

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 156160  
B&W verg. : 16 april 2013

Onderwerp: Actieprogramma Wonen 2013

### 1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij U over de stand van zaken met betrekking tot de beleidsuitvoering van de Nota Wonen 2012.

### 2) Samenvatting

In de Voortgangsnota Wonen 2012 (reg. nr. 108158) en tijdens de informatieavond voor de raadscommissie ROB op 27 februari jl. is uitgebreid ingegaan op de veranderde woningmarkt en de ontwikkelingen die, mede als gevolg van het regeringsbeleid, op ons afkomen. Het nieuwe 'woonakkoord' leidt nog niet tot de gewenste verbetering op de woningmarkt en verzacht hooguit de scherpe randjes van het regeerakkoord. Wij achten het noodzakelijk om, binnen onze beperkte mogelijkheden, als gemeente alle kansen aan te grijpen om een impuls te geven aan de woningmarkt. Vandaar het door ons geformuleerde Actieprogramma Wonen 2013, bestaande uit de volgende reeds bestaande en nieuwe actiepunten:

1. Maatwerk aanpak binnen de Taskforce Woningbouw
2. Actief meewerken en aanjagen van de omzetting van kantoren naar woningen
3. Omzetting leegstaand maatschappelijk vastgoed naar woningen
4. Actief bevorderen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap
5. Pilot goedkoop bouwen
6. Ontwikkelen Bossche woonlastenbenadering
7. Verbreden starterslening
8. Zoeken naar nieuwe financieringsconstructies t.b.v. middelduur huursegment
9. Sturen op slaagkansen
10. Implementatie scheiden wonen en zorg

In deze raadsinformatiebrief geven we een toelichting op deze actiepunten. Ook gaan we in op de gezamenlijke vragen van 11 maart jl. van de fracties van de VVD, PvdA, GroenLinks, SP, Bosch Belang, Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen en Stadspartij Knillis, die naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 27 februari jl. zijn gesteld.

### 3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

**Steller** : Lochs  
**Tel.** : (073) 615 52 23  
**E-mail** : a.lochs@s-hertogenbosch.nl

## 1) Aanleiding

In de Nota Wonen 2012 is de veranderende context op de woningmarkt duidelijk geschetst. Sinds de vaststelling van deze Nota Wonen is de woningmarktsituatie, mede als gevolg van het regeringsbeleid verder veranderd. In de voortgangsnota Wonen 2012 (reg. nr. 108158) zijn wij reeds op de recente ontwikkelingen nader ingegaan. In de tussentijd is in februari 2013 in Den Haag een nieuw "woonakkoord" gesloten tussen de VVD, PvdA, D66, ChristenUnie en SGP. Dit woonakkoord vervangt de woonparagraaf van het regeerakkoord. De belangrijkste elementen van dit woonakkoord zijn:

- de maximale jaarlijkse huurverhoging wordt afhankelijk van het inkomen vastgesteld op 4%, 4,5% en 6,5% (in plaats van maximaal 9%);
- de verhuurdersheffing wordt verlaagd van 2,1 miljard naar 1,7 miljard;
- de hoogte van de huur wordt niet gekoppeld aan de WOZ-waarde;
- huiseigenaren krijgen de mogelijkheid om een tweede lening af te sluiten ter grootte van maximaal 50% van het hypotheekbedrag;
- stimulering van de verbouw van woningen door verlaging van de BTW van 21 naar 6%;
- het fonds voor verstrekking van startersleningen wordt verhoogd van € 20 naar € 50 miljoen;
- er komt een fonds voor energiebesparing waar € 150 miljoen ingestoken wordt.

