden van de totale woonlasten.
- Het met de woningcorporaties verleggen van de focus en de sturing van huurlasten naar woonlasten.

Voor de middeninkomensgroep:

- Het realiseren van een flinke toename van de bereikbare sociale huurwoningvoorraad (tussen de aftoppingsgrens € 561 en de liberalisatiegrens € 664, prijspeil 2012).
- Toevoegen van voor de middeninkomensgroep betaalbare huurwoningen (net boven de € 664) en koopwoningen (met een koopprijs tussen de € 150.000 en € 200.000).
- Werken aan diverse koopproducten t.b.v. de middeninkomens, zoals Koopgarant (MGE), 'Start-me-up' en CPO.

Voor starters op de woningmarkt:

- Het verruimen van de mogelijkheden voor spoedzoekers (waaronder ook (her)starters) door middel van experimenten in de woningtoewijzing en toevoegen van nieuwe woonproducten.
- Het herinvoeren van startersleningen ten behoeve van zowel de doorstroming op de woningmarkt als het verbeteren van de betaalbaarheid en de huisvestingsmogelijkheden voor starters op de koopwoningmarkt (waaronder jongeren en pas afgestudeerden).