

# Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 108158  
B&W verg. : 15 januari 2013

## Onderwerp: Voortgangsnota Wonen 2012

### 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

Ieder jaar informeren wij uw raad door middel van de voortgangsnota Wonen over de uitvoering van de ingezette kaders m.b.t. het woonbeleid. Dit gebeurt op basis van de speerpunten uit de Nota Wonen 2012. Deze speerpunten zijn: woningbouw, betaalbaar wonen, passend wonen, sterke en vitale buurten. Woningbouw. In 2012 zijn in 's-Hertogenbosch ca. 515 nieuwe woningen opgeleverd. De verwachting is dat in 2013 ca. 550 woningen worden gerealiseerd; het gaat in 2013 vooral om woningen die door de woningcorporaties worden gebouwd. Na 2013 wordt het, gezien de onzekere tijden m.b.t. de ontwikkeling op het gebied van de woningbouw, moeilijk om een inschatting te maken van het aantal te realiseren woningen. Een echt herstel van de woningbouw zal naar verwachting nog enkele jaren op zich laten wachten. Door middel van de Taskforce Woningbouw gaan wij samen met ontwikkelaars en woningcorporaties het woningbouwprogramma voor de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief opnieuw vorm geven. Periodiek beoordelen wij daartoe kritisch faseringen, prijsniveaus, woningdifferentiaties etc. Wij trachten om samen met de marktpartijen nieuwe woonproducten te ontwikkelen die nog wel kunnen worden afgezet in de markt. Uitgangspunten hierbij zijn: samenwerking, marktgericht opereren, flexibiliteit in het planproces, maatwerk, kleinschalig en fasering.

Uw raad heeft op 13 november 2012 de Verordening Bossche Startersleningen vastgesteld. Daarmee is de weg voor starters vrij gekomen om met hulp van een starterslening een koopwoning te verwerven. Om de betaalbaarheid van het wonen in de huursector op te pakken is samenwerking met de woningcorporaties van essentieel belang. In mei van 2012 hebben de corporaties in 's-Hertogenbosch d.m.v. het essay 'De kunst van het samenleven, een discussiestuk over het wonen in 's-Hertogenbosch', het initiatief genomen om te komen tot nieuw bindend vermogen op het brede vlak van het wonen, zorg en welzijn. In dit essay wordt nadrukkelijk ingegaan op de betaalbaarheid van het wonen. Het essay wordt nu verder uitgewerkt en is samen met de nota Wonen 2012 de basis voor de te maken (prestatie)afspraken met de woningcorporaties. Beseft moet echter worden dat de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties inmiddels door het nieuwe regeerakkoord zijn gewijzigd.

Passend wonen en sterke buurten. Wij willen, samen met woningcorporaties en zorgorganisaties, voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen, door nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen naar een zwaardere categorie en door ambulante zorgverlening in de bestaande woningvoorraad. Een goede spreiding over wijken en buurten heeft daarbij onze aandacht. In 2013 zal meer duidelijkheid komen over de scheiding van wonen en zorg.

In deze voortgangsnota Wonen worden ook de moties behandeld die uw raad heeft aangenomen bij de vaststelling van de nota Wonen 2012.

Tot slot zijn in deze voortgangsnota de aanknopingspunten voor woonbeleid opgenomen die voortvloeien uit de Regionale woningmarktmonitor 2010-2012.

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

**Steller** : Ridderbeks  
**Tel.** : (073) 615 57 10  
**E-mail** : r.ridderbeks@s-hertogenbosch.nl

## 4. Inleiding

Ieder voorjaar informeren wij uw raad door middel van de voortgangsnota Wonen over de uitvoering van de ingezette kaders op het gebied van het woonbeleid.

In de nota Wonen 2012 hebben wij de verslechterende situatie op de woningmarkt geduid. Opnieuw moet nú worden vastgesteld dat de verwachtingen m.b.t. de woningmarkt voor de nabije toekomst niet optimistisch zijn. We moeten er serieus rekening mee houden dat deze sombere tijden ook nog wel even aanhouden. Oorzaken van deze problemen zijn te herleiden tot enerzijds de sombere economische situatie en anderzijds de consequenties van het regeerakkoord 2012.

- *Economie en woningmarkt*

Het vertrouwen in de economie ligt op een laag niveau. Vanaf het 3<sup>e</sup> kwartaal 2012 is er sprake van een derde opeenvolgende recessie sinds 2009 in Nederland. Deze negatieve macro-economische situatie is mede veroorzaakt door onvoldoende economische stabiliteit binnen Europa. Door de aard van deze economische crisis is een aantal factoren structureel veranderd. De condities waaronder banken geld uitzetten en hypotheekleningen verstrekken, zijn wezenlijk veranderd. Dit heeft grote gevolgen voor de kopers van bijvoorbeeld woningen, maar ook voor beleggers en bedrijven. Daarnaast is de rol van de woningcorporaties in het segment van (middel)dure woningen sterk beperkt door Europa en de Rijksoverheid. De economische crisis laat diepe sporen na in de vastgoedmarkt en de situatie op de woningmarkt begint zo langzamerhand erg problematisch te worden vooral door gebrek aan vertrouwen bij consumenten, banken en bedrijven. De gemiddelde verkoopprijzen van huizen blijven dalen en de verkooptermijnen verslechteren verder, de nieuwbouwproductie ligt op een laag niveau; huurders, starters en doorstromers zullen, mede gezien het voorgenomen rijksbeleid, geconfronteerd worden met hogere woonlasten; de doorstroming op de huur- en koopmarkt is sterk verminderd; woningcorporaties en ontwikkelaars (de markt) ondervinden problemen met het financieren en exploiteren van (nieuwe) woningen.

- *Regeerakkoord en woningmarkt*

In het onlangs verschenen regeerakkoord 2012 zijn door het kabinet van VVD en PvdA voorstellen gedaan ter bevordering van het functioneren van de woningmarkt. Zo wordt het systeem van de hypotheekrenteaftrek gewijzigd, wordt de gunstige leningsfaciliteit voor starters uitgebreid, blijft de huurtoeslag intact om woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden en wordt ingezet op gedifferentieerde huurverhogingen (van 1,5% plus inflatie voor huurders met een inkomen tot € 33.000,- tot 6,5% plus inflatie voor huurders met een inkomen boven € 43.000,-). Het systeem voor woningwaardering wordt sterk vereenvoudigd met als grondslag 4,5 procent van de waarde op basis van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze huurberekening op basis van de WOZ-waarde geldt in elk geval voor gereguleerde huurwoningen in de sociale huursector tot de huurtoeslaggrens van € 664,66 per maand. Vanwege het grote belang en de grote complexiteit van de hervormingen wordt op het departement van BZK een nieuwe minister voor Wonen en Rijksdienst belast met het woondossier.

Verhuurders (met name woningcorporaties) vormen in het regeerakkoord een belangrijke inkomstenbron voor het rijk. Er wordt door het kabinet een verhuurdersheffing ingevoerd voor alle verhuurders die meer dan tien woningen in de sociale huur (onder € 665,-) verhuren. De heffing moet voor het rijk inkomsten gaan opleveren tot een bedrag ad € 2 miljard in 2017. De inverdiencapaciteit van deze heffing moet worden gevonden door extra huurverhogingen en verkoop van huurwoningen.

Het kabinet kiest er voor om de woningcorporaties –vanuit hun kerntaak- meer dienstbaar te laten zijn aan het publiek belang in hun werkgebied. Daarnaast zet het kabinet in op meer sturingsmogelijkheden voor gemeenten richting lokale woningcorporaties (waarbij gemeenten met meer dan honderduizend inwoners extra bevoegdheden krijgen) en wordt de schaal van de woningcorporatie in overeenstemming gebracht met de schaal van de regionale woningmarkt.

Het kabinet heeft nu de hoofdlijnen van het beleid op de woningmarkt aangegeven. In de komende tijd zullen deze voorstellen door het kabinet verder worden uitgewerkt. In elk geval houden deze hoofdlijnen van het kabinet majeure beleidswijzigingen in en vragen om een afgewogen transitietraject.