Het regeerakkoord en het nieuwe met meerdere partijen gesloten Woonakkoord zullen de problemen op de woningmarkt waarschijnlijk nog niet oplossen. In het kort zijn de problemen op de woningmarkt als volgt samen te vatten:

- Stijgende schaarste op de huurwoningmarkt: de huurwoningmarkt wordt gekenmerkt door een lage doorstroming, een toenemend aantal reacties op vrijkomende woningen en een oplopende gemiddelde wachttijd;
- Stijgende huren, met mogelijk betaalbaarheidsproblemen voor sommige groepen bewoners;
- Toetredingsproblemen voor starters op de woningmarkt;
- Laag vertrouwen van en (door strikte hypotheekeisen van banken) financieringsproblemen voor potentiële kopers;
- Minder investeringspotentieel bij woningcorporaties als gevolg van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing;
- Sterk oplopende werkloosheid in de bouwsector;
- Flexibilisering van de arbeidsmarkt met verminderde instroom op de koopwoningmarkt en toenemende druk op de huurwoningmarkt tot gevolg;
- Dalende prijzen in de koopsector en stijgende verkooptijden.

Op 27 februari jl. is tijdens een informatieavond voor de raadscommissie ROB door diverse deskundigen op de actuele situatie op de woningmarkt en de gevolgen voor huurders, woningcorporaties en bouwers ingegaan. Tijdens deze informatieavond is reeds door wethouder Weyers een raadsinformatiebrief toegezegd met de acties om, in deze nieuwe situatie, toch een impuls te geven aan de lokale woningmarkt. We zijn ons bewust van de beperkte mogelijkheden die wij als gemeente hebben om de woningmarktsituatie daadwerkelijk te beïnvloeden, maar achten het noodzakelijk om als gemeente alle kansen aan te grijpen. Vandaar dit Actieprogramma Wonen 2013.

Met deze raadsinformatiebrief willen we u informeren over het actieprogramma en tevens ingaan op de vragen die door de fracties van VVD, PvdA, GroenLinks, SP, Bosch Belang, Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen en Stadspartij Knillis zijn gesteld. Uit deze vragen blijkt vooral de behoefte om de effecten van het regeringsbeleid, in aanvulling op de Voortgangsnota Wonen 2012 en de informatiebijeenkomst van 27 februari jl., nader te duiden. Op sommige vragen kunnen wij nog geen specifiek antwoord geven. Een aantal acties is er dan ook op gericht om meer specifieke informatie te krijgen over toekomstige effecten (voor bijvoorbeeld huurders) en hoe deze effecten mogelijk verzacht kunnen worden.

## 2) Effecten op de woningmarkt en de beleidsdoelstellingen

De visie en de vier speerpunten van de Nota Wonen 2012 (te weten voldoende woningen, betaalbaar wonen, passend wonen en sterke en vitale buurten) blijven onverkort overeind. Dit is kort en kracht het antwoord op de vraag over de houdbaarheid van de beleidsdoelstellingen<sup>1</sup>. In de al eerder aangehaalde Voortgangsnota Wonen is per speerpunt ingegaan op de veranderende context. We beperken ons nu dan ook tot de hoofdlijnen.

### Voldoende woningen

De beleidsdoelstelling m.b.t. het speerpunt 'voldoende woningen' blijft ongewijzigd: de gemeente wil blijven voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte door de nieuwbouw in een bandbreedte van 500 tot 800 woningen per jaar. De inschatting is dat in 2013 ca. 575 woningen worden gerealiseerd. De verwachtingen voor de woningproductie 2014 en 2015 zijn somber. De huidige financieel-economische situatie en onzekerheden over de toekomstige woningmarktontwikkelingen zorgen voor de nodige terughoudendheid bij woonconsumenten. Het zal voor woningbouwprojecten voorlopig lastig blijven de 'kritische grens' in de verkoop te halen om daadwerkelijk met de bouw te starten. Bovendien zal de woningproductie van de corporaties als gevolg van de verhuurdersheffing vanaf 2014 sterk teruglopen. Kortom, het zal de komende jaren lastig blijven om de gewenste nieuwbouwproductie te realiseren.

