

4c. Passend wonen

De vorige hoofdstukken omvatten de meer reguliere woonopgaven. De gemeente (zeker op het sociale domein) gaat meer en meer uit van het 'gewone' leven als eerste aangrijpingspunt voor maatregelen en het invullen van de gemeentelijke rol. Doel is om wijken en buurten als geheel zo 'gezond' mogelijk te maken. Daarvoor is een goede balans nodig tussen bewoners, woningaanbod, woonomgeving en voorzieningen. Voor sommige groepen bewoners is extra aandacht en inzet nodig om een goed passend woningaanbod in buurten te krijgen.

Zoals in hoofdstuk 2 al aangegeven is met de 'Sociale kracht van de stad' het kader voor het sociale beleid bepaald. In dit beleidskader worden de sociale lijnen uitgezet voor de komende 10 jaren; er wordt een nieuwe balans aangebracht tussen de rol en de taken van de overheid en die van de burger waarbij het uitgangspunt is dat de inwoners in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen woonsituatie en welzijn. Daaruit vloeit voort dat mensen met problemen eerst zelf aan zet zijn om die problemen op te lossen. Het zelf oplossen van problemen is een waardevol proces, dat ook de eigenwaarde versterkt. De overheid is aan zet op het moment dat mensen niet op eigen kracht, al dan niet tijdelijk, die problemen kunnen oplossen.

Er zijn groepen bewoners die extra aandacht nodig hebben, omdat ze minder kans van slagen hebben op de Bossche woningmarkt. Dit zijn huishoudens die vanwege een beperking of ziekte specifieke woonwensen hebben en daarom niet zonder meer terecht kunnen in de reguliere woningvoorraad. Dit geldt vooral mensen met een lichamelijke of een verstandelijke beperking, psychisch kwetsbare mensen en dementerende ouderen.

De kenmerken van een 'geschikte woning' verschillen sterk per beperking en per huishouden. Het doel is om deze mensen huisvesting te kunnen bieden waarin zij zo 'gewoon' mogelijk kunnen leven en wonen. Voldoende aanbod, zowel in vorm als op locatie, maakt het mogelijk om te verhuizen naar woonvormen passend bij de verschillende fasen van hun zorgvraag en voorkomt overheids gefinancierde woningaanpassingen.



Een aparte groep vormen de daklozen of potentiële daklozen (ex-gedetineerden, vrouwenopvang, uitstromers uit opvang). Deze groepen kenmerken zich vaak door meervoudige problematiek (psychisch, psychosociaal en lichamelijk) in combinatie met schulden, geen werk en/of geen uitkering. Voor deze mensen is het moeilijk zelf huisvesting te vinden of te behouden.

Het aantal bewoners dat tijdelijk of permanent hulp en ondersteuning nodig heeft zal langzaam in aantal toenemen. De vermaatschappelijking van de zorg, vergrijzing en extramuralisering zijn 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. Dat vergt aanpassingen voor zowel de betrokkenen, maar ook nieuwe maatregelen en samenwerkingsvormen voor degenen die de huisvesting en zorg leveren: gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Sterker nog: deze partijen zullen meer en intensiever moeten gaan samenwerken om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar pas-sende woon- en zorgarrangementen.



Voor deze specifieke doelgroepen is vanwege de betrokkenheid van diverse woon- en zorgpartners, een meer actieve regierol van de gemeente wenselijk. De gemeente mobiliseert de partners om middels diverse projecten tot uitvoering van beleid te komen. Het moet echter duidelijk zijn dat het realiseren van de beleidsdoelstellingen en de realisatie van zorgvoorzieningen, net als bij de overige thema's,

sterk afhankelijk is van de initiatieven, daadkracht en financieringsmogelijkheden van de diverse woon- en zorgpartners.

Ouderen



De vergrijzing van de bevolking is een ontwikkeling die zich de komende decennia onmiskenbaar zal voortzetten. Het aantal én aandeel ouderen gaat stijgen. In 2030 zullen er naar verwachting meer dan 30.000 65-plussers in 's-Hertogenbosch wonen. Dat zijn er 56% meer dan nu. Bijna één op de vijf inwoners is dan 65 jaar of ouder.

De toename van het aantal ouderen brengt ook voor het beleidsveld 'wonen met zorg' belangrijke uitdagingen met zich mee. Maar dat geldt zeker niet voor de gehele groep van ouderen. Voor het beleidsveld 'wonen met zorg' gaat het vooral om de 75-plussers die, vaak vanwege ouderdomsgebreken, andere woonruimte behoeven. En van de 75-plussers heeft maar een beperkt gedeelte zorg nodig en daarvan maar weer een beperkt gedeelte intensieve zorg. Van het aantal 65-plussers woont nu meer dan 80% zelfstandig en, afhankelijk van de leeftijdsgroep, woont 6% tot 10% in een verzorgingsomgeving.

De samenleving verandert door individualisering, kleine gezinnen en mobiliteit. Er is een verschuiving van verzorgingsstaat naar eigen verantwoordelijkheid en een actieve samenleving. De huidige generatie senioren (de Zilveren Kracht generatie) is meer gesteld op autonomie, men wil zoveel, en zo lang, mogelijk de eigen gang kunnen gaan en eigen keuzes kunnen maken. Zij zullen dus ook **vaker zelfstandig blijven wonen in hun huidige woningen en langer benodigde zorg zelf willen regelen aan huis**. Voor zorgpartijen betekent dit, ook met de aangekondigde scheiding van wonen en zorg, een forse aanpassing van de manier van werken. Er zal meer behoefte zijn aan woningaanpassingen (WMO-voorzieningen) en zorg aan huis (ambulantisering). Ouderen zullen zich steeds meer bewust (moeten) worden van de eigen verantwoordelijkheid voor het tijdig aanpassen van hun woning, of het op andere wijze anticiperen op toekomstige noodzakelijke aanpassingen.

Om ook in de nabije toekomst het groeiende aantal ouderen goed te kunnen huisvesten is het belangrijk dat er in zoveel mogelijk wijken goede zorgvoorzieningen zijn bijv. zorgsteunpunten in alle wijken. Een woonzorgcentrum kan als zorgsteunpunt dienen, maar ook een eerstelijns hulppost of wijkcentrum of Brede school. Niet elk zorgsteunpunt levert dezelfde zorg of zorgzwaarte.



Wij streven naar buurten en wijken waar bewoners **een zo compleet mogelijk aanbod aan (zorg- en welzijns)voorzieningen en passende woningen** aantreffen. De afstand of nabijheid tot belangrijke voorzieningen en het kunnen delen van woon-zorgclusters door meerdere doelgroepen zijn van groot belang. Bij de planning en locatiekeuze van woon-zorgvoorzieningen moet met dit streven rekening gehouden worden. Het is daarom gewenst de benodigde extra PG-plaatsen, verzorgingsplaatsen en seniorenplus- of zorgtoegankelijke woningen vooral toe te voegen in de wijken waar deze ontbreken of te weinig zijn. Gemeenschappelijke ruimten kunnen mogelijk een wijk- of buurtfunctie hebben voor andere wijkbewoners. In de bijlage is een meer specifiek streefbeeld per wijk voor de periode 2012-2030 opgenomen. Dit streefbeeld geldt als richtlijn voor het beoordelen en eventueel ondersteunen (bijv. met het voeren van benodigde procedures) van de initiatieven van partijen.