Het regeerakkoord 2012 zal op de middellange termijn door de aangekondigde hervormingen wellicht tot positieve effecten op de woningmarkt leiden, de effecten op de korte termijn zorgen duidelijk tot aan-

houdend zwaar weer voor zowel de koop- als de huursector. De prijs voor het 'wonen' zal op verschillende fronten in elk geval hoger worden in de komende jaren. De koopkracht van vooral huurders zal worden ingeperkt, huizenbezitters krijgen te maken met een verdere daling van woningprijzen en de woningcorporaties worden fors financieel afgeroomd, met als consequentie dat noodzakelijke investeringen in de buurten in 's-Hertogenbosch onder druk komen te staan.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een onafhankelijk instituut dat er voor zorgt dat woningcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen, door garanties te verstrekken aan hun financiers. Het WSW heeft in november 2012 een financiële doorrekening gemaakt op basis van de gegevens van het regeerakkoord. Deze doorrekening laat zien dat de effecten van de maatregelen uit het regeerakkoord op de kasstromen van corporaties groot zijn; de kasstromen van een groot aantal corporaties wordt onvoldoende om rente en aflossingen te kunnen betalen. Dit heeft het WSW doen besluiten om in december 2012 de facilitering aan woningcorporaties te bevriezen voor de periode na 2013. Op dit moment is het voor het WSW nog niet te overzien wat de specifieke impact van het regeerakkoord zal zijn voor een individuele corporatie. Er zullen corporaties zijn die hun beleid bij kunnen stellen en zodoende de extra lasten kunnen dragen. Echter, er zal een aantal corporaties zijn dat deze mogelijkheden niet meer heeft en waar de financiële positie zodanig wordt aangetast dat de duurzaamheid van het kasstroomgenererend vermogen twijfelachtig wordt. In februari 2013 zal WSW per corporatie, op basis van nieuwe gegevens van de corporaties, beoordelen of borging van projecten mogelijk is. Woningcorporatie Zayaz heeft naar aanleiding van dit besluit van het WSW besloten om 7 nieuwbouwprojecten (356 woningen) stil te leggen.

Deze ontwikkelingen op de woningmarkt hebben ertoe geleid dat de fracties van GroenLinks, PvdA en SP op 6 december 2012 artikel-39 vragen hebben gesteld over de gevolgen van de huurbelasting in 's-Hertogenbosch. Op 11 december jl. hebben de fracties van Leefbaar 's-Hertogenbosch/Rosmalen, Bosch Belang en Stadspartij Knillis in een interpellatiedebat vragen gesteld m.b.t. het stilleggen door Zayaz van 7 nieuwbouwprojecten.

De vragen die door deze fracties zijn gesteld zijn zonder meer duidelijk, maar het zijn óók deze vragen die wij op dit moment hebben m.b.t. de consequenties van het regeerakkoord voor de woningmarkt, voor de woningcorporaties, voor de huurders, voor de bouwsector en voor de eigenaarbewoners in onze stad. De schriftelijke beantwoording van deze vragen is op dit moment voor ons nog niet mogelijk, omdat het nu uitgebrachte regeerakkoord een akkoord is op hoofdlijnen van beleid. De consequenties van dit regeerakkoord zijn daarom nog niet in beeld te brengen. In de komende tijd zullen deze plannen door het kabinet verder worden uitgewerkt. Minister Blok heeft inmiddels van de Eerste Kamer het verzoek gekregen om de plannen m.b.t. de verhuurdersheffing voor de jaren na 2013 aan te passen. De minister heeft aangekondigd zijn plannen voor de woningmarkt nog eens te gaan bezien. Voor zover wij hebben begrepen, zal er in januari en februari 2013 meer duidelijkheid van het kabinet komen.

Op dit moment zijn wij in gesprek met Zayaz over het stilleggen van de 7 projecten; tevens hebben wij overleg met de andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen woningbouw en andere gemeenten over de ontstane situatie en de mogelijke consequenties van het regeerakkoord voor de Bossche woningmarkt. De woningcorporaties zijn druk bezig met het doorrekenen van de tot nu toe bekende gegevens uit het regeerakkoord.

Verhoging van inkomsten door woningcorporaties anders dan door huuropbrengsten zal de komende jaren niet eenvoudig zijn:

- De verkoop van huurwoningen verloopt zonder meer moeizaam.
- Doordat de bouw van duurdere koopwoningen buiten de kernactiviteiten van woningcorporaties gaat vallen, is het niet meer mogelijk dat rendabele huurwoningen worden gerealiseerd door verevening met koopwoningen.
- Onzekerheid m.b.t. huuropbrengsten van bestaande woningen in verband met huurprijsbepaling op maximaal 4.5% WOZ-waarde.

Op 27 februari 2013 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de raadscommissie ROB waarin de gevolgen van het regeerakkoord voor de woningcorporaties, de huurders, de bouwsector en de hypotheekmarkt aan de orde zullen komen. Het Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch en de woningcorporaties zijn eveneens uitgenodigd voor deze informatieavond.

Na deze informatiebijeenkomst zullen de art-39 vragen die zijn gesteld over dit onderwerp, conform de procedure, schriftelijk worden beantwoord.

- *Gemeente en woningmarkt*

Het is tegen bovenstaande context dat het lokale beleid m.b.t. de woningmarkt vorm gegeven moet worden. Voor de gemeente is het de uitdaging om binnen de beperkte ruimte die wij hebben maximaal de mogelijkheden te benutten om de lokale woningmarkt in beweging te krijgen. In onze nota Wonen 2012 hebben wij daarom een aantal maatregelen aangekondigd om o.a. de doorstroming en daar mee de verhuisketens weer enigszins op gang te brengen. Althans, voor zover dat lokaal in onze macht ligt. Meer dan ooit zullen we een beroep doen op het organiserende en ondernemend vermogen van de stad, en niet te vergeten ons eigen ondernemend vermogen, om de problemen op de woningmarkt het hoofd te bieden. Dat kunnen we niet alleen, daarvoor is samenwerking met onze partners noodzakelijk.

Aangezien de Nota Wonen door uw raad is vastgesteld in september 2012, kunnen wij u op dit moment nog slechts in beperkte mate laten zien hoe het staat met de uitvoering van de Nota Wonen 2012. De ontwikkelingen op het gebied van het wonen gaan snel; de situatie wijzigt bij wijze van spreken wekelijks. Dat maakt dat bij deze Voortgangsnota Wonen op sommige punten wellicht niet up-to-date is. In deze Voortgangsnota Wonen 2012 zullen wij eerst ingaan op de stand van zaken m.b.t. de speerpunten uit de Nota Wonen 2012. Daarna worden de moties behandeld die uw raad heeft aangenomen bij de vaststelling van deze nota Wonen 2012. Deze Voortgangsnota sluit af met aanknopingspunten voor beleid van de nieuwe Regionale woningmarktmonitor 2010-2012.

## **5. Stand van zaken m.b.t. de 4 speerpunten uit de nota Wonen 2012**

In de nota Wonen 2012 (vastgesteld door de gemeenteraad in september 2012) is nadrukkelijk rekening gehouden met de nieuwe realiteit op de woningmarkt. In het woonbeleid is dan ook sprake van een aantal koerswijzigingen. Samengevat gaat het hier om de volgende punten.

In de eerste plaats moeten we als gemeente ruimte geven, loslaten en waar mogelijk stimuleren en faciliteren. Het gaat dan om ruimte geven aan initiatieven in de stad. Ruim baan voor bijv. particulier opdrachtgeverschap, initiatieven om kantoren om te zetten in woningen en het loslaten, waar mogelijk, van ruimte beperkende regels. Er moet meer ruimte komen voor experimenten, ook vanuit marktpartijen. Die ruimte bieden, is cruciaal in ons beleid.