In de woningbouw moet rekening worden gehouden met het feit dat huishoudens in de toekomst kleiner en 'grijzer' zullen worden. Ook het verhuisgedrag is veranderd (mensen kunnen en willen niet meer koste wat kost een koopwoning, mede omdat men zich realiseert dat een koopwoning niet in alle gevallen een gunstige investering is). De vraag naar woningen zal zich voor een belangrijk deel richten op:

- Huurwoningen, huurappartementen en seniorenpluswoningen, zowel in de sociale sector als in de duurdere huursector (€ 700 tot € 1000 per maand).
- Kleinere koopwoningen met een scherpe prijs/kwaliteitsverhouding.

De nadruk in de woningbouw moet komen te liggen op vraaggericht ontwikkelen en bouwen, voldoende differentiatie en diversiteit in financieringscategorieën, meer flexibiliteit in het ontwerp van de woningen. In de volgende paragraaf zullen wij onze acties t.a.v. de woningproductie benoemen.

### Betaalbaar wonen

Het streven blijft ongewijzigd: voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid, de (lage) middeninkomensgroep en de starters. Zoals ook bleek tijdens de raadsinformatieavond op 27 februari jl. zullen woningcorporaties de verhuurders- en saneringsheffing moeten gaan bekostigen door een mix van forse huurverhogingen, beperking van de investeringen in nieuwbouw, bezuiniging op personeel en organisatie, versoering van het onderhoud en woningverkoop. Het is een realiteit die ertoe leidt dat onze doelstelling ten aanzien van het behoud van de kernvoorraad<sup>2</sup> sterk onder druk staat, zo niet onhoudbaar is geworden. De kans is groot dat de huurprijs van (een gedeelte van) de woningen van kleur verschiet (van onder de lage naar onder de hoge aftoppingsgrens of naar het bovensegment van de sociale huurwoningvoorraad<sup>3</sup>). Hoe ingrijpend de wijzigingen voor de huurders daadwerkelijk zijn is echter nog niet duidelijk. Omdat we ons zorgen maken over de betaalbaarheid van het wonen en behoefte hebben om daar, binnen de mogelijkheden, zo goed mogelijk op te sturen, hebben we samen met de woningcorporaties opdracht gegeven voor een hernieuwd onderzoek naar de woonlasten van de verschillende doelgroepen en de ontwikkelingen daarbinnen. Het onderzoek is een actualisering van het onderzoek naar de woonlasten in 2010. Op basis van dit onderzoek zullen wij met de woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform in gesprek gaan over de afweging tussen het investeren in nieuwbouw, onderhoud, energiematregelen en de omvang en

<sup>1</sup> Vraag: Welke ambities, geformuleerd in de in september vorig jaar vastgestelde Nota Wonen, blijven in essentie overeind en welke niet?

<sup>2</sup> Woningen tot aan de hoge aftoppingsgrens van € 574

<sup>3</sup> Het bovensegment sociale huurwoningvoorraad: woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens (€ 574) en de liberalisatiegrens (€ 681)

gelaagdheid van de sociale huurwoningvoorraad. Dat hierbij echter keuzes gemaakt moeten worden is duidelijk. Uw vraag met betrekking tot de consequenties t.a.v. de betaalbaarheid en gelaagdheid van de sociale voorraad<sup>4</sup> is dan ook op dit moment nog niet te beantwoorden, evenals uw vraag m.b.t. de consequenties voor de investeringen in nieuwbouw, renovatie en energiemaatregelen<sup>5</sup>. Het hernieuwde onderzoek (Bossche Woonlastenbenadering 2.0) naar de woonlasten moet wat ons betreft leiden tot afspraken met de woningcorporaties over het zoveel mogelijk betaalbaar houden van de voorraad. Daarbij gaat het niet meer zozeer om huurprijfsafspraken, maar om betaalbaarheidsafspraken (dus huurprijs, energie en overige lasten). Het Stedelijk Huurdersplatform is hier ook bij betrokken. We hopen u eind dit jaar meer specifiek te kunnen informeren.