Op dit moment zijn er in 's-Hertogenbosch 12 woonzorgcentra met 1.233 zorgplaatsen (372 PG verpleegzorgplaatsen en 861 verzorgings- en somatische plaatsen). Voor 2030 is berekend dat er afgerond 1.845 zorgplaatsen nodig zijn (815 PG/verpleegplaatsen en 1.030 verzorgingsplaatsen). De berekening en het

overzicht van woonzorgcentra is in de bijlagen opgenomen. Berekend is dat het aantal PG verpleegplaatsen moet groeien met ruim 400 plaatsen. Dit kan door nieuwbouw van nieuwe woonzorgcentra, uitbreiding bij bestaande woonzorgcentra én omzetten van verzorgings- naar PG-plaatsen waarbij verzorgingsplaatsen ook decentraal in de wijken (extramuraal) kunnen worden gerealiseerd. Verzorging kan ook steeds beter 'aan huis' geleverd worden. Het verhuizen naar een woonzorgcentrum of kleinschalige zorgvoorziening is dan niet meer nodig. De nu aanwezige verzorgingsplaatsen in zorgcentra worden dan omgezet naar de zwaardere PG-zorg. Een belangrijke randvoorwaarde voor de uitbreiding en omzetting van het aantal zorgplaatsen is de financiering vanuit de zorgverzekeraars. Hierin zijn, en worden, wijzigingen doorgevoerd die gevolgen gaan hebben voor nieuwbouw, renovatie en exploitatie van zorgvoorzieningen.

Daarnaast zijn er 1.070 seniorenpluswoningen waar ouderen met een CIZ-indicatie lichtere vormen van zorg en beschut wonen kunnen krijgen. Voor de periode tot 2030 zouden daar nog 840 seniorenwoningen bij moeten komen. Het tekort aan seniorenpluswoningen hoeft zeker niet alleen met nieuwbouw aangevuld te worden. Ook bestaande corporatiewoningen of koopwoningen kunnen, vooral als deze dicht bij voorzieningen gelegen zijn opgewaarderd worden tot seniorenpluswoning. Voorwaarde is natuurlijk wel dat deze woningen geschikt zijn om er de benodigde zorg te ontvangen (zorgtoegankelijk) en mensen zelfredzaam te laten zijn.



Al enkele jaren is er een trend om ouderen en mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk tegemoet te treden. Dit uit zich in de zorg (extramuralisering en strengere indicatiestelling voor intramurale woonvormen), deelname aan meer generieke welzijnsvoorzieningen en de voorkeur voor kleinschalige, meer zelfstandige woonvormen. De rijksoverheid speelt op deze trend in door het aangekondigde **'scheiden van wonen en zorg'**. Het scheiden van wonen en zorg is het proces waarbij de intramurale zorgvoorziening wordt gescheiden naar de onderdelen wonen en zorg. De cliënt is daarbij zelf verantwoordelijk voor het wonen. Een deel van de huidige intramurale populatie komt dan niet langer voor vergoeding voor verblijf vanuit de AWBZ in aanmerking. Per 1 januari 2014 wil het rijk starten met het scheiden van wonen en zorg voor de lichtere zorgzwaartepakketten (zzp 1 en 2, en misschien voor de zzp's 3 en 4). Via de weg van de geleidelijkheid zou in de jaren daarna het scheiden van wonen over de hele linie, ook voor hogere zzp's, worden doorgevoerd. Doel is om iedereen keuzevrijheid en verantwoordelijkheid te geven in de plek waar ze willen wonen. Hoe het scheiden van wonen en zorg er precies uit gaat ziet en wat de gevolgen voor de gemeente zijn is nu nog onzeker, maar met de volgende consequenties dient rekening te worden gehouden:

- Zorginstellingen moeten met elke afzonderlijke inwonende cliënt een huurovereenkomst gaan sluiten en zelf ook leegstand van hun 'zorgwoningen' zien te voorkomen. Dit kan leiden tot problemen in de exploitatie van zorginstellingen. Dit grotere financiële risico speelt nu al een rol in het realiseren van nieuwbouwprojecten van zorginstellingen. Het is dan ook van belang dat de nieuwbouw zoveel mogelijk multifunctioneel en flexibel is en ook bewoond kan worden door andere zorgvragers of regulier woningzoekenden.
- Ook als de behoefte aan zorg toeneemt, zullen mensen wellicht minder snel willen (en kunnen) verhuizen naar een zorginstelling. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad, maar ook aan de levering van zorg aan huis en de begeleiding en welzijnsvoorzieningen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de AWBZ-functie 'begeleiding' via de WMO door de gemeente betaald en geregeld moet worden. Dit betekent dat de gemeentelijke bemoeienis met deze mensen groter wordt. Ook mensen die nu in excentrisch gelegen intramurale instellingen wonen zoals de Binckhorst en Coude-water kunnen op enig moment te maken krijgen met het scheiden van wonen en zorg. Het is een gezamenlijke opdracht aan zorginstellingen, woningcorporaties,

gemeente en zorgkantoor om alle consequenties, zowel organisatorisch als financieel, in beeld te krijgen om er vervolgens beter op te kunnen anticiperen.



Doel:

1. Voldoende beschermde en beschutte woonvormen voor ouderen, zowel intramuraal als extramuraal (kleinschalig) waar ouderen PG-zorg en/of somatische zorg kunnen ontvangen. In de periode 2012-2030 zal de zorgbehoefte stijgen met ruim 400 PG verpleegplaatsen, ruim 150 verzorgingsplaatsen en 840 seniorenpluswoningen (of zorgtoegankelijke woningen). Aan deze behoefte kan worden voldaan door nieuwbouw, omzetting en/of aanpassingen aan bestaande woningen.
2. Een goede spreiding van woonzorgcentra over de buurten en wijken zodat zij kunnen fungeren als zorgsteunpunt voor andere, in de buurt wonende, ouderen.

Aanpak:

In samenwerking met het zorgkantoor, de woningcorporaties en zorginstellingen worden verschuivingen in capaciteit per buurt onderzocht waarbij zowel de omvang en kwaliteit van het zorgaanbod voor de eigen bewoners bekeken wordt als de mogelijke wijkfunctie van de voorziening. Initiatieven die passen in het gewenste eindplaatje zoals geschetst in de bijlagen kunnen rekenen op medewerking. Wij denken daarbij ook specifiek aan realisatie van mantelzorgwoningen, woonvoorzieningen voor allochtone ouderen en leef- en woonstijlprojecten. Bij de inrichting van gebieden wordt met effecten voor bewoonbaarheid door ouderen rekening gehouden. Tenslotte wordt met andere partijen onderzocht wat de gevolgen zijn van scheiden wonen en zorg.

Mensen met een beperking

Dit zijn huishoudens die een specifieke zorgvraag hebben en daarom niet zonder meer gehuisvest kunnen worden in de reguliere woningvoorraad. Het zijn mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, mensen met psychische beperkingen, tijdelijk of aangeboren, mensen met een zintuiglijke aandoening, en mensen die in de laatste fase van een terminale ziekte verkeren. De omvang van deze groepen is niet exact bekend.