Een tweede belangrijke punt is het op gang brengen van de doorstroming en de bouwproductie. Daarvoor is onder andere de starterslening bedoeld, waarvoor de gemeente € 1.3 miljoen inzet. Wij hebben hiervoor gekozen omdat daarmee verhuisketens op gang worden gebracht. De maatregel is namelijk gericht op starters die een bestaande woning kopen en een sociale huurwoning binnen de gemeentegrenzen achterlaten. Deze startersleningen van de gemeente hebben een drieledig doel:

- meer huurwoningen vrijmaken
- lagere middeninkomensgroepen aan een koopwoning helpen
- meer doorstroming op de koopwoningmarkt realiseren.

De derde belangrijke koerswijziging in de Nota Wonen 2012 is de woonlastenbenadering. Dat is echt wezenlijk iets anders dan wij tot dusver hebben gedaan in ons woonbeleid. Dat doen wij in het belang van onze huurders. Wij weten en merken door eerder onderzoek dat de woonlasten van onze inwoners behoorlijk stijgen, vooral door de stijging van de energielasten. Er kan niet meer worden volstaan met alleen maar naar de huurprijzen te kijken, er moet echt breder naar de woonlasten worden gekeken. Hierbij zullen ook de effecten worden onderzocht waar het gaat om bijvoorbeeld huurtoeslag. Er zijn allerlei wettelijke grenzen en als de huur wordt verhoogd ter compensatie van de energielasten, dan kan de huur daarmee boven een bepaalde grens komen, wat consequenties heeft voor de huurtoeslag. Al deze zaken worden meegenomen in de woonlastenbenadering. Dat is de stip op de horizon waar wij naartoe willen gaan. Hiermee gaan we de komende jaren samen met woningcorporaties en huurders aan de slag.

In deze Voortgangsnota Wonen gaan wij u aan de hand van de vier speerpunten van woonbeleid in de Nota Wonen 2012 op de hoogte stellen van de voortgang van deze vier speerpunten:

- Voldoende woningen
- Betaalbaar wonen
- Passend wonen
- Sterke en vitale buurten.

## 5.1. Woningbouw

Ondanks de crisis in de woningmarkt is de woningbouwproductie in 2012 niet al te sterk teruggeslagen, er zijn 515 nieuwe woningen opgeleverd. Ook 2013 kan waarschijnlijk positief worden afgesloten. De prognose voor dit jaar is namelijk de oplevering van circa 550 woningen. Het gaat in 2013 vooral om woningen die nog door de woningcorporaties worden gebouwd. Na 2013 wordt het moeilijk om een inschatting te maken van het aantal te realiseren woningen, maar de inschatting is dat in 2014 en 2015 de woningproductie naar een laagterecord zal dalen. De huidige financieel-economische situatie en (blijvende) onzekerheden over toekomstige woningmarktontwikkelingen zorgen voor de nodige terughoudendheid bij woonconsumenten. Gelet op deze ontwikkelingen en onzekerheden is en blijft het voor veel woningbouwprojecten lastig de 'kritische grens' te halen om ook daadwerkelijk met de bouw te starten.

Het regeerakkoord heeft nadrukkelijk consequenties voor zowel het investeringsvermogen van de in 's-Hertogenbosch werkzame woningcorporaties, maar ook (door de stevige huurverhogingen) consequenties voor de koopkracht van de huurders. De woningcorporaties in 's-Hertogenbosch zijn van oudsher sterk maatschappelijk verweven in de samenleving; zij doen meer dan alleen sociale huurwoningen verhuren. Ze hebben bijgedragen (en dragen bij) aan de Brede Bossche scholen, investeren in de wijken, hebben huismeesters die ook buiten de woningcomplexen een oogje in het zeil houden, etc. En de weinige investeringsruimte die er in de huidige woningmarkt nog is, komt voor een belangrijk deel bij de woningcorporaties vandaan. In de afgelopen 5 jaar namen de woningcorporaties namelijk de helft van de woningproductie voor hun rekening. De woningcorporaties zouden willen blijven bouwen om aan de nog steeds stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. Het aangekondigde besluit van het WSW om de facilitering te bevriezen voor de financiering van sociale huurwoningen, zal echter waarschijnlijk leiden tot een aanzienlijke afname van de woningproductie door de woningcorporaties. Dit geldt in elk geval voor Zayaz. Kleine Meierij had al eerder besloten om t/m 2016 geen nieuwbouw in ontwikkeling te nemen.

Woningbouw is niet alleen van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt, maar is tevens een economische en werkgelegenheidsfactor van betekenis. Woningbouw wordt dan ook als een van de belangrijkste motoren van de economie beschouwd. Uit berekeningen blijkt dat elke woning die gebouwd wordt in de regio ca. twee voltijdbanen oplevert, waarvan 1,2 in de bouw en 0,8 bij toeleveranciers. Voor de lokale economie en werkgelegenheid heeft het inzakken van de woningproductie dan ook duidelijk consequenties. De bouwproductie in Nederland is volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2012 in de woningbouw gekrompen met 16%; dit percentage zal ook voor 2013 gelden. De werkgelegenheid in de bouw in Nederland is in de afgelopen vier jaar met 50.000 arbeidsjaren gedaald. Er gaan nu gemiddeld zes bouwbedrijven per dag in Nederland failliet. Per maand raken ongeveer 2.000 mensen hun baan in de totale bouwsector kwijt. Maar het inzakken van de woningproductie heeft ook nadrukkelijk consequenties voor de werkgelegenheid in de toeleverende bedrijven en sectoren als de bouwmaterialenhandel, woninginrichting, evenals gespecialiseerde dienstverlening als makelaardij, architecten, advisering, etc.

De slechte woningmarkt zorgt er voor dat weinig woningen worden verkocht in de Groote Wielen. In 2012 zijn ca. 230 woningen in De Groote Wielen opgeleverd. In 2013 zal dit aantal beduidend lager zijn. Om de huidige bewoners niet te lang in een bouwput te laten zitten, is besloten om eerst de zuidkant van de Groote Wielen af te ronden (het gaat om ca. 650 woningen). Bekeken wordt of een deel van de ontwikkelde gestapelde woningen kan worden omgezet in grondgebonden woningen. Prijsniveaus worden neerwaarts bijgesteld en plannen worden verder uit gefaseerd. Nadat de zuidkant substantieel is afgerond wordt begonnen met de woonbuurten aan de noordzijde: Lanen en Centrumgebied. Dat kan, op basis van de huidige marktsituatie, enkele jaren duren. De ontwikkeling van deze gebieden wordt wel planologisch voorbereid.

Bij het Grondbedrijf is de opbrengst van de verkoop van grond aan externen voor woningbouw in 2012 gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. De afgelopen paar jaren had vooral de afzet van grond voor duurdere woningbouw onder de economische omstandigheden te lijden. Dit segment genereert juist het grootste deel van de opbrengst in de gemeentelijke grondexploitaties. Ook bleek duidelijk dat de markt vooral appartementen minder opneemt dan in het verleden. Inmiddels lijkt ook de verkoop van grond voor goedkopere woningbouw verder terug te vallen.

De stagnatie in de woningproductie betekent ook, dat de groei van de woningvoorraad duidelijk achterblijft bij de provinciale behoefteramingen, op grond waarvan er in 's-Hertogenbosch zo'n 10.000 woningen tot 2030 aan de woningvoorraad zouden moeten worden toegevoegd. Door de kredietcrisis en de effecten hiervan op de woningmarkt zullen de hierbij behorende streefgetallen de eerstkomende jaren echter niet worden gehaald, met als gevolg dat huishoudensvorming wordt uitgesteld.

De verwachting is echter dat de woningmarkt over een aantal jaren weer zal aantrekken. De indicaties hiervoor zijn als volgt:

- Uit de Regionale woningmarktmonitor 2010-2012 blijkt dat in de regio 's-Hertogenbosch meer kinderen worden geboren, dan dat er mensen overlijden; er is sprake van een geboorteoverschot. Tevens is er de tendens dat het aantal eenpersoonshuishoudens verder zal toenemen. Deze demografische ontwikkelingen leiden ertoe dat de vraag naar woningen in 's-Hertogenbosch groot blijft.
- De daling van de prijzen in de koopsector leiden er toe er dat koopwoningen in de voorraad betaalbaar worden, vooral voor startende huishoudens.