Voor starters op de woningmarkt is de situatie sterk veranderd. Hoewel de hypotheekrenteaftrek gebaseerd is op een annuïtaire aflossing van de hypotheek hebben starters met het woonakkoord ruimte gekregen om een tweede lening ter hoogte van maximaal 50% van de hypotheeksom aan te gaan. De meningen over deze tweede lening lopen sterk uiteen. Getwijfeld wordt of dit starters wel vooruit helpt, mede omdat de kosten voor de starters door een dergelijke lening fors kunnen oplopen. Om de mogelijkheden van starters te vergroten gaan we op zeer korte termijn de gemeentelijke startersregeling uitbreiden (een uitgebreidere toelichting is opgenomen in de volgende paragraaf: het Actieprogramma).

#### Passende woningen

Het scheiden van wonen en zorg en de daaruit voortvloeiende extramuralisering gaat gevolgen hebben voor de stad en haar bewoners. Met (mogelijk) meer ingrijpende gevolgen dan voorzien in de nota Wonen 2012. De analyse en een bijbehorend actieprogramma zijn in de maak. In een aparte raadsinformatiebrief zullen wij u informeren over de maatregel van het scheiden van wonen en zorg en de gevolgen voor mensen met een zorgbehoefte, voor de zorgverlening en ondersteuning, voor het toewijzingsbeleid en voor de woonprogrammering 'bijzondere' doelgroepen.

#### In vitale buurten en wijken

De crisis op de woningmarkt en de heffingen die de woningcorporaties wordt opgelegd heeft indirect ook gevolgen voor investeringen in buurten en wijken, zowel van woningcorporaties als van particulieren. Hoewel de voortgang van de herstructurering van Eikendonk, Orthen-Links en Boschveld stand houdt, zullen de beperktere investeringsmogelijkheden van woningcorporaties ertoe kunnen leiden dat vernieuwingsopgaven en grootschalige renovatieprojecten kritisch(er) worden gezien en eventueel versoerd worden.

Woningcorporaties investeren al jaren niet alleen in stenen, maar ook in mensen en in leefbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verminderen van huisuitzettingen, overlast en verloedering. Het kabinet heeft op dit punt echter een versmalling van de taken van de corporaties aangekondigd. Het is op dit moment nog niet duidelijk in hoeverre woningcorporaties nog de ruimte houden om op het gebied van de leefbaarheid activiteiten te ontplooiën. De versmalling van het takenpakket kan echter ook gevolgen hebben voor onze differentiatiedoelstelling. Doordat woningcorporaties niet meer mogen investeren in koopwoningen en duurdere huurwoningen, zal hun bijdrage in het differentiëren van de woningvoorraad in wijken met overwegend sociale huurwoningen beperkter zijn dan tot nu toe het geval was.

#### Woonruimteverdeling

U heeft ook een vraag gesteld over de woonruimteverdeling<sup>6</sup>. Het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling is niet expliciet in de Nota Wonen 2012 opgenomen. De vaststelling en evaluatie van het woonruimteverdelingsbeleid volgt een separaat traject. In 2010 hebt u, op basis

---

<sup>4</sup> Vraag: Uitgaande van de huidige plannen van dit kabinet: hoeveel goedkope huurwoningen (kernvoorraad) en hoeveel betaalbare huurwoningen (huurtoeslaggrens) blijven, zonder ingrijpen, de komende jaren (bijvoorbeeld tot en met 2018) behouden voor deze stad?

<sup>5</sup> Vraag: Welke investeringen in nieuwbouw en onderhoud (inclusief de doelstellingen voor energielabels en de woonlastenbenadering) kunnen de komende jaren op de agenda blijven en welke niet?