De huisvestingsvorm waarin deze mensen wonen zijn aangepast aan hun beperkingen én aangepast op het leveren van de benodigde zorg. De aanpassingen kunnen bestaan uit een volledig gesloten intramurale woonvorm, kleinschalige groepswoningen, geclusterde zelfstandige woningen of gewone reguliere woningen waar ambulante zorg geleverd kan worden. De woningen en woonvormen kennen vaak een aparte toewijzingsprocedure via indicatiestelling en wachtlijsten bij zorgaanbieders. Op dit moment is het aanbod voor mensen met een beperking echter beperkt. De mogelijkheid om in een woning naar keuze de benodigde zorg te krijgen, is zeker niet altijd aanwezig, waardoor de keuzevrijheid voor mensen met een beperking gering is.

Voor de meer zelfstandig wonende mensen met een beperking is de nabijheid van zorg-, welzijns-, sport- en winkelvoorzieningen van groot belang. De woonomgeving dient zodanig te zijn ingericht dat deze mensen zich eenvoudig kunnen verplaatsen. Door nieuwe ICT toepassingen zullen meer woningen bruikbaar zijn voor bewoning door mensen met een beperking maar niet persé toegankelijker. Toegankelijkheid en bewegingsvrijheid in de woning en woonomgeving zijn van essentieel belang.

Op dit moment zijn er voor mensen met een beperking 1.172 woningen en wooneenheden beschikbaar. In de bijlagen is een overzicht van het aanbod per zorgaanbieder uitgewerkt.

	Grootschalig intramuraal	Groepswoning/ onzelfstandig	Kleinschalig/ Geclusterd	Zelfstandig	Totaal
Lichamelijke beperkingen			27	15	42
Verstandelijke beperkingen	275	323	192	21	811
Psychiatrisch	140	124	23	32	319
Totaal	415	447	242	68	1.172

Met de stijgende bevolkingsomvang zal de groep mensen met een beperking navenant stijgen. De verwachting is dat een groter deel van de mensen voor een reguliere oplossing (met de benodigde zorg aan huis) zal kiezen. Het is vooralsnog niet in te schatten of dit zal moeten leiden tot een groei van het aantal woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Dat is ook mede afhankelijk van het feit of de benodigde zorg ook in reguliere woningen geleverd kan worden en van de staat van de huidige complexen; sommige woonvoorzieningen zullen niet meer voldoen aan de eisen van de toekomstige bewoners die door de keuzemogelijkheden (als gevolg van zorg aan huis, Domotica en internettoepassingen) ook kritischer zullen worden. Duidelijk is in elk geval dat in 2030 een groter gedeelte van de mensen met een beperking in de reguliere woningvoorraad zal wonen en gebruik zal maken van 'normale' generieke wijkvoorzieningen. Voor de intramurale zorginstellingen zal dit waarschijnlijk betekenen dat de zorgvraag van de bewoners verschuift naar een zwaardere categorie. Vooral de grootschalige woonvormen gelegen buiten de normale woonwijken zullen de komende jaren moeite moeten doen om de cliënten met een licht zorgzwaartepakket binnen te houden door hen een aantrekkelijke woonomgeving te (blijven) bieden.

Doel:



1. Voorzien in passende huisvesting voor mensen met een beperking die daar niet zelf in kunnen voorzien.
2. Woonvormen nabij voorzieningen en nabij mogelijkheden voor dagbesteding/ werk; nastreven van interactie met woonomgeving.
3. Verscheidenheid in woonvormen en zorgaanbod om een breed aanbod te hebben en voor mensen met een beperking een keuze te kunnen bieden.
4. Verspreiding van woonvormen over alle wijken in de stad.

Aanpak:

Medewerking verlenen aan initiatieven die voorzien in de huisvesting voor deze mensen. Daarbij is van belang dat de bewonersgroep in de goede omvang op de goede locatie gehuisvest wordt, dat de zorg gegarandeerd is en dat de woonvorm toekomstwaarde heeft (duurzaam is). Deze duurzaamheid kan ook gevonden worden in meer flexibiliteit in de woningen waardoor (toekomstige) bewoners deze naar eigen keuze kunnen aanpassen.

Bijzondere groepen

Regelmatig wordt onderzoek gedaan naar kenmerken en omvang van de bijzondere groepen. Het betreft personen met ernstige psychische, psychosociale problemen en/of verslavingsproblemen die niet voldoende zelfredzaam zijn om hun problemen zelfstandig op te lossen. In 's-Hertogenbosch heeft de groep een omvang die varieert van 3.100 tot 3.700 personen. Een deel van die groep bestaat uit personen die dakloos zijn of dreigen te worden.

Het gaat dan om:

- a. Daklozen: individuele personen die geen dak boven hun hoofd hebben en op straat leven ("feitelijk daklozen") of voor langere tijd in de opvang verblijven ("residentieel daklozen").
- b. Potentiële daklozen: individuele personen die een grote kans lopen om hun huisvesting te verliezen. Onder andere als gevolg van onvoldoende vaardigheden, crisissituatie of uit detentie komend.

Het bieden van geschikte huisvesting aan deze groepen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen. Deze partijen zijn gebaat bij voldoende uitstroom en het voorkomen van toenemende wachtlijsten.

Ook de structurele overlastgevers rekenen wij tot de bijzondere groepen. Zij hebben geen kenmerkend ziektebeeld of aandoening, maar vertonen een dusdanig onaanpast gedrag en leefwijze dat zij ernstige overlast geven aan hun (woon)omgeving (en aan elkaar). Verplaatsing en huisvesting van deze overlastgevers vraagt samenwerkingsafspraken.

De wooncarrière van de bijzondere doelgroepen kan worden aangegeven in een 'woonladder':

Trede 5: Zelfstandig wonen
Trede 4b: Begeleid wonen, licht
Trede 4a: Begeleid wonen, intensief
Trede 3: Beschermd wonen
Trede 2: Opvang, kliniek, detentie
Trede 1: Straat of andere marginale verblijfplaats

Hoe hoger op de ladder, hoe meer zelfstandigheid iemand aan kan en omgekeerd. Vanaf trede 3 neemt de behoefte aan zorg, begeleiding en toezicht geleidelijk af. Zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en gemeente helpen bijzondere groepen om een zo hoog mogelijke positie te bereiken op de woonladder. Voor sommigen geldt dat dit proces stopt op een bepaalde trede van de woonladder en voor hen is de huisvestingsvorm dan permanent (eindstation). Voor anderen geldt dat verdere doorstroom nog mogelijk is. Zij hebben vooral behoefte aan tijdelijke huisvesting (doorstroomvoorzieningen). Aard en intensiteit van de begeleiding



binnen een trede kan dus variëren en vraagt ook adequate samenwerking tussen betrokken organisaties.

De stagnatie op de woningmarkt heeft ook gevolgen voor de huisvesting van de bijzondere groepen. Ook het draagvlak onder regulier woningzoekenden wordt minder. Verder zal als gevolg van wijzigingen in de zorgverzekering het aantal mensen dat een vorm van begeleiding nodig heeft in de reguliere woningvoorraad toenemen. Door verbeterde diagnostiek bij onder andere het Centrum voor Trajecten en Bemoeizorg (CvTB) komen meer mensen in beeld dan voorheen.