Wij gaan, door middel van de Taskforce Woningbouw, al het mogelijke doen om de woningproductie in de komende jaren te stimuleren.

De Taskforce Woningbouw wordt gevormd door een overlegstructuur (ambtelijk en bestuurlijk) tussen gemeente en marktpartijen (woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars). De Taskforce wordt getrokken door de twee meest betrokken wethouders. In dit periodieke overleg tussen gemeente en marktpartijen vindt een actieve voortgangsbewaking plaats m.b.t. de woningbouwprojecten. Alle projecten in de stad – klein en groot- worden gevolgd en aangejaagd. Waar zich knelpunten voordoen bij de voortgang van de projecten wordt er bijgestuurd. Dit overleg zorgt voor de nodige 'sense of urgency', zowel bij de woningcorporaties, bouwers als bij de gemeente. Deze Taskforce Woningbouw heeft de afgelopen jaren bewezen een belangrijk instrument te zijn om de woningproductie op gang te helpen.

Samen met de partners in de Taskforce gaan wij het woningbouwprogramma voor de komende jaren zowel kwantitatief als kwalitatief doornemen. Periodiek beoordelen wij daartoe kritisch faseringen, prijsniveaus, woningdifferentiaties etc. en passen wij, indien nodig, de grondexploitaties hierop aan.

Beseft moet echter wel worden dat nu, gezien de economische crisis en het regeerakkoord, er sprake is van 'een andere tijd' waarin moet worden geopereerd. M.a.w.: wij zullen samen met alle partijen al het mogelijke doen wat mogelijk is, maar de verwachtingen moeten wel realistisch zijn. Belangrijk is dat de focus en energie gezamenlijk wordt gericht op het behalen van resultaten in de woningbouw.

Wij trachten om samen met de marktpartijen nieuwe woonproducten te ontwikkelen die nog wel kunnen worden afgezet in de woningmarkt. Uitgangspunten hierbij zijn: samenwerking, marktgericht opereren, flexibiliteit in het planproces, maatwerk, kleinschalig en fasering. Het is van belang dat deze woningbouw dan een goede match heeft met de woonwensen en de financiële mogelijkheden van de doelgroepen die de komende jaren van belang zijn op de woningmarkt: starters en huishoudens met een lager en middeninkomen. De nadruk in deze woonproducten komt te liggen op goedkoper, kleiner, betaalbaar. En niet alleen in de koopsector, maar vooral ook in de huurmarkt. Vooral ook in de prijsklasse 650-900 euro is een tekort. De vraag in deze sector zal alleen maar toenemen.

### Startersleningen

Uw raad heeft op 13 november 2012 de Verordening Bossche Startersleningen goedgekeurd. Daarmee is de weg voor starters vrij gekomen om met hulp van een starterslening een koopwoning te verwerven. Vanwege de veranderingen in de hypotheekverstrekking per 1 januari 2013 kunnen starters minder lenen. De Bossche starterslening wordt dan nóg belangrijker als opstapje naar de koopmarkt. Medio 2013 zullen de uitgifte en de effecten van de startersregeling geëvalueerd worden en, indien nodig, de voorwaarden aangepast worden.

In 2013 wordt gestart met de bouw van 18 starterswoningen (maximaal € 180.000,- VON) in de Meerendonk.

## **5.2 Betaalbaar wonen**

Betaalbaarheid van het wonen en dan vooral voor de lagere inkomensgroepen, is een belangrijk thema in de Nota Wonen 2012. 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.

Om de betaalbaarheid van het wonen in de huursector op te pakken is samenwerking met de woningcorporaties van essentieel belang. Medio 2012 hebben de woningcorporaties door middel van het essay 'De kunst van het samenleven, een discussiestuk over het wonen in 's-Hertogenbosch', het initiatief genomen om te komen tot nieuw bindend vermogen op het brede vlak van het wonen, zorg en welzijn. In dit essay hebben de woningcorporaties hun visie op wonen beschreven aan de hand van vijf noodzakelijke bewegingen. In dit essay wordt nadrukkelijk ingegaan om de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen. Nadat dit essay in de zomer van 2012 met de partners in het veld (incl. de gemeente) is bediscussieerd, is het essay op een aantal punten aangepast.

Het essay wordt nu verder uitgewerkt en is samen met de nota Wonen 2012 de basis voor de te maken (prestatie)afspraken met de woningcorporaties. Voor de gemeente is dan de nota Wonen 2012, het beleid m.b.t. de sociale kracht van de stad en het beleid op het gebied van wonen en zorg, leidend in deze prestatie-afspraken. In deze prestatie-afspraken zal in elk geval worden ingegaan op de modernisatie van het instrumentarium m.b.t. de woonlasten en de slaagkansen bij woningtoewijzing.

In de Herzieningswet (wijziging van de Woningwet als vervanging van o.m. het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) die nu bij de 1<sup>e</sup> kamer ligt, zijn wijzigingen in de relatie gemeente en corporatie opgenomen. Nu staat nog geschreven "corporaties nemen gemeentelijk beleid in acht" en dat wordt straks "corporaties dragen naar redelijkheid bij". Samen met het nieuwe regeerakkoord waarin de corporaties onder directe aansturing komen van gemeenten en gemeenten met meer dan 100.000 inwoners extra bevoegdheden krijgen, zal het woonbeleid van woningcorporaties en gemeenten meer synchroon gaan lopen (afgedwongen solidariteit). De huurders/bewoners zullen worden betrokken bij het overleg over de prestatieafspraken.

### **5.3. Passend wonen**

Vanuit de Stadskracht-gedachte hanteren wij het uitgangspunt dat inwoners in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen woonsituatie en welzijn. Er zijn echter groepen bewoners die extra aandacht nodig hebben, omdat ze niet in staat zijn zelf te zorgen voor een goede woonsituatie (ouderen met een zorgbehoefte, mensen met een beperking, bijzondere doelgroepen). Vanwege de vergrijzing zal deze groep mensen, die extra aandacht en hulp nodig heeft bij het zoeken naar goede huisvesting in combinatie met zorg en welzijn, de komende jaren alleen maar toenemen. De aandacht voor hun woon- en leefsituatie zal navenant ook meer gemeentebemoeienis en meer deelname van corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen vergen.

Al enkele jaren is er een trend om, ook vanwege kostenbeheersing, 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'. De zorg-financieringsafspraken, de verscherping van de indicatiestelling en de keuze voor het scheiden van wonen en zorg leiden ertoe dat veel mensen niet meer terecht kunnen in 'een verzorgingshuis'. Nieuwe cliënten die in 2012 nog in aanmerking zouden komen voor een licht zorgzwaartepakket (ZZP 1-2 en later ZZP 3) en een indicatie voor zorg in een instelling (intramuraal), krijgen in 2013 een indicatie voor zorg thuis (extramuraal). Op deze manier kunnen, maar moeten zij ook langer in hun eigen woonomgeving blijven wonen en daar hulp ontvangen. Dit maakt dat er een grotere druk op de reguliere woningmarkt komt, maar ook op de beperkte voorraad seniorenpluswoningen. Op dit moment wordt ernaar gewerkt dat, per seniorenpluscomplex, door de zorginstellingen zorgzwaarten worden aangegeven, die nodig zal zijn om in een seniorenwoning te mogen gaan wonen. Een groot deel van zorgbehoevende ouderen zal in de reguliere woningvoorraad gehuisvest moeten kunnen worden c.q. blijven.