<sup>6</sup> Vraag: Er is al langer sprake van een herziening van het woonruimteverdeelsysteem. Welke veranderingen worden beoogd en welke doelen daarmee gediend?

van een evaluatie, ingestemd met enkele verbeteringsvoorstellen (waaronder de invoering van de lotingmodule en het verminderen van de passendheidscriteria). Bovendien hebt u daarbij besloten om de verbeteringen na twee jaar (maar in ieder geval in deze raadsperiode) te evalueren. De verbeteringen zijn medio 2011 geïmplementeerd. Wij zijn met de woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform in overleg om het woonruimteverdelingssysteem en de in 2011 doorgevoerde veranderingen te evalueren en nagaan hoe wij beter op slaagkansen kunnen gaan sturen. Overigens is het niet zo dat er t.a.v. de woonruimteverdeling nu niet wordt gezocht naar oplossingen voor geconstateerde problemen. Zo is de eerste ervaring opgedaan met tijdelijke verhuur in te slopen woningen en zullen op korte termijn ook de te slopen woningen aan de J.P. Coenstraat voor tijdelijke bewoning aan spoedzoekers worden aangeboden.

#### Positie van woningcorporaties en huurders

U hebt gevraagd naar de aangekondigde ruimere bevoegdheden in de aansturing van woningcorporaties<sup>7</sup>. De (veranderende) aansturing van corporaties vanuit de gemeenten is door het kabinet nog niet uitgekristalliseerd. Deze maand komt de VNG-commissie onder leiding van voormalig minister Dekker met een advies hieromtrent. Wij zijn er overigens geen voorstander van als een nieuwe vorm 'gemeentelijk woningbedrijf' zou ontstaan. Wel willen we een sterkere rol van de gemeente richting woningcorporaties als het gaat om (blijvende) sociale huisvesting voor mensen met lage inkomens. Deze sterkere rol moet gepaard gaan met een grotere democratische controle op woningcorporaties en een duidelijke sturing vanuit het gemeentelijk woonbeleid op het beleid van de woningcorporaties. U hebt ons gevraagd naar onze inzet bij het overleg met de woningcorporaties als het gaat om de woningtoewijzing, de woonlastenbenadering, de huurprijsmutatie en het behoud van de goedkope kernvoorraad<sup>8</sup>. De Nota Wonen 2012 is, in lijn met het hierboven gestelde, voor ons uitgangspunt van gesprek met de woningcorporaties. De huidige situatie (met de verhuurdersheffing, de saneringsheffing en de lage opbrengsten uit verkoop van woningen) noodzaakt tot heldere investeringskeuzes. Daarbij is het van belang de effecten voor de vermogenspositie van de woningcorporaties, voor de huurders en voor de maatschappij helder in beeld te brengen.

Overigens speelt ten aanzien van de positie van de woningcorporaties nog iets anders, namelijk de veranderingen in de toezichthoudende relatie tussen Rijk en woningcorporaties. Minister Blok heeft in zijn brief van 26 maart jl. aangekondigd dat het externe toezicht op de woningcorporaties volledig bij het Rijk wordt ondergebracht (naast het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties dus ook het financieel toezicht). De rol van de huidige financieel toezichthouder het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) wordt beperkt tot het saneren van woningcorporaties en het organiseren van projectsteun. Het CFV wordt daarmee niet meer omgevormd tot een Financiële Autoriteit Woningcorporaties, zoals nog is opgenomen in de nu bij de Eerste Kamer liggende Herziene Woningwet.

Op uw vraag welke instrumenten worden ingezet om de huurders te beschermen<sup>9</sup>, refereren we aan de Wet op het overleg huurder-verhuurder (de zogenaamde Overlegwet). Daarin zijn woningcorporaties verplicht om geregeld overleg te voeren met hun huurders. Ook in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is bepaald dat bewoners betrokken moeten worden bij beleid en beheer. In onze gemeente hebben we de huurdersparticipatie op stedelijk niveau geformaliseerd in de "Samenwerkingsovereenkomst Driepartijenoverleg Wonen". Hierin zijn afspraken gemaakt over de vorm en inhoud van het overleg tussen gemeente, woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform. Afgesproken is om de actualisatie op korte termijn op te starten.