De gevolgen van het scheiden wonen-zorg, de verwachte extramuralisering en de omvang waarmee rekening gehouden moet worden moet nog worden onderzocht. Er zullen zeker gevolgen zijn. Te denken valt hierbij aan de decentralisatie van de extramuraal begeleiding van AWBZ naar Wmo. Dat betekent minder mensen in de opvang, maar meer mensen in een eigen woning begeleiding bieden bij het zelfstandig functioneren. De opgave is er voor te zorgen dat adequate huisvesting bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen van cliënten. Nu staat nog uitstroom uit de opvang centraal (d.m.v. afspraken met de woningcorporaties ten behoeve van o.a. uitstroom uit de vrouwenopvang, GGZ etc.). Het accent komt in de komende periode te liggen op het bieden van woonruimte in de reguliere woningmarkt (i.p.v. opvang). Dit kan consequenties hebben voor de reguliere woningvoorraad.

Samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en hulpverlening wordt dus van nog groter belang. Door te zorgen voor diversiteit in bewoners, kan bovendien de kracht van de lokale gemeenschap worden benut. Voldoende voorzieningen in de buurt en toegankelijkheid van ruimtes zijn randvoorwaarden. Ook dient te worden gekeken naar mogelijkheden bij het gebruik van vastgoed voor dagbesteding / dagvoorzieningen; ruimtes voor cliënten met beperkingen kunnen bruikbaar zijn voor niet beperkte bewoners en andersom kunnen algemene ruimtes bruikbaar zijn voor mensen met een beperking.

Rol van partijen

De woningcorporaties ontwikkelen het benodigde maatschappelijke vastgoed, zijn eigenaar en verhuurder en verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van de panden. De zorg- en opvanginstellingen leveren de benodigde zorg, begeleiding en houden toezicht in de panden. De gemeente heeft geen directe rol bij de exploitatie van panden c.q. de financiering van de zorg. De gemeente ziet toe op de uitvoering van afspraken en heeft de regie op de communicatie met wijken en buurten, de locatiekeuze en het omgevingsbeheer. De woningcorporaties zijn van groot belang voor een goede doorstroom in diverse woonzorgvoorzieningen.

Regionale gemeentelijke rol

Als centrumgemeente draagt 's-Hertogenbosch verantwoordelijkheid voor de opvangvoorzieningen voor de bijzondere groepen (trede 1 en 2), ook uit de regio. In het verlengde daarvan heeft de gemeente verantwoordelijkheid genomen voor de realisatie van voorzieningen op trede 3 (hostels), daarbij volgt de financiering uit AWBZ-middelen en de woningcorporaties zijn bereid het vastgoed te realiseren. Op de treden waar een regionale verantwoordelijkheid niet vanzelfsprekend is (4a, 4b en 5) is uitgesproken dat aanvullende voorzieningen in de regio worden gezocht (zoals regionale uitbreiding van de urgentie+ woningen). Het uitblijven van voorzieningen in de regio kunnen niet zonder meer per definitie leiden tot een verhoogde taakstelling voor 's-Hertogenbosch.

Beschrijving per trede.

Op dit moment is er op trede 2 (opvangvoorzieningen) een gedifferentieerd aanbod variërend van crisisopvang, vrouwenopvang, 4B-voorzieningen (bed, bad, brood, begeleiding), jongerenopvang, dak- en thuislozenopvang en woonvoorzieningen van de SMO, Reinier van Arkel en de verslavingszorg. In totaal is er op dit moment voor ongeveer 182 cliënten opvang aanwezig. Het belang van afstemming tussen instellingen, woningcorporaties en gemeente neemt toe doordat de begeleiding een gemeentelijke taak wordt en vanwege de scheiding van wonen en zorg.

Op trede 3 realiseren we hostels, dit biedt mogelijk ruimte in de opvangvoorzieningen zelf. Met betrekking tot de hostels wordt in 2012 een afzonderlijk voorstel ontwikkeld.

Op trede 4a zoeken zorginstellingen woningen voor de groep met intensieve begeleiding, dit dient onder andere te zorgen voor de uitstroom uit hostels. Er is ambulante woonbegeleiding voor begeleiding naar zelfstandig wonen voor mensen die tijdelijk in opvanginstellingen hebben verbleven. De SMO huurt daarvoor in sommige gevallen woningen van de woningcorporaties (zogenaamde TOF-woningen) en sluit contracten af met cliënten. Voor gezinnen met langdurende en ingewikkelde problemen is er ambulante Gezinsbegeleiding (IAG).

In de woonbehoefte met lichte begeleiding (trede 4b) wordt voorzien middels de urgentie+ regeling. Woningcorporaties en vier instellingen hebben een convenant op basis waarvan de woningcorporaties jaarlijks 50 woningen uit de reguliere markt aanbieden ten behoeve van de uitstroom van de opvanginstellingen. Een onafhankelijke commissie toetst de aanvragen voor een woning aan de hand van de achtergrond van de cliënt en afspraken over begeleiding bij het wonen. De regeling voorziet ook in afspraken over moment en vorm van de overgang van wonen met lichte begeleiding naar zelfstandig wonen. Aangezien in de opvang ook cliënten verblijven die niet uit 's-Hertogenbosch komen, worden voor de urgentie+ regeling nog 25 woningen in de regio gezocht.

Op deze trede is tevens behoefte aan woningen voor ex-gedetineerden.

Op trede 5 gaat het over groepen die los van een zorgvraag moeite hebben met regulier zelfstandig wonen. De gemeente is geen verhuurder; met woningcorporaties wordt gezocht naar (nieuwe) mogelijkheden voor het huisvesten van personen of gezinnen in een vorm waarin zij niet langer bron van overlast voor hun woonomgeving zijn. Met instellingen en woningcorporaties wordt tevens gezocht naar rendabele mogelijkheden voor short-stay voorzieningen / sociaal hotel.



De betrokken partijen werken aan voldoende aanbod op de diverse treden. Vanwege veranderingen in de omvang van de doelgroepen en onderscheid daarbinnen, en ontwikkelingen in landelijk beleid vraagt dit een pragmatische aanpak. Het gaat er om kansen en initiatieven te steunen, die zich bij de zorginstellingen en woningcorporaties voordoen.

Het spreidingsbeleid bij de doelgroep ouderen heeft ook een positieve insteek n.l. het fungeren van een woonzorgcentrum als zorgsteunpunt voor in de wijk wonende andere ouderen. Bij het spreidingsbeleid van bijzondere groepen en overlastgevers wordt eerder een beroep gedaan op het draagvlak in de wijken en buurten. Het is daarbij ook van belang dat hierbij een evenwicht is tussen de draagkracht en draaglast van een buurt.

Binnen de genoemde treden werken de betrokken partijen aan voldoende aanbod op de diverse treden. Vanwege veranderingen in omvang van de doelgroepen en onderscheid daarbinnen, en ontwikkelingen in landelijk beleid vraagt dit een pragmatische aanpak. Het gaat er om kansen en initiatieven te steunen, die zich bij de zorginstellingen en woningcorporaties voordoen. In samenwerking met de zorgorganisaties, het zorgkantoor en de woningcorporaties worden de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in beeld gebracht en er wordt gezamenlijk bepaald hoe hierop te anticiperen. Ten aanzien van nieuwe huisvestingsbehoeften wordt de ingezette lijn voortgezet waarbij de noodzaak en richting steeds moet worden afgestemd op het inzicht met betrekking tot ontwikkelingen. Het gaat dan o.a. om het vervolgvorstel voor de hostels en de urgentieplusregeling.