Wij willen in het kader van de Nota Wonen 2012 voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen, door nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen naar een zwaardere categorie en door ambulante zorgverlening in de bestaande woningvoorraad. Een goede spreiding over wijken en buurten heeft daarbij onze aandacht. 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

Hoe het scheiden van wonen en zorg er precies uit gaat zien en wat de gevolgen voor alle partijen zijn is nu nog onzeker. In samenwerking met de zorgorganisaties, het zorgkantoor, de woningcorporaties en welzijnsinstellingen worden de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in beeld gebracht en nagegaan hoe hierop te anticiperen.

Bij het passend wonen, hoort ook het meedenken en aanbieden van onorthodoxe woonvormen om in tijden van crisis mensen een dak boven het hoofd te geven. Zo zijn we voor spoedzoekers (mensen die dakloos dreigen te worden maar onvoldoende inschrijftijd hebben vergaard in Woonservice) samen met de woningcorporaties op zoek naar woonmogelijkheden. Bijvoorbeeld in sloopwoningen, die eerder via Ad Hoc of een ander anti-kraakbureau aangeboden werden. Of in een nog te ontwikkelen short-stay voorziening of tijdelijke woonunits. Uitgangspunt hierbij is dat de spoedzoekers niet de reguliere woningzoekenden verdringen, maar dat voor hen alternatieven gezocht worden om de wachttijd tot een reguliere toewijzing te overbruggen.

Een andere vorm van passend wonen is de huisvesting van zorgvragers vlakbij de zorgverleners (de mantelzorgwoning) of goedkope zelfstandige en onzelfstandige kamers voor studenten en jongeren. Hierover later meer bij de behandeling van de moties die door uw raad zijn ingediend.

#### **5.4 Sterke en vitale buurten**

Sterke en vitale buurten waarin iedereen naar volle tevredenheid woont, werkt, leert, verblijft en recreeert, nu en in de toekomst. Dat is het uitgangspunt. Duidelijk is dat dit streven het woonbeleid overstijgt; er zijn vanuit diverse beleidsterreinen inspanningen nodig om dit te realiseren. Niettemin biedt het woonbeleid instrumenten die dit streven kunnen ondersteunen c.q. faciliteren.

Om je thuis te voelen in je buurt, zetten wij vanuit het woonbeleid in op:

- Het verbeteren van de woonkwaliteit op buurtniveau (een gedifferentieerde aanpak in basisbuurten, preventiebuurten en aandachtsbuurten, en een aanpak in het kader van schone en veilige buurten en leven met het oog voor de ander). Vanuit het woonbeleid is het uitgangspunt voor elke wijk dat we streven naar een gedifferentieerd woningaanbod, qua woninggrootte, woningtypen, prijsklassen, zorgwoningen etc. Op die manier willen we maximale keuzevrijheden en doorstromingsmogelijkheden binnen de buurten en wijken bieden. De wijk en buurt worden dan levensloopbestendig.
- Het verbeteren van de woonkwaliteit op woningniveau (passende, aanpasbare, energiezuinige en veilige) woningen. Ook de corporaties geven hier in hun activiteitenplannen voor 2013 de voorkeur aan boven grootschalige sloop en nieuwbouw. De doorrekenbaarheid van energiematregelen in de huren met de 4,5% WOZ-waarde maatregel van het kabinet, zal leiden tot de vraag of deze maatregelen wel kunnen worden aangebracht. We gaan in overleg met de woningcorporaties hoe hier mee om te gaan.
- Het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden om het wonen en leven in brede zin in buurten te versterken (het behoeve van het bevorderen van de zelfredzaamheid en een prettig leefklimaat).
- De extramuralisering en het versoberen van de AWBZ zorg kan ertoe leiden dat meer dan in het verleden, een beroep gedaan moet worden op het draagvlak binnen wijken en buurten om moeilijk plaatsbare huishoudens een woonplek te geven. Een sterke en vitale buurt is hiervoor beter geschikt. Dit betekent niet dat dergelijke mensen veelal geplaatst gaan worden in de sterke wijken maar dat de zwakkere wijken versterkt moeten worden. De corporaties en de wijkinstellingen hebben daarin een grote rol.

#### **5.5. Goede ideeën**

Bij de totstandkoming van de nota Wonen 2012 is veel ruimte gegeven om aan de slag te gaan met goede Ideeën. Deelnemers aan de verschillende bijeenkomsten werd gevraagd met plannen te komen hoe de woningmarkt in 's-Hertogenbosch te verbeteren. Daarvan hebben diverse initiatiefnemers gebruik gemaakt en zijn, hetzij alleen, hetzij samen met de gemeente, nog bezig om hun plan verder uit te werken. Op dit moment lopen er bijvoorbeeld initiatieven om leegstaande kantoren om te zetten naar woningen. Een ander voorbeeld is het plan "Leenhuizen" waarbij eigenaren van te koop staande woningen met elkaar van woning ruilen met behoud van hypotheek. Aan dit plan kleven wel de nodige formele haken en ogen. Het is nog zeer de vraag of ons juridisch en fiscaal systeem in Nederland op een dergelijk initiatief kan worden aangepast. Het verdient echter aanbeveling en inzet hierop. Er wordt ingezet op

het creëren van landelijk draagvlak door dit project in te brengen bij de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Een ander voorbeeld is het project KilimanjaroWonen Den Bosch, een initiatief waarbij mensen zelf hun toekomstige woonsituatie creëren. KilimanjaroWonen ondersteunt bewoners bij het creëren van prettige, veilige en zorgzame buurten en het tot stand brengen van alternatieve kleinschalige woonprojecten waarvan toekomstige bewoners zelf ontwikkelaar zijn. Woningen waar ruimte is voor individuele wensen en diversiteit, waar mensen als vitale jonge senior met plezier wonen, maar ook kunnen blijven wonen als het hen fysiek en/of mentaal minder goed gaat. KilimanjaroWonen brengt bouwgrond, leegstaande of leegkomende gebouwen in beeld. Als er voldoende geïnteresseerden zijn worden ontwikkelmogelijkheden onderzocht. Kilimanjaro brengt mensen met elkaar in contact, zoekt locaties en begeleidt in het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

## **6. Moties gemeenteraad n.a.v. behandeling nota Wonen 2012**

Tijdens de behandeling van de Nota Wonen 2012 in de vergadering van de gemeenteraad van 11 september 2012 heeft uw raad enkele moties aangenomen. Met deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de afhandeling van de aangenomen moties. Deze moties zijn:

- motie over het opnemen van SMART doelstellingen in de nieuwe prestatie-afspraken met de woningcorporaties;
- motie over leegstand van te koop staande corporatiewoningen
- moties over kangoeroewoningen / flexibele mantelzorgwoningen
- motie over studentenhuysvesting
- motie over het welstandsbeleid

### Motie over opnemen van SMART-doelstellingen in nieuwe prestatie-afspraken (nr. 1. 11-9-2012)

In deze motie constateert de raad dat de ambities in de nota Wonen 2012 niet altijd zijn vertaald in SMART geformuleerde doelstellingen. In deze motie vraagt de raad om in de nieuwe prestatie-afspraken van de gemeente met de woningcorporaties te komen tot een concretiseringsplan als het gaat om de woonlasten, de positie van de huurders, het energetisch verbouwen van woningen, het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt, het stimuleren van ouderen om te gaan verhuizen vanuit grote eengezinswoningen.

In de nota Wonen 2012 hebben wij breed ingestoken om alles te doen wat mogelijk is om de woningmarkt op gang te brengen. Dit wat betreft de belangen van de bewoners, maar ook wat betreft de lokale economie en de werkgelegenheid. Het feit dat de gemeentelijke sturingsmiddelen beperkt zijn, is de reden dat de nota zich richt op algemene doelen en daarom op onderdelen niet-SMART is geformuleerd. Wij zien de nota Wonen dan ook nog niet als eindpunt, maar als een start om met de corporaties en andere partijen in de stad ideeën nader te concretiseren. Wij hebben geen bezwaar tegen deze motie; wel willen we een aantal opmerkingen maken m.b.t. de samenwerking met de woningcorporaties.