---

<sup>7</sup> Vraag: Hoe wordt – in het licht van de hierboven gestelde vragen – omgegaan met de ruimere bevoegdheden die het huidige kabinet geeft t.o.v. de corporaties?

<sup>8</sup> Vraag: N.a.v. het kabinetsbeleid is / komt er overleg met de corporaties. Wat is de inzet als het gaat om de woningtoewijzing, de woonlastenbenadering, de huurprijsmutatie en het behoud van de goedkope kernvoorraad?

<sup>9</sup> Vraag: Welke instrumenten worden ingezet op de positie van huurders in deze stad te beschermen?

### 3) Actieprogramma Wonen 2013

Ondanks de problemen op de woningmarkt, moeten we niet stilstaan en somberen, maar gezamenlijk met creatieve en realistische oplossingen komen om de lokale woningmarkt vooruit te helpen. Vandaar dit Actieprogramma Wonen, bestaande uit een verzameling van reeds bestaande en van nieuwe maatregelen, bedoeld om de lokale woningmarkt een impuls te geven. Het gaat om de volgende maatregelen:

#### **Actieprogramma Wonen 2013**

- 1. Maatwerkeraanpak binnen de Taskforce Woningbouw**
- 2. Actief meewerken en aanjagen van de omzetting van kantoren naar woningen**
- 3. Omzetting leegstaand maatschappelijk vastgoed naar woningen**
- 4. Actief bevorderen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap**
- 5. Pilot goedkoop bouwen**
- 6. Ontwikkelen Bossche woonlastenbenadering**
- 7. Verbreden starterslening**
- 8. Zoeken naar nieuwe financieringsconstructies t.b.v. middelduur huursegment**
- 9. Sturen op slaagkansen**
- 10. Implementatie scheiden wonen en zorg**

#### **Ad. 1. Maatwerkeraanpak binnen de Taskforce Woningbouw**

In het kader van de Taskforce Woningbouw vindt voor praktisch alle woningbouwprojecten in de stad -klein en groot- actieve voortgangsbewaking plaats; de projecten worden gevolgd en aangejaagd. We kiezen daarbij niet (meer) voor een integraal overleg en aansturing (één overleg woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars), maar voor maatwerk en overleg op projectniveau. Met de betreffende woningcorporatie of bouwer/ontwikkelaar vindt periodiek (al dan niet bestuurlijk) overleg plaats over de voortgang in de projecten. Voor sommige grote projecten bestaat er een aparte organisatiestructuur. Het overleg heeft als doel om de knelpunten in de voortgang van de woningbouwprojecten te bespreken en hieromtrent besluiten te nemen. Dit overleg zorgt voor de nodige 'sense of urgency' zowel bij de woningcorporaties en marktpartijen als bij de gemeente.

Het feit dat we een maatwerkeraanpak op projectniveau nastreven, betekent overigens niet dat we niet meer met woningcorporaties en marktpartijen in gesprek zijn over de woningmarkt. Eind maart hebben we als college gezamenlijk overleg gevoerd met de lokale en landelijke marktpartijen. Wij hebben ons laten informeren over de gevolgen van de economische crisis in haar algemeenheid en voor de bouwsector in het bijzonder. Ook hebben we van gedachten gewisseld over de toekomst van de stad en de ontwikkelingen in de samenleving en de bevolkingssamenstelling en wat deze voor de korte en lange termijn betekenen voor de bouwsector.