Samengevat

De gemeente wil voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen van ouderen, mensen met een beperking en bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft hierin een faciliterende rol, wil partijen de ruimte bieden om met hun kennis en ervaring tot de best passende oplossingen te komen en ziet erop toe dat geen doelgroepen over het hoofd gezien worden. De samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en hulverlening wordt de komende jaren van nog groter belang.

Om in deze behoefte te voorzien wordt ingezet op:

- Het voorzien in voldoende beschermde en beschutte woonvormen voor ouderen, zowel intramuraal als extramuraal (kleinschalig) en in de reguliere woningvoorraad waar ouderen PG-zorg en/of somatische zorg kunnen ontvangen. In de periode 2012-2030 zal de zorgbehoefte toenemen met ruim 400 PG verpleegplaatsen, ruim 150 verzorgingsplaatsen en 840 seniorenpluswoningen (zorgtoegankelijke woningen). Aan deze behoefte kan worden voldaan door nieuwbouw, omzetting van bestaande plaatsen naar een zwaardere zorgcategorie en ambulante zorg in reguliere woningen.
- Voorzien in passende (en gespreide) huisvesting voor mensen met een beperking die daar niet zelf in kunnen voorzien; nieuwe initiatieven nabij voorzieningen en mogelijkheden voor dagbesteding en interactie met woonomgeving hebben de voorkeur.
- Samen met het zorgkantoor, de woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen zorgen voor een goede spreiding van zorgsteunpunten in alle buurten en wijken zodat ook zelfstandig wonende ouderen en zorgvragers er gebruik van kunnen maken.
- Samen met partijen (woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, zorgverzekeraars, etc.) komen tot een Taskforce die de consequenties nagaat m.b.t. het scheiden van wonen en zorg en daarop (met nieuwe maatregelen en allianties) gaat anticiperen.
- Meewerken aan en zo mogelijk stimuleren van nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en zorg bijv. mantelzorgwoningen, woongroepen voor allochtone ouderen, leef- en woonstijlprojecten.
- Bevorderen dat nieuwbouw multifunctioneel en flexibel is en ook bewoond kan worden door andere zorgvragers of regulier woningzoekenden.

4d. Sterke en vitale buurten: thuis in je buurt

Woongenot wordt niet alleen bepaald door de woning, maar ook door de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid van je buurt. Het gaat er dan bijvoorbeeld om wie je buren zijn, hoe je met elkaar de openbare ruimte kunt delen, of je je veilig voelt als je 's avonds over straat gaat, of er voldoende voorzieningen zijn, etc. Sterke en vitale buurten waarin iedereen naar volle tevredenheid woont, werkt, leert, verblijft en recreëert en zich veilig voelt, nu en in de toekomst. Dat is het uitgangspunt.

Duidelijk is dat dit streven het woonbeleid overstijgt; er zijn vanuit diverse beleids-terreinen inspanningen nodig om dit te realiseren, en zeker niet alleen van de gemeente. Ook burgers en maatschappelijke organisaties hebben hierin een verantwoordelijkheid. Toch biedt het woonbeleid instrumenten die dit brede streven kunnen ondersteunen c.q. faciliteren. Het gaat daarbij enerzijds om instrumenten die gericht zijn op het verbeteren van de woonkwaliteit op wijkniveau en anderzijds op de woonkwaliteit op woningniveau. Deze Nota Wonen beperkt zich uitdrukkelijk tot de bijdrage aan sterke, vitale buurten vanuit het woonbeleid.

Om je thuis te voelen in je buurt, zet de gemeente in op:

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

De andere aspecten van het wonen (zoals de veiligheid, leefbaarheid, ontmoeting in de buurt etc.) vinden een plek in (de uitwerking van) andere beleidsterreinen, zoals het WMO-beleid, het kader sociaal beleid, het accommodatiebeleid en het beleid ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte. Zo investeert de gemeente in het kader van de Aanpak Schone en Veilige Wijken ook in de kwaliteit van de openbare ruimte (schoon, veilig en met ontmoetingsmogelijkheden en voorzieningen voor kinderen en jeugd) om de leefbaarheid op peil te houden en waar nodig te verbeteren. Hieronder valt ook het onderkennen en aanpakken van overlast in woonbuurten. Bovendien heeft de gemeenteraad onlangs in het kader van de nota 'Ontmoeting in de wijk' besloten om t.a.v. buurtaccommodaties het accent te gaan leggen op het stimuleren van ontmoeting door bewoners, met daarbij een focus op de aandachtsbuurten. Dit alles vereist een goede (wellicht nieuwe) samenwerking en gezamenlijke aanpak tussen gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties. We dagen ook hen uit om hierin samen met ons verantwoordelijkheid te nemen.



Dit hoofdstuk heeft betrekking op de volkshuisvestelijke aspecten van het wonen in buurten.

Woonkwaliteit op buurtniveau

Een gedifferentieerde aanpak van basisbuurten, preventiebuurten en aandachtsbuurten

Uit onderzoeken blijkt dat 's-Hertogenbosch over het algemeen goed scoort op het punt van woonaantrekkelijkheid en leefbaarheid. Er zijn echter wel duidelijke verschillen. Elke buurt heeft zijn eigen identiteit, dynamiek en (soms ook) problema-



tiek. Die verschillen vragen om gericht beleid, niet alleen vanuit het woonbeleid, maar zeker ook vanuit het veiligheidsbeleid en het welzijnsbeleid. In deze Nota Wonen maken we, conform de nota 'Wijkgericht werken, ontwikkeling op hoofdlijnen' (11.0744), onderscheid in basisbuurten, preventiebuurten en aandachtsbuurten. De instrumenten die vanuit het woonbeleid kunnen worden ingezet zijn onder meer strategisch, aanvullende nieuwbouw, verkoop van huurwoningen, herstructurering, samenvoeging en splitsing van woningen en toewijzingsbeleid. In het kader zijn de volkshuisvestelijke instrumenten en de mate waarin deze moeten worden ingezet beschreven. Elke buurt kent eigen accenten in de in te zetten instrumenten vanuit het woonbeleid.

Basisbuurten:

Deze buurten scoren 'ruim voldoende' op de veiligheidsindex. De gemeentelijke aanpak is praktisch en pragmatisch van aard op het niveau van de dagelijkse leefomgeving (dagelijks beheer en onderhoud). Vanuit het woonbeleid is het uitgangspunt voor elke wijk dat we streven naar een gedifferentieerd woningaanbod, qua woninggrootte, woningtypen, prijklassen, zorgwoningen etc. Op die manier willen we maximale keuzevrijheden en doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk bieden. Indien er mogelijkheden zijn voor nieuwbouw moet deze woningbouw een meerwaarde leveren ten opzichte van het aanwezige woningaanbod; deze meerwaarde betekent het versterken van de identiteiten in woonmilieus. Aanvullend op strategische nieuwbouw is dan ook het uitgangspunt in basisbuurten.