In de eerste plaats willen wij u wijzen op het regeerakkoord 2012. In de kabinetsplannen zijn namelijk maatregelen opgenomen die gaan leiden tot vergaande consequenties voor de woningcorporaties. Essentieel voor de woningcorporaties is de jaarlijkse verhuurdersheffing die door de gezamenlijke woningcorporaties in Nederland moet worden opgebracht: in de periode 2013-2017 moeten de woningcorporaties een bedrag ad € 2 miljard per jaar gaan betalen. Naast deze heffing vanuit het regeerakkoord is er ook nog een jaarlijkse saneringsheffing vanuit het CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting). Die is bedoeld voor het opvangen van financiële tegenvallers binnen de sector, zoals bijv. Vestia. Om dit te bekostigen moeten alle corporaties vanaf 2013 een saneringsbijdrage tussen 1 en 5 procent van de huuropbrengst gaan betalen. Door de woningcorporaties in 's-Hertogenbosch wordt geprognosticeerd dat door deze maatregelen 13% van hun jaaromzet (huurinkomsten) rechtstreeks moet worden afgedragen aan Den Haag.

Tevens heeft het kabinet aangekondigd dat het takenpakket van de woningcorporaties zal worden teruggebracht tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.

Realisme en pragmatisme m.b.t. nieuwe afspraken met de woningcorporaties zijn dus van belang. De positie van de woningcorporaties zal de komende jaren gaan wijzigen en de (financiële) mogelijkheden van de woningcorporaties om te gaan investeren zullen onder druk komen te staan. De kans is reëel dat voorgenomen activiteiten van de woningcorporaties moeten worden heroverwogen, zoals dat door Zayaz is gebeurd met het stilleggen van woningbouwprojecten.

Wij zijn met de woningcorporaties in overleg om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om te komen tot nieuw bindend vermogen op het brede vlak van het wonen, zorg en welzijn. De ambities en de doelstellingen van het essay komen in hoofdlijnen overeen met het gemeentelijk beleid (Nota Wonen 2012, sociale kracht van de stad en het beleid op gebied van wonen en zorg). Met deze afspraken willen we, ook samen met maatschappelijke partners, komen tot een committent om samen te werken om de uitdagingen op het brede terrein van wonen, welzijn en zorg het hoofd te bieden. Juist in de komende jaren is samenwerking essentieel (vooral als het gaat om de transitie van de AWBZ en de scheiding van wonen en zorg). Ook sluit dit naadloos aan op onze eigen inzet binnen het kader sociaal beleid. De corporaties zijn hierin van groot belang, want zij zijn in feite de 'ogen en oren' in de buurt die signaleren en moeten verbinden.

In de gesprekken die wij op dit moment voeren met de woningcorporaties, op basis van de nota Wonen 2012 en het essay 'De kunst van het samenleven', zal het gaan om samenwerking met afspraken, taken en verantwoordelijkheden voor alle partijen, waarbij ook de huurders zoveel mogelijk worden betrokken. Het zal hierbij niet meer zozeer gaan om het behalen van eindcijfers (zoals afgelopen jaren gebeurde in de prestatie-afspraken), maar meer om het zoveel mogelijk te sturen op effecten van ingezette maatregelen. Het is onze intentie om, met inachtneming van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties, hierin zoveel als mogelijk SMART-formuleringen op te nemen.

#### Motie leegstand van te koop staande corporatiewoningen (nr. 2. 11-9-2012)

In deze motie constateert uw raad dat er tientallen te koop staande woningen van woningcorporaties leeg staan. Uw raad vindt dat, gelet op het grote aantal woningzoekenden, dit een ongewenste situatie is. De motie dringt er op aan dat afspraken met de woningcorporaties worden gemaakt dat te koop staande corporatiewoningen nooit langer dan een half jaar leeg mogen staan en dat bedoelde woningen na een half jaar automatisch opnieuw via Woonservice te huur worden aangeboden.

Van Zayaz zouden, volgens uw informatie, 38 woningen langdurig leegstaan, bij BrabantWonen zou het gaan om 6 woningen. Volgens Zayaz is er echter sprake van een misverstand m.b.t. de in uw motie opgenomen aantal te koop staande woningen. Het overgrote deel van deze woningen is namelijk geruime tijd geleden al verkocht; op dit moment staan nog 7 woningen te koop met een verkooptijd van ca. 5 maanden. BrabantWonen heeft 2 woningen die langer leegstonden, opnieuw in de verhuur gebracht.

Wij zullen de ontwikkelingen op dit punt blijven volgen en, indien nodig, met de woningcorporaties hierover afspraken maken. In elk geval zullen we nagaan of al langer te koop staande woningen tijdelijk verhuurd kunnen gaan worden. Het is wel van belang om hierbij te constateren dat verkoop van huurwoningen in de huidige marktsituatie geen eenvoudige opgave is; terwijl de rijksoverheid de corporaties wel verplicht om een deel van hun woningvoorraad in de verkoop te zetten.

#### Moties Kangoeroewoningen en Flexibele Mantelzorgwoningen (nr. 3. en 6. 11-9-1012))

Beide moties kunnen samen beantwoord worden omdat zij beide het college verzoeken de mogelijkheden voor meer ruimte voor mantelzorgsituaties te onderzoeken.

Mantelzorgwoningen komen in allerlei benamingen voor bijv. kangoeroewoningen, sandwichwoningen, mantelzorgwoning, tandemwoning, meergeneratiewoning, duo-woning, etc. Essentie is dat een zorgvraager vlakbij een zorgverlener in de buurt kan wonen zodat zij elkaar kunnen helpen en de vraag naar professionele hulp verminderd of uitgesteld kan worden. Het langer zelfstandig blijven is vaak een wens van zorgvragers maar zal in de nabije toekomst steeds vaker noodzakelijk blijken te zijn. Door het scheiden van wonen en zorg, de verscherping van de indicatiestelling en het versoberen van de AWBZ-regelingen zullen steeds minder ouderen en zorgvragers kunnen verhuizen naar specifieke zorgwoningen; het huidige aanbod zal steeds meer gebruikt gaan worden voor de huisvesting van mensen met een zware zorgvraag. Het belang van mantelzorgers (meestal familie) neemt dan ook toe.

Het wonen in elkaars nabijheid kan op verschillende manieren. En afhankelijk van de gewenste situatie kan de gemeente en/of haar partners in het veld daar anders op inspelen. Zo kunnen mantelzorger en verzorgde bij elkaar in de buurt gaan wonen; elk in een eigen woning. Of kan de mantelzorger gaan inwonen bij de verzorgde, of andersom. Een verbouwing van de woning, het creëren van een extra slaapkamer op de begane grond of het bewoonbaar maken van de zolderverdieping is dan een mogelijkheid. Een andere mogelijkheid is het (tijdelijk) plaatsen van een prefab mantelzorgunit in de tuin of nabij de woning. In andere gemeenten wordt dit vaak gedaan in het buitengebied; stedelijke tuintjes zijn vaak te klein.

Er kunnen echter ook problemen gaan ontstaan met het realiseren van mantelzorghuisvesting. De eventuele overlast van een extra woning in een tuin of in het openbaar gebied heeft meer draagvlak bij omwonenden als er sprake is van een tijdelijke mantelzorgsituatie. Blijft de situatie bestaan nádat de verzorgende is vertrokken, dan kan dit tot bezwarenprocedures gaan leiden. Voorkomen moet tevens worden dat een ruimhartig beleid voor mantelzorgers geen juridische omweg wordt voor woningsplitsing en kamerverhuur.

Maatwerk is essentieel bij het realiseren van mantelzorghuisvesting. Heel veel mogelijkheden zijn zonder meer mogelijk in bestaande woningen of gemakkelijk te regelen. BrabantWonen is bezig met het ontwikkelen van een woningbouwplan waarin sandwichwoningen zijn opgenomen; deze woningen zijn ook gericht op mantelzorg, en zijn in feite een variant op kangoeroewoningen.

Andere mogelijkheden vergen meer investeringen en meer regulering en juridische verankering. Deze willen we onderzoeken in samenwerking met de ouderenbonden en Stichting Seniorenraad 's-Hertogenbosch.

#### Motie studentenhuisvesting (nr. 4. 11-9-2012)

In deze motie vraagt uw raad bij de omzetting van leegstaande kantoren naar woningen, nadrukkelijk na te gaan of huisvesting voor onder andere studenten mogelijk is. Hierbij dienen de mogelijkheden te worden bekeken om de ruimtelijke procedures te vereenvoudigen en de huidige regels te versoepelen.

Het is van belang om te stellen dat er in 's-Hertogenbosch -op dit moment althans- niet echt sprake is van een studentenhuisvestingsprobleem; dit wordt aangetoond door onderzoek. Dat neemt niet weg dat het onderwerp onderwijsinstellingen en studenten voor ons als college belangrijk zijn. 's-Hertogenbosch heeft weliswaar geen universiteit, maar is wél een stad vol met studenten (13.000) en heeft de beste hogeschool van Nederland (Avans). We hebben de stellige indruk dat de kansen die het hoger onderwijs voor de stad biedt nog onvoldoende worden benut. Uit recent onderzoek blijkt dat het grootste deel van de studenten weliswaar in 's-Hertogenbosch studeert, maar zich hier niet bindt. Dat wil zeggen hier niet woont, geen gebruik maakt van Bossche vrijetijdsvoorzieningen of op andere wijze maatschappelijk participeert. Het gevolg is dat zij na hun studie ook niet automatisch naar onze stad blijven komen. Samen met de onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke partners zijn wij dan ook bezig om een strategie te ontwikkelen om enerzijds meer gebruik te maken van de potenties en kennis die de onderwijsinstellingen voor de stad kunnen hebben, anderzijds dat de stad meer mogelijkheden kan bieden voor studenten om zich hier te vestigen. In een breed en integraal verband wordt op deze wijze gekeken naar de win-win situaties die op die manier kunnen ontstaan; dus kijken naar studentenhuisvesting, maar ook naar bijvoorbeeld mogelijkheden voor aansluiting op de arbeidsmarkt en vrijetijdsbesteding. M.b.t. het wonen, hebben wij de ambitie dat studenten zich hier gaan vestigen en hier hun wooncarrière maken: van kamer, naar huuretage, naar starterswoning etc. Dit kan o.a. door het omkatten van leegstaande kantoorpanden naar studentenhuisvesting.

Op dit moment is er een urgent probleem m.b.t. de huisvesting van jongeren, starters op de woningmarkt en mensen die op korte termijn een woning nodig hebben. Er lopen diverse initiatieven in de stad om in deze huisvestingssituatie te voorzien. Dat gebeurt in de eerste plaats door het bouwen van starterswoningen (tot een prijs van € 185.000,-), in de tweede plaats door de mogelijkheden na te gaan om leegstaande kantoorgebouwen te transformeren naar woningen. Toch moeten we ons niet rijk rekenen als het gaat om leegstaande kantoorpanden. Het blijkt erg moeizaam om kantoren om te zetten in woningen. Vooral financieel is het een flinke opgave. Er zijn nu concrete initiatieven, maar de kosten moeten wel worden opgebracht door toekomstige bewoners. We doen al het mogelijke om deze initiatieven van de grond te krijgen, want aan dit soort woningen is momenteel grote behoefte. Voorbeelden waar initiatieven voor omzetting worden opgepakt zijn de voormalige belastingdienst aan de Kooikersweg en

de kantoortoren bij de Helftheuvelpassage. Het feit doet zich echter voor dat de nieuwe huurberekening op basis van de WOZ-waarde er toe leidt dat er voor deze projecten een spanningsveld is ontstaan tussen enerzijds de investeringskosten en anderzijds de lagere huren die voor deze woningen gevraagd kunnen worden. Voor deze ontwikkelaars kan daardoor een financieel onrendabele business case ontstaan.

#### Motie welstandsbeleid (nr. 5. 11-9-2012)

In deze motie vraagt uw raad om na te gaan op welke wijze de bouwplanprocedures versneld kunnen worden door onder andere het aanwijzen van meer welstandsvrije gebieden en te kijken naar de mogelijkheid om de advisering door een Welstandscommissie uit de procedure te halen.

Wij kunnen hierop stellen dat wij steeds meer bewust bezig zijn om te kijken op welke wijze projecten los kunnen worden getrokken. Onze inzet m.b.t. bouwplaninitiatieven is dan ook, indien dit nodig is t.b.v. de voortgang in de woningproductie, gericht 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 en architectuur. Het wettelijke kader blijft uiteraard altijd als minimumnorm staan.

In de nota Wonen 2012 kiezen wij er nadrukkelijk voor, om binnen deze kaders, ruimte te geven aan initiatieven in de stad. Ruim baan voor bijv. particulier opdrachtgeverschap, initiatieven om kantoren om te zetten in woningen en het loslaten, waar mogelijk, van ruimte beperkende regels. De samenleving is namelijk mondiger en meer divers geworden (ouder, kleinere huishoudens) en mensen kunnen heel goed hun woonwensen omschrijven. De woningbouw zal daar op moeten inspringen en zal moeten veranderen van aanbodgericht (woningen die worden aangeboden door ontwikkelaars) naar meer vraaggericht. Betrek toekomstige huurders en kopers niet pas bij de inspraak, maar laat ze meedenken, -praten en -tekenen. Er moet meer ruimte komen voor experimenten, ook vanuit marktpartijen.

Die ruimte bieden, is cruciaal in ons beleid. Ruimte geven, betekent ook loslaten, dus ook kritisch kijken naar onze eigen regelgeving als het gaat om bijvoorbeeld parkeernormen of bijvoorbeeld stedenbouwkundige eisen en mogelijk ook om welstand. Het is echter essentieel om te stellen dat zaken zoals parkeernormen, waterhuishouding, handhaving bestaande bomen, rekening houden met monumentale en archeologische waarden van belang zijn voor een duurzame lange termijn investering in een buurt of wijk. Deze zaken zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid zodat op eenduidige wijze hieraan getoetst kan worden. Zo bieden zij niet alleen aan ontwikkelaars/bouwers rechtszekerheid maar ook aan de bestaande direct of indirect belanghebbenden.

De gemeente heeft de taak om in het kader van het algemeen belang steeds een goed functionerend en ruimtelijk evenwichtige situatie te creëren. Het soepeler omgaan met deze normen moet er dan ook niet toe leiden dat de kwaliteit van de woning of de woonomgeving minder gaat worden. Het is hierbij van belang te constateren dat Welstand veelal pas aan het einde van de planvorming aan bod komt en blijkt veelal niet de echte verdragende factor te zijn. Die vertragingen worden vooral veroorzaakt doordat het steeds moeilijker is om bouwplannen financieel rond te krijgen, te laag verkooppercentage of door landelijke wetgeving. Tevens moet het duidelijk zijn dat bouwen in bestaand stedelijk gebied complex is qua ruimtelijke inpassing maar ook qua acceptatie naar omwonenden.

Het is wel een idee om bij nieuwe projecten te kijken of het mogelijk is om een aantal van die regels los te laten, zoals Welstand. Op dit moment zijn er projecten in de Grootte Wielen die uitgaan van particulier opdrachtgeverschap, een voorbeeld is het project 'A la carte'. Er zijn verder projecten waarbij geen projectontwikkelaar is betrokken en de mensen zelf rechtstreeks in contact treden met een architect. Dit gebeurt in Boschveld, in samenwerking met Zayaz (CPO).

Tevens is BrabantWonen gestart met het project 'Kluswoningen' in Eikendonk.

Verder is ambtelijk gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van de locatie Jan Sluyterstraat, waar bekeken gaat worden of we deze locatie kunnen gaan inzetten als proeftuin voor bepaalde vormen van woningbouw, een vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en/of welstandsvrij bouwen. Het doel is om deze woningen in deze tijd te realiseren, waarbij scherp wordt ingestoken op een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Met deze experimentele aanpak hopen we de woningbouw een nieuwe impuls te geven. Dit stelt dus ook 'eisen' aan de wijze waarop je met welstandseisen omgaat.

Het staat buiten kijf dat wij, gezamenlijk met de woningcorporaties en de marktpartijen, de focus nog meer dan anders richten op het mogelijk maken van projecten. Het voortvarend afstemmen tussen de verschillende vakgebieden en voortvarend oppakken van de procedures spelen hierbij een rol.

Woningbouw en afstemming met andere gemeenten (bestuurlijke toezegging op 27 november 2012)  
Een raadsinformatiebrief over dit onderwerp zal voor agendering in het 2de kwartaal 2013 worden opgesteld.

Wij gaan ervan uit dat wij, gezien onze inzet op bovenstaande punten, in lijn met de door uw raad vastgestelde moties hebben gehandeld en deze als afgedaan mogen beschouwen.

## **7. Regionale woningmarktmonitor 2010-2012**

Ten behoeve van het woonbeleid wordt periodiek onderzoek uitgevoerd.

Sinds 2002 werken de 11 gemeenten in de regio Waalboss c.a. mee aan de regionale woningmarkt monitor; deze wordt om het jaar uitgebracht. Daarmee zijn voor een periode van 10 jaar de belangrijkste processen op de woningmarkt gedetailleerd in beeld gebracht. Aangezien de woningmarktmonitor regionaal van opzet is, betekent dat in de monitor beschreven trends en constateringingen voor het overgrote deel betrekking hebben op de regio Waalboss.

Uit de woningmarktmonitor 2012 blijkt dat de dynamiek op de woningmarkt voor de komende periode vooral zal worden bepaald door drie trends:

- Verandering in de bevolkingssamenstelling: het aandeel ouderen zal toenemen
- Verandering in de huishoudensvorming: het aandeel eenpersoonshuishoudens zal toenemen
- Economische crisis: de betaalbaarheid van het wonen wordt steeds meer van belang.

Deze ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt en zullen dan ook bepalend zijn voor het woonbeleid op de korte en middellange termijn. Dit houdt in dat gemeenten en woningcorporaties nadrukkelijk rekening moeten houden met deze ontwikkelingen en hierop moeten gaan sturen door middel van strategisch woningvoorraadbeleid en een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Omdat woningbouw in de komende jaren, vanwege de economische crisis, slechts in beperkte mate mogelijk zal zijn, is het van belang dat deze woningbouw dan een goede match heeft met de woonwensen van die doelgroepen die de komende jaren van belang zijn op de woningmarkt: starters, huishoudens met een lager en midden inkomen en senioren. Woningbouw wordt dan 'strategische nieuwbouw'; woningbouw moet niet leiden tot meer van hetzelfde, maar juist zorgen voor een meerwaarde t.o.v. het bestaande woningaanbod. Door middel van nieuwbouw dienen ontbrekende marktsegmenten te worden gerealiseerd, waardoor er voldoende differentiatie, variatie en identiteit in het woningaanbod zullen komen. Voor het woonbeleid zijn de volgende punten van belang:

- Nadruk in bouwprogramma op woonwensen van kleine huishoudens

Niet alleen in de grote gemeenten binnen de regio, maar ook in de kleinere gemeenten neemt geleidelijk het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Het huishoudentype welke in meerderheid voorkomt, zal verschuiven van gezinshuishoudens naar één- en tweepersoonshuishoudens. Niet dat dit betekent dat er alleen nog kleine (huur)appartementen moeten worden gebouwd, het zal er wel toe leiden dat de woningvraag gaat veranderen. De vraag naar huurwoningen gaat toenemen, zo ook -weliswaar in mindere mate- de vraag naar kleinere woningen. Dit gaat ook iets betekenen voor de grens van wat nog een betaalbare woning is: deze grens ligt voor een klein huishouden lager dan voor een huishouden van 3 of meer personen. De huidige woningvoorraad in vooral de kleinere kernen is hier onvoldoende op ingesteld.

- Handhaven van huidige voorraad betaalbare huurwoningen

Eenzijds daalt de voorraad betaalbare huurwoningen; vooral het aantal goedkope huurwoningen daalt al jaren flink. Door huurverhoging, deels vanwege kwaliteitsverbeteringen, en het beleidsmatig verwijderen van prijsgrenzen dreigen de sociale huurprijzen op te schuiven richting liberalisatiegrens. Het Nibud berekent echter dat voor een groot gedeelte van de lage inkomensgroepen een huur onder de eerste aftoppingsgrens (524) al maximaal is. De omvang van deze lage inkomensgroep neemt toe vanwege de

economische crisis en vanwege de demografie. Behoud van de huidige voorraad goedkope huurwoningen én toevoeging van goedkope huurwoningen (tot 524) is vooral in de kleine kernen aan te raden. Juist daar dreigen goedkope huurwoningen te verdwijnen met een trek van starters naar de steden als gevolg. In het woningvoorraadbeleid en het woningbouwprogramma van gemeenten dient met deze aspecten terdege rekening gehouden te worden.

- Nadruk op starters in het belang van de doorstroming

De problemen in de doorstroming zitten vooral aan het begin van de verhuisketen. Als starters meer mogelijkheden krijgen om de stap op de koopwoningmarkt te zetten, betekent dit dat er meer beweging kan komen in de gehele verhuisketen. Hierdoor wordt doorstroming bevorderd. Door het verstrekken van startersleningen kunnen starters worden geholpen met hun eerste stap op de koopwoningmarkt. Middels een starterslening worden de vaste kosten (tijdelijk) verlaagd, omdat over een (klein) deel van het hypotheekbedrag renteloos kan worden beschikt

- Nadruk op woningbouw t.b.v. 65-plussers

De vergrijzing is al ingezet, maar zal ook de komende jaren nog flink toenemen. Over 10 jaar zullen er ongeveer 45% meer 65-plussers in de regio wonen dan in 2012 (Provincie Noord-Brabant, 2011). Ouderdom komt met gebreken. Door de vergrijzing zullen er dus meer mensen een beroep doen op ondersteuning. Het merendeel van de ouderen woont zelfstandig en wil ook zelfstandig blijven wonen (O&S, 2011). Met kleine aanpassingen aan de woning (bijvoorbeeld traplift of verhoogde toiletpot) en zorg aan huis kan deze ondersteuning worden gegeven. Maar als de partner wegvalt of de gezondheid neemt sterk af, dan geven ouderen vaker de voorkeur aan een beschermde woonvorm (O&S, 2011). De door het rijk aangekondigde 'scheiding van wonen en zorg' leidt ertoe dat veel mensen echter niet meer terecht kunnen in 'een verzorgingshuis'. Vanaf 1-1-2013 worden de eisen om in aanmerking te komen voor zorg in een instelling (intramuraal) aangescherpt. Daardoor kunnen, maar moeten ouderen ook langer in hun eigen woonomgeving blijven wonen en daar hulp ontvangen. Dit maakt dat er een veel grotere druk op de woningmarkt komt, maar ook op de beperkte voorraad seniorenpluswoningen. Gemeenten moeten hierop anticiperen en ervoor zorgdragen dat hun woningvoorraad over voldoende geschikte woningen voor ouderen beschikt.

- Woningbouw in de regio blijft uit in economisch slecht tij

In de kleinere gemeente van Waalbosch wordt de vraag naar woningen slechts gegeneerd door huishoudensverdunding: de bevolking groeit daar nauwelijks. Huishoudensverdunding vindt echter doorgaans plaats bij een groeiende welvaart. Bij een lage economische groei of in een krimpende economie, zoals nu het geval is, zal de groei van het aantal huishoudens minder hoog uitvallen dan tot nu toe is aangenomen in de huishoudensprognose.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

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

#### **Bijlagen:**

Regionale woningmarktmonitor 2010-2012

#### **Ter inzage:**