#### **Ad. 2. Actief meewerken en aanjagen van de omzetting van kantoren naar woningen**

Hoewel er al veel projecten zijn opgepakt in de afgelopen jaren, zijn er voor de komende jaren nog kansen om leegstaande kantoren om te bouwen naar woningen. In de periode 2007 t/m 2012 zijn in totaal 228 woningen in voormalige kantoorpanden gerealiseerd. Momenteel zijn nog 66 woningen in voormalige kantoorpanden in aanbouw (waaronder de Geert Grootestraat). Ruim 400 woningen verkeren in de fase van studie en voorbereiding. Hieronder bijvoorbeeld de kantoorpanden aan de Rijzertlaan (voormalige Keuringsdienst), de Kooikersweg 1 (voormalige

Belastingdienst) en Eindhovenlaan 3 (voormalige kantoor Arbo).

Onze meerwaarde moet zitten in het bieden van voorwaarde scheppende oplossingen. Daarnaast wordt de markt proactief benaderd om te komen tot transformatie, sloop of herbestemming van kantoorpanden. Het gaat dan onder meer om:

- Ontwikkelaars en gebruikers in contact te brengen met pandeigenaren;
- Duidelijk te maken wat juridisch kan en op welke wijze gemeente kan ondersteunen in planontwikkeling, bijvoorbeeld door gecoördineerde inzet medewerkers economische zaken, wonen, stedenbouw, bouwen, parkeren en grondzaken;
- In gesprek te gaan met eigenaren m.b.t. langdurig leegstaande panden met transformatiepotentie; informeren over mogelijkheden en luisteren naar hun ambities en knelpunten.

### **Ad 3. Omzetting van leegstaand maatschappelijk vastgoed naar woningen**

Net als de leegstaande kantoren, kan leegstaand maatschappelijk vastgoed kansen bieden voor omvorming tot woningen. Te denken valt aan de omvorming van de voormalige schoolgebouwen en buurtgebouwen, zoals bijvoorbeeld de voormalige school aan de Geldersedam. Een belangrijk pluspunt van dit vastgoed, zeker in vergelijking met leegstaande kantoren, is de locatie en de kleinschaligheid. Maatschappelijk vastgoed ligt meestal in of aan de rand van een woonbuurt en heeft niet de grootschaligheid van de meeste kantoorlocaties. We gaan actief onderzoeken waar kansen liggen voor de omvorming tot woningen, zo mogelijk in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap.

### **Ad 4. Het actief bevorderen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap**

Wij willen het (collectief) particulier opdrachtgeverschap bevorderen door allereerst faciliterend RO- en grondbeleid (de locatie Jan Sluyterstraat wordt hier bijvoorbeeld voor aangeboden). Verder gaan we een stimuleringsbijdrage in het leven roepen ten behoeve van de begeleiding van het CPO en ook willen we een actieve rol spelen als het gaat om het werven en samenbrengen van geïnteresseerde potentiële kopers (voor CPO, maar mogelijk ook andere projecten). Daarbij zullen we ook gebruik maken van expertise van organisaties die zich richten op het samenbrengen en begeleiden van potentiële 'samenbouwers'. Zo zijn wij onder andere in gesprek met Kilimanjaro en SIR 55.

### **Ad 5. Pilot goedkoop bouwen**

Steeds vaker bereiken ons signalen dat woningen goedkoper gebouwd zouden kunnen worden, als we er bewust voor kiezen om deze niet voor de komende 100 jaar te bouwen. We gaan onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om echt goedkoop te bouwen en willen bouwers (mogelijk met een prijsvraag) uitdagen om nieuwe concepten te ontwikkelen en te realiseren. We denken bijvoorbeeld aan kleine, gestandaardiseerde houtskeletbouwwoningen.