Preventiebuurten

In het coalitieakkoord hebben wij aangekondigd te willen voorkomen dat kwetsbare wijken (geen aandachtsbuurten) dreigen af te glijden. Het gaat dan om de zogenaamde preventiebuurten Kruiskamp, Schutskamp, Aawijk Noord, Bazeldonk, Graafsebuurt Zuid en Gestelse buurt. Deze buurten verdienen bovenop de basisaandacht en regulier beheer en onderhoud, extra impulsen en ingrepen. In de preventiebuurten is extra inzet noodzakelijk om te voorkomen dat de leefbaarheidsproblematiek toeneemt en deze buurten afglijden naar het niveau van aandachtsbuurten. Vanuit het woonbeleid wordt in deze buurten ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen (indien nodig) en het vergroten van de differentiatie door strategische nieuwbouw. Veelal speelt de problematiek van preventiebuurten echter niet zozeer op het fysieke woonvlak. De aanpak in de preventiebuurten kenmerkt zich dan ook door een bredere aanpak waarin de instrumenten van het woonbeleid ondersteunend zijn.



Aandachtsbuurten met programma-aanpak

Buurten met een zware problematiek op het gebied van leefbaarheid en veiligheid hebben we eerder gedefinieerd als (GSB) aandachtsbuurten en deze kennen een integrale programma-aanpak. Het gaat om de buurten Boschveld, Deuteren, Hinthamerpoort Zuid, Bossche pad, Hambaken en Orthen Links. In deze buurten richt het woonbeleid zich op het vergroten van de verscheidenheid in woningtypen en prijklassen door herstructurering (grootschalig maar gefaseerd in Orthen-Links en Boschveld, veel meer kleinschalig en chirurgisch in de toekomst), verkoop van huurwoningen en eventueel samenvoegen of splitsen van woningen. Ook worden in twee gebieden selectieve woningtoewijzingsregels gesteld. Wij gaan er niet van uit dat het aantal buurten waarbij selectieve woningtoewijzing wordt toegepast de komende jaren zal toenemen, ook niet gezien het verbod op leefbaarheidscriteria bij woningtoewijzing in de voorbereiding zijnde Huisvestingswet. In de aanpak van aandachtsbuurten voorzien wij meer maatwerk als het gaat om de aard en omvang van de fysieke ingrepen (kleinschaliger, meer gefaseerd en minder nadruk op grootschalige sloop en meer aandacht voor andere mogelijkheden zoals renovatie of samenvoeging van woningen).





Volkshuisvestelijke instrumenten t.a.v. de woonkwaliteit in buurten:

Strategische (aanvullende) nieuwbouw

Strategische nieuwbouw betekent dat met de nieuwbouw de variatie en keuzevrijheid in woningen binnen de buurt wordt vergroot. In buurten waar veel huurwoningen staan, moet de nadruk liggen op de ontwikkeling van koopwoningen, en andersom: in buurten met overwegend koopwoningen moeten juist huurwoningen worden toegevoegd. Het vergroten van de diversiteit kan ook betekenen dat specifiek voor ouderen of juist voor starters of gezinnen gebouwd zou moeten worden. Voorkomen moet worden dat bouwen in crisistijd niet verwordt tot crisisbouw.

Verkoop van huurwoningen: gericht en kleinschalig

Verkoop van huurwoningen is een middel om de keuzevrijheid in buurten met overwegend sociale huurwoningen te vergroten. Het is echter zeker niet wenselijk om vanwege de grote druk op de huurwoningmarkt en de verwachte toename van de 'doelgroep van beleid' op grote schaal woningen uit de betaalbare sociale huurwoningvoorraad te verkopen. We hebben dan ook grote bezwaren tegen het voornemen van het rijk om woningcorporaties te verplichten om 75% van hun huurwoningvoorraad te koop aan te bieden. Wij zijn voorstander van een beperkt verkoopbeleid, aansluitend bij de vraag van (toekomstige) huurders en rekening houdend met een goede spreiding van sociale huurwoningen over de stad. Het verkopen van huurwoningen met een korting en een terugkoopregeling heeft sterk onze voorkeur omdat de woning bij een tweede verkoop weer aan mensen met een lager inkomen kan worden aangeboden, zo mogelijk ook weer als huurwoning.

Herstructurering:

van grootschalige naar chirurgische herstructurering

Waar in het verleden op grote schaal woningen gesloopt werden, zal er een verschuiving gaan optreden naar meer chirurgisch ingrijpen in de woningvoorraad. Dit heeft onder meer te maken met de opdroging van de subsidiestroom vanuit het rijk, de verminderde gemeentelijke middelen en de hogere ontwikkelrisico's vanwege de onzekere waardeontwikkeling van het vastgoed. Dit betekent dat de opgave enerzijds komt te liggen bij het vinden van nieuwe vormen van buurtvernieuwing en locatieontwikkeling en anderzijds bij het beheer en onderhoud van de woningen en openbare ruimte.

Sloop van woningen (en ander vastgoed) komt slechts in beeld bij het einde van de levenscyclus en kan dan om diverse redenen toch wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld vanwege de kwaliteit van woningen, de wens om de stedenbouwkundige structuur, de veiligheid van de buurt of de samenstelling van de woningvoorraad te verbeteren, maar ook het verbeteren van de energiekwaliteit van de woning. Wij verwachten van partijen een afgewogen besluit waarin alle van belang zijnde aspecten worden meegenomen.

Samenvoegen of splitsen van woningen

Om de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten kunnen woningen worden gesplitst of samengevoegd. Bij splitsing is het van belang dat de woningen niet te klein worden (beleidsmatige richtlijn is minimaal 50 m² woonoppervlak) en dat de druk op de openbare ruimte en de leefbaarheid als gevolg van de toename van het aantal bewoners voor de buurt beperkt blijft.

Innovatieve woonproducten op gebied van mantelzorg

T.b.v. het vergroten van de mogelijkheden op het gebied van mantelzorg, kunnen innovatieve woonproducten worden gerealiseerd, bijv. zgn. kangoeroewoningen. Een kangoeroewoning is een woonvorm waarbij mensen die zorg nodig hebben toch zelfstandig kunnen wonen en deel kunnen uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit twee zelfstandige woningen (de buidelen hoofdwoning) met zo mogelijk elk eigen badkamer, woonkamer, keuken, slaapkamer enzovoorts. Om deze aanbouw mogelijk te maken, zullen de mogelijkheden worden nagegaan om in de r.o.-procedures rekening te houden met dergelijke woonvormen.

Toepassen van specifieke toewijzingsregels

Vanuit de wens van uniforme, transparante toewijzingsregels met een zo groot mogelijke keuzevrijheid voor de woningzoekenden, zijn wij zeer terughoudend met selectieve woningtoewijzing. Niettemin kan er zich in buurten een zodanig ernstige situatie voordoen, dat het wenselijk is om met toewijzingsregels de instroom van woningzoekenden te beïnvloeden. In de in voorbereiding zijnde Huisvestingswet heeft het kabinet de mogelijkheid om leefbaarheidscriteria op te nemen bij woningtoewijzing geschrapt.

De woonkwaliteit op woningniveau



Bouwtechnische en woonkwaliteit

De Bossche woningvoorraad staat er in het algemeen vrij goed voor. Slechts bij enkele complexen is de kwaliteit nog zodanig dat sloop wenselijk is. Na Orthen-Links en Boschveld zetten we niet meer in op grootschalige herstructurering. Dat betekent echter niet dat er geen woningen meer gesloopt zullen (moeten) worden, wel dat de opzet kleinschaliger zal zijn. Per complex dient door de eigenaar een zorgvuldige afweging gemaakt te worden. Huurwoningen hebben soms nog een beperkte energiekwaliteit en zijn ook niet altijd aanpasbaar aan de verschillende levensfasen van bewoners. Dit geldt overigens ook voor de particuliere woningvoorraad.

De woningvoorraad heeft dus op onderdelen een kwaliteitsverbetering nodig, om aan de veranderende (toekomstige) woningvraag te voldoen. Dit is echter primair een verantwoordelijkheid van de eigenaren (particulieren, beleggers en woningcorporaties). De gemeente heeft niet of nauwelijks een dwingende rol hierin, tenzij er sprake is van zodanige bouwtechnische gebreken dat de veiligheid van het wonen in het geding is. In die gevallen kan de gemeente via specifieke aanpak en aanschrijvingen ingrijpen.

De energiekwaliteit

's-Hertogenbosch wil in 2050 klimaatneutraal zijn, de gebouwde omgeving al in 2035. Alle energie die dan in de stad wordt gebruikt komt dan uit duurzame bronnen in de stad, zoals windenergie, zonne-energie en aardwarmte. Om dit te bereiken zal enerzijds het energieverbruik fors verlaagd moeten worden en moet anderzijds de duurzame energieproductie fors omhoog. Om deze ambitie te kunnen halen is het noodzakelijk dat in de komende periode stevig wordt ingezet op duurzaam energiezuinig ontwerpen, beheren en renoveren van woningen en op het gebruik van duurzame materialen.

Deze inzet geldt zeker niet alleen voor de nieuwbouw. Het grootste besparingspotentieel ligt in het verbeteren en isoleren van bestaande woningen. Een al eerder genoemd argument dat pleit voor energiebesparende maatregelen en energiezuinige nieuwbouw is dat de energielasten een steeds groter onderdeel vormen van de woonlasten. Betaalbaarheid van het wonen en energiemaatregelen zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. De energielasten vormen, met name voor mensen die recht hebben op huurtoeslag, een steeds groter deel van hun totale woonlasten. Het verbeteren van de energieprestatie van woningen is dus van groot belang, niet alleen vanwege milieudoelstellingen, maar juist ook vanwege het beheersen van de (toekomstige) woonlasten (zie verder hoofdstuk 4b).



Ten behoeve van het verbeteren van de energiekwaliteit van de huurwoningvoorraad, willen wij de huidige afspraken met de woningcorporaties (prestatieafspraken 2008-2011) ook op dit punt herijken. Wij willen daarbij inzetten op het verder energetisch verbeteren van de woningvoorraad en het uitvoeren van diverse pilots. Ook willen wij de Taskforce Duurzame Woningbouw voorzetten. Hier vindt actieve voortgangsbewaking en frequent (ambtelijk en bestuurlijk) overleg plaats met de woningcorporaties. Gezamenlijk met andere partijen hebben wij een rol in het bewustwordingsproces naar bewoners, zowel wat betreft energiegedrag als wat betreft de mogelijkheden om de energierekening te verlagen door aanpassing van de woning.

Aanpasbaarheid en levensloopbestendigheid

Voor mensen met een beperking is het hebben van een aangepaste woning én een toegankelijke omgeving met voldoende voorzieningen van essentieel belang. We moeten echter ook constateren dat de behoefte aan dergelijke woningen vaak pas ontstaat op het moment dat er sprake is van een beperking. De aanpasbaarheid van een woning vormt voor het gros van de woningzoekenden geen essentiële voorwaarde die aan de nieuwe woning wordt gesteld. Met andere woorden: de



levensloopbestendigheid speelt voor veel mensen nu niet of nauwelijks een afwegingsgrond bij de koop of huur van een woning. De verwachting is echter dat door de vergrijzende samenleving dit aspect echter steeds belangrijker wordt. Wij blijven dan ook de aanpasbaarheid van de nieuwbouwwoningen en het aanpassen van woningen op het moment dat de beperking ontstaat ondersteunen en stimuleren. Bij zowel het Gehandicaptenplatform als de Seniorenraad bestaat bereidheid om hun expertise op dit punt in te zetten.



Kamerverhuur en brandveiligheid

Over het geheel genomen is het goed gesteld met de brandveiligheid van de woningvoorraad. Toch is de brandveiligheid bij enkele kamerverhuursituaties twijfelachtig. Daarom wordt binnenkort gestart met extra controle en handhaving. Daarbij wordt niet alleen gecontroleerd op de brandveiligheid van bekende kamerverhuurpanden maar ook op de aanwezigheid van illegale omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) en/of onttrekking aan de woonbestemming. Verwacht wordt dat een aantal gevallen de kamerverhuur zonder de juiste vergunning plaatsvindt. Indien uit deze handhavingssactie blijkt dat de huisvestingsverordening op dit moment onvoldoende instrumenten biedt om hierop te sturen, zullen wij onderzoeken in hoeverre deze verordening moet worden aangepast. Een optie is het introduceren van een omzettingsvergunning waarbij de locatie, de behoefte aan onzelfstandige kamers, de kwaliteit van de kamers en de verwachte overlast voor omwonenden als toetsingscriteria zullen worden opgenomen. De legale kamerverhuurpanden worden opgenomen in een regelmatige controle op brandveiligheid.

Nieuwe samenwerkingsverbanden om het wonen en leven in buurten te versterken

Je 'thuis' voelen in een buurt begint bij de woning zelf. Die moet voldoen aan je woonwensen en betaalbaar zijn. Daarnaast moet de buurt schoon, veilig en leefbaar zijn en tenslotte moet je zelf in staat zijn om de regie op je leven te voeren en deel kunnen nemen aan de samenleving.

Zoals aangegeven gaan wij ervan uit dat veel mensen zelf kunnen voorzien in hun woonwensen en zelfredzaam zijn in de brede zin van het woord. Toch is niet iedereen hiertoe in staat. Sommige mensen hebben een duwtje in de rug nodig, sommigen nog meer dan dat. In het kader van de 'sociale kracht van de stad' hebben wij aangegeven dat we de kracht van bewoners zelf willen versterken door bewoners, hun talenten, onderlinge netwerken en initiatieven meer leidend te laten zijn. Daartoe willen we beter gaan samenwerken met andere partijen, met als doel om mensen te helpen hun problemen zelf op te lossen. We willen komen tot nieuwe maatregelen en samenwerkingsvormen die bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid, veiligheid, geborgenheid, buurtcontact, buurtbinding en burenhulp ("meer leven met oog voor de ander"). Vanuit het besef dat burenhulp belangrijk is, willen we onderzoeken in hoeverre we daaraan een bijdrage kunnen leveren. Interessante gedachte daarbij is of door de juiste mix van leefstijlen binnen een gebouw, straat of buurt burenhulp onderling gestimuleerd kan worden. Een ander idee is het voor ouderen aantrekkelijk maken van een verhuizing naar een seniorencomplex (waar mensen in eenzelfde levensfase eerder geneigd zijn elkaar te helpen). Ook kan met de nieuwbouw van specifieke koopwoningen voor starters, of door duurdere en grotere grondgebonden huurwoningen (door nieuwbouw of samenvoeging) gestimuleerd worden dat starters of jonge gezinnen in een buurt komen wonen. Kortom, het gaat erom dat we (daar waar zich kansen voordoen) fijnmaziger kijken welke leefstijlen elkaar versterken. Bij het streven naar differentiatie van woon- en leefstijlen is het van belang dat de draagkracht van buurten in ogenschouw genomen wordt. De draagkracht van een wijk wordt beïnvloed door het aandeel multiproblemuishoudens, overlast gevende huishoudens en kwetsbare huishoudens. Als

gemeente hebben we hier oog voor en beoordelen we in hoeverre de initiatieven zich verhouden tot de draagkracht van een buurt.

Om daadwerkelijk resultaat te kunnen boeken op het brede terrein van het wonen en leven in buurten (dus op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, geborgenheid, zelfredzaamheid en burenhulp) is samenwerking met andere partijen cruciaal. Wij staan dan ook positief tegenover de discussienotitie 'De kunst van het samenleven' van de woningcorporaties, waarin zij door nieuwe vormen van samenwerking willen bijdragen aan de maatschappelijke opgave om de zelfredzaamheid van bewoners te bevorderen. De notitie biedt handvatten om de sociale rol van de woningcorporaties verder vorm te geven en te verdiepen. Genoemd worden de signaleringsfunctie van woningcorporaties, de verdere afstemming en samenwerking in wijkteams, het leveren van een ondersteunend dienstenpakket en het bevorderen van het (prettig) samenleven (prettig leefklimaat en leven met oog voor de ander). Wij willen dit, ook in het kader van de uitwerking van de Sociale kracht van de stad, samen met de andere betrokken partners verder vormgeven.

Samengevat

De gemeente wil een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit en vitaliteit van buurten. Mensen moeten naar tevredenheid in hun buurt kunnen wonen en zich er thuis kunnen voelen. We willen een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven. Vanuit het woonbeleid wordt daar invulling aangegeven door te streven naar een kwalitatief goede en gevarieerde woningvoorraad die voldoet aan de vraag van de steeds kritischer wordende consument.

De beleidsinzet ten aanzien van het creëren van sterke en vitale buurten is gericht op:

- Een gedifferentieerde aanpak van basisbuurten, preventiebuurten en aandachtsbuurten (met 'strategisch, aanvullende nieuwbouw, kleinschalige gerichte verkoop van huurwoningen, steeds meer chirurgische herstructurering e.d.).
- Het stimuleren van particulieren om hun woning energetisch te verbeteren d.m.v. advies, projecten en subsidie (Bossche Energie Subsidie), tot het subsidieplafond is bereikt.
- Het (gezamenlijk) voeren van campagnes t.b.v. gedragsbeïnvloeding en bewustwording van het energiegeliedrag en van de energiebesparingsmogelijkheden van woningen.
- Afspraken met woningcorporaties te maken m.b.t. duurzaamheid en energiebesparing en de Taskforce Duurzame Woningbouw voort te zetten.
- Via informatie bij te dragen aan het aanpassen van woningen voor bewoners met een beperkte mobiliteit en/of zorgvraag.
- Het zoveel mogelijk via contracten, de eisen van aanpasbaar bouwen te realiseren.
- Een specifieke (handhavings)actie uitvoeren t.a.v. de brandveiligheid van kamerverhuurpanden.
- Samenwerken aan de brede opgave op het gebied van het wonen en leven (leefbaarheid, veiligheid, geborgenheid, zelfredzaamheid en burenhulp).

Vervolgproces

5

Wij gaan de komende tijd aan de slag om de voorgestelde kaders op te pakken en de daarvan afgeleide doelen m.b.t. de 4 speerpunten, genoemd in deze nota Wonen 2012, te realiseren. Daarnaast gaan wij met onze partners in de woningmarkt nieuwe instrumenten ontwikkelen en de verbreding van het woonveld uitwerken. Met deze partijen willen we op deze manier voldoende bindend vermogen creëren om te kunnen voldoen aan voldoende, betaalbare, passende woningen in veilige, leefbare en zorgzame buurten.

De modernisering van sommige delen van het instrumentarium zal vooral liggen op het vlak van het verleggen van enerzijds de focus van de huurlasten naar de woonlasten en anderzijds het vergroten van de slaagkansen bij woningtoewijzing.

De verbreding van het wonen (naar de domeinen zorg, welzijn en mogelijk inkomen) zal mede in het kader van de uitwerking van de Sociale kracht van de stad worden opgepakt. Daarnaast hebben de woningcorporaties het initiatief genomen om op basis van hun discussienotitie 'De kunst van het samenleven' te komen tot een breed gedragen visie op het samenleven. Op basis van deze visie willen zij komen tot een soort van maatschappelijke samenwerkingsovereenkomst die door meerdere partijen ondertekend kan gaan worden. Ook hierin is nadrukkelijk de gehele breedte van het wonen en leven opgenomen. Wij staan zonder meer positief t.o.v. dit initiatief van de woningcorporaties en wij willen dan ook graag participeren in het door hen voorgestelde discussietraject.

Met de woningcorporaties gaan wij in de komende periode aan de slag om te komen tot nieuwe afspraken voor de komende jaren. Met de woningcorporaties en het Stedelijke Huurdersplatform zullen wij de mogelijkheden nagaan voor modernisatie van het instrumentarium.

Vanwege de complexiteit van de vraagstukken denken wij bij het oppakken van de modernisering van het instrumentarium en de verbreding van het wonen in eerste instantie aan het opstarten van pilots en experimenten die later desgewenst breder toegepast kunnen worden. We dagen de woningcorporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties uit om gezamenlijke experimenten en nieuwe samenwerkingsvormen aan te gaan, bijvoorbeeld op de terreinen woonruimteverdeling, woonlasten, scheiden van wonen en zorg en arbeid en welzijn.

Als het gaat om de koopwoningmarkt, dan gaan wij op korte termijn de Starterslening uitwerken en implementeren. Tevens gaan wij aan de slag om het particulier opdrachtgeverschap (C)PO verder te stimuleren.

Als bovenstaande uitwerkingen verder vorm hebben gekregen, dan zullen wij deze aan de gemeenteraad voorleggen. Bovendien zullen wij, door middel van de jaarlijkse voortgangsnota's wonen, de raad periodiek over dit proces op de hoogte brengen.

Wij beseffen ons dat het, juist in deze tijd van grote veranderingen in de woningmarkt, een uitdaging is om de kracht van de stad m.b.t. het wonen vast te houden. Wij willen dan ook na vaststelling van deze Nota Wonen, de ambitie en de doelstellingen m.b.t. het woonbeleid levendig houden. Belangrijk onderdeel van de uitvoering van deze nota Wonen is goede informatievoorziening voor partners in de woningmarkt en bewoners (via internet, brochures, lokale pers). We denken hierbij bijvoorbeeld aan het jaarlijks organiseren van een 'woondag' waarin we dan terug en vooruitblikken (hoe staat het met het verwezenlijken van onze ambities) en in gesprek gaan over een op dat moment actueel thema. Verder willen we de mogelijkheden nagaan om gebruik te gaan maken van de sociale media, waarop mensen uit de stad kunnen meedenken, meediscussiëren en ideeën kunnen spuien.