### **Ad 6. Ontwikkeling Bossche woonlastenbenadering**

In 2010 heeft bureau RIGO onderzoek gedaan naar de woonlasten van diverse doelgroepen. Gezamenlijk met de woningcorporaties hebben we opdracht verleend om de resultaten van dit onderzoek te actualiseren. Het gaat erom om een actueel beeld te krijgen van de omvang, samenstelling en woonsituatie van de verschillende doelgroepen, van de verwachte ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad als gevolg van verkoop, huurharmonisatie, sloop en nieuwbouw. Maar ook het in beeld brengen van de reële mogelijkheden van de verschillende groepen buiten de sociale huur en de (verwachte) ontwikkeling in de woonlasten voor de komende jaren (als gevolg van energiestijgingen en huurprijsstijgingen). Het woonlastenonderzoek maakt onderdeel uit van de aanpak 'sturen op woonlasten'. Deze aanpak is een uitwerking van de discussienotitie 'de kunst van het samenwerken' van de Bossche woningcorporaties, waarin een drietal pijlers zijn opgenomen namelijk het herijken van het ambitieniveau m.b.t. woonlasten, het gezamenlijk bedenken van een alternatief voor de huidige afspraken en instrumenten en het werkendeweg uitbreiden van het instrumentarium.

#### **Ad 7. Verbreden starterslening**

We willen op zeer korte termijn de startersregeling verbreden door deze niet alleen in te zetten op maximaal doorstromingsrendement (alleen huurders die doorstromen naar een bestaande koopwoning), maar de regeling ook open te stellen voor alle starters (ook potentiële kopers die nu nog thuis wonen of huurders van duurdere huurwoningen) en voor alle woningen (niet alleen bestaande, maar ook nieuwe koopwoningen).

Met de verruiming kunnen méér starters een koopwoning verwerven waardoor er meer dynamiek op de woningmarkt gegenereerd kan worden; er kunnen meer "verkooptreintjes" op gang gebracht worden. En door verruiming tot ook nieuwbouwwoningen kan een stimulans gegeven worden aan nieuwbouwprojecten, inclusief b.v. (C)PO-projecten in Boschveld of op het Jan Sluytercomplex.

#### **Ad 8. Zoeken naar nieuwe financieringsconstructies t.b.v. middelduur huursegment**

Wij gaan in overleg met enkele beleggers en ontwikkelaars om te komen tot nieuwe vormen van financieringsconstructies ten behoeve van de bouw van woningen in het middeldure huursegment (€ 700 tot € 1000). Deze duurdere huurwoningen zijn van groot belang voor huisvesting van middeninkomens die nu niet kunnen of willen kopen.

Niet alleen de vraag naar middeldure huurwoningen neemt echter toe. Het is van belang om ook de dure huurwoningmarkt te bedienen, zoals gebeurt met bijvoorbeeld de Jheronimustoren en de Amazones op de voormalige HAS-locatie. We willen de mogelijkheden voor het opzetten van een particulier woonfonds voor het realiseren van middeldure en dure huurwoningen gaan onderzoeken.

#### **Ad 9. Sturen op slaagkansen**

Zoals aangekondigd in de Nota Wonen 2012 wordt onderzocht of we met het woonruimteverdelingssysteem meer kunnen gaan sturen op slaagkansen van woningzoekenden. De rapportage Marktinzicht 2012 zal naast de jaarcijfers over wachttijden, reacties, slaagkansen en vrijkomende woningen ook informatie moeten leveren over de in 2011 ingevoerde verbeteringen. De rapportage zal, in combinatie met een te organiseren conferentie over de woonruimteverdeling de basis vormen voor een (desgewenst nieuw of aangepast) woonruimteverdelingssysteem. Dit vormt één van de onderwerpen van de uitwerking van de discussienotitie 'de kunst van het samenleven' van de Bossche woningcorporaties.

#### **Ad 10. Implementatie scheiden wonen en zorg**

Het in beeld brengen van de (mogelijke) consequenties van het scheiden van wonen en zorg en het ontwikkelen van sturingsinstrumenten is één van de actiepunten voor dit jaar. Zoals gezegd informeren wij u op korte termijn met een aparte raadsinformatiebrief over de maatregel van het scheiden van wonen en zorg zelf, de gevolgen en de vervolgacties die we samen met zorgpartijen en woningcorporaties willen gaan oppakken.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts