

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 12.0565.  
B&W verg. : 26 juni 2012  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 28 augustus 2012  
Raadsverg. : 11 september 2012

Onderwerp: Nota Wonen 2012

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over het woonbeleid aan.

### 2) Samenvatting

In het collegeprogramma 2010-2014 is aangekondigd dat er een herijking komt van de Nota Wonen 2007. Bij de opzet van deze herijking hebben wij gekozen voor een interactief proces met alle betrokkenen op de woningmarkt. Uit dit interactief proces, maar vooral vanwege de aanhoudende economische recessie en de consequenties daarvan voor de woningmarkt, is duidelijk geworden dat er sprake is van een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Deze situatie zal de komende jaren niet verbeteren; er lijkt sprake van een trendbreuk. Bovendien staan we aan de vooravond van de (mogelijke) invoering van een aantal hervormingen en structuurveranderingen op de woningmarkt. Tenslotte zijn wij er ons van bewust dat de gemeentelijke invloed op het functioneren van de woningmarkt beperkt is. De woningmarkt wordt grotendeels bepaald door externe (macro-economische) ontwikkelingen, consumentenvertrouwen, rijks- en Europese regelgeving en (markt)partijen. Hoewel deze ontwikkelingen nauwelijks beïnvloedbaar zijn door lokaal beleid, doen de problemen zich toch lokaal gelden en vragen om adequate reacties.

Vanuit deze veranderende context op de woningmarkt en de gemeentelijke positie en sturingsmogelijkheden, is het woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd in bijgaande Nota Wonen 2012.

In onze ambitie streven wij naar **een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare en passende woningen nu en in de toekomst, maar ook naar leefbare, veilige en zorgzame buurten waar mensen zich thuis voelen**. Deze ambitie is in de Nota Wonen 2012 uitgewerkt in 4 speerpunten.

Wij baseren ons bij het realiseren van deze ambitie op de Stadskracht; essentieel in deze visie is de beweging van gemeente naar stad. Wij bedenken en bepalen niet meer alleen als gemeente, maar gaan nog actiever verbanden aan met andere partijen van de sociale, fysieke of economische infrastructuur in de stad. Alleen gezamenlijk met onze partners op de woningmarkt kan de complexe problematiek worden aangepakt. Met hen dienen de mogelijkheden die er zijn maximaal benut te worden en grenzen te worden opgezocht. Het uitgangspunt voor het woonbeleid is: ruimte bieden aan initiatiefnemers en burgers waar het kan, actief sturen en kaders stellen waar (wij vinden dat) het moet.

We beseffen dat sturing op de woningmarkt door middel van de 'oude' volkshuisvestingsinstrumenten niet altijd meer effectief is, we moeten het wonen vanuit een brede invalshoek benaderen en het instrumentarium op onderdelen moderniseren. Vanuit de in de Nota Wonen 2012 vastgelegde kaders, willen wij dan ook nieuwe wegen gaan bewandelen, nieuwe strategieën en instrumenten ontwikkelen en nieuwe samenwerkingsvormen aangaan. Dit doen wij in samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en marktpartijen. Deze verbreding en modernisatie van het woonbeleid, die nog moet worden uitgewerkt, zal o.a. tot uiting komen in nieuwe afspraken met de woningcorporaties, de jaarlijkse voortgangsnota's wonen en tevens worden uitgewerkt in andere beleidsnota's.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om in te stemmen met de volgende kaders:

- op basis van de Stadskracht: **het innemen van een positieve en proactieve houding** t.o.v. (kansrijke) initiatieven, door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden, meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling;
- **woonconsumenten meer mogelijkheden geven** om hun woonwensen te realiseren door middel van o.a. (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- **voorzien in de toekomstige woningbehoefte** door te streven naar de realisatie van gemiddeld 700 (met een bandbreedte van 500 tot 800) nieuwe woningen per jaar in de periode tot 2030;
- **voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid** door minimaal 25% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren en in te zetten op behoud van de huidige betaalbare sociale huurwoningvoorraad;
- **voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbaar woningaanbod voor starters en midden-inkomensgroepen** door toename van het betaalbaar aanbod in huur- en koopsector en herintroductie van de starterslening;
- **voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen** door nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen naar een zwaardere categorie en ambulante zorgverlening in de bestaande woningvoorraad;
- op basis van het door de raad vastgestelde Energie- en klimaatprogramma 2008-2015 te **voorzien in energiebesparing en duurzame energie** bij alle nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- opdracht te verlenen aan het college om samen met woningcorporaties te komen tot **modernisatie van het instrumentarium** m.b.t. de woonlasten en de slaagkansen bij woningtoewijzing;
- opdracht te verlenen aan het college om te komen tot een nadere uitwerking van de **verbreding van het wonen** (integratie met sociale aspecten, zorg en welzijn) en daartoe nieuwe samenwerkingsvormen met partners en bewonersorganisaties aan te gaan.

**Steller** : v. Daal / de Graaf / Lochs / Ridderbeks

**Tel.** : (073)6155717 / (073)6155049 / (073)6155223 / 073)6155710  
[b.vandaal@s-hertogenbosch.nl](mailto:b.vandaal@s-hertogenbosch.nl) / [a.degraaf@s-hertogenbosch.nl](mailto:a.degraaf@s-hertogenbosch.nl) /

**E-mail** : [a.lochs@s-hertogenbosch.nl](mailto:a.lochs@s-hertogenbosch.nl) / [r.ridderbeks@s-hertogenbosch.nl](mailto:r.ridderbeks@s-hertogenbosch.nl)

#### 4) Inleiding

Hierbij ontvangt u de 'Nota Wonen 2012'. In deze Nota zijn de hoofdlijnen voor het beleid op het terrein van het wonen voor de komende jaren beschreven. De belangrijkste aanleidingen voor het uitbrengen van deze Nota Wonen 2012 zijn:

- De aankondiging in het collegeprogramma 2010-2014 dat de Nota Wonen 2007 zal worden herijkt.
- De sterk veranderde situatie op de woningmarkt. Waar de vorige nota Wonen nog uitging van optimistische groeiscenario's, ervaren wij anno 2012 een woningmarkt waarin de dynamiek als gevolg van de economische omstandigheden sterk is verminderd. De huidige economische recessie lijkt alles op losse schroeven te zetten. De tot nu toe gebruikte instrumenten om sturing te geven aan de woningmarkt blijken minder effectief en er is waarschijnlijk sprake van een conjuncturele trendbreuk: de 'oude' tijden van flinke woningproductie en een gezonde doorstroming zullen zich de komende jaren niet meer manifesteren.
- De wijzigingen in de structuur in de woningmarkt door diverse beleidsmaatregelen op Europees en rijksniveau (onder andere de staatssteunregels, de voorgenomen parlementaire enquête naar woningcorporaties, de verplichte bijdrage van woningcorporaties aan de huurtoeslag vanaf 2014, de beperking van de hypotheekrenteaftrek). Deze ontwikkelingen hebben nadrukkelijk consequenties voor het lokale woonbeleid, de positie van bepaalde doelgroepen en de positie en (financiële) mogelijkheden van woningcorporaties.
- De invloed van de woonconsumenten op de woningmarkt is toegenomen; de woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Er is dan ook alle aanleiding om de wensen van de woonconsumenten duidelijk meer centraal te stellen in de ontwikkeling van bouwplannen.
- De door het rijk aangekondigde scheiding in de financiering van wonen en zorg en de nog niet geheel te voorspellen consequenties daarvan.

Gezien bovenstaande ontwikkelingen moet het duidelijk zijn dat het nodig is om nieuwe verbindingen en samenwerkingsvormen tussen partijen aan te gaan en nieuwe instrumenten te gaan ontwikkelen. Hier ligt de belangrijkste uitdaging: hoe creëren we verbindend vermogen om te kunnen voldoen aan de behoefte aan voldoende, betaalbare, passende woningen in veilige, leefbare en zorgzame buurten.

#### 5) Ambitie van woonbeleid en doel van de Nota Wonen 2012

's-Hertogenbosch is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, dat blijkt uit de Atlas Nederlandse steden 2012. In deze vergelijking van de 50 aantrekkelijkste steden is onze stad gestegen naar de derde plaats, achter Amsterdam en Utrecht. Wij willen deze positie behouden, want wonen is een essentieel goed.

In onze ambitie streven wij dan ook naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende goede, betaalbare en passende woningen nu en in de toekomst, maar ook naar leefbare, veilige en zorgzame buurten waar mensen zich thuis voelen.

Bij het realiseren van deze ambitie baseren wij ons op het uitgangspunt van de "Stadskracht". Dit is het vermogen van de gemeente en partners op de woningmarkt (burgers, instellingen, bedrijven en andere overheden) om, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, de maatschappelijke opgaven in samenhang, samenwerking en afstemming te realiseren. Kernpunten van deze stadskracht zijn:

- het realiseren van onze ambities moeten we samen doen met anderen en daar is een nieuwe gerichtheid van bestuur en organisatie voor benodigd;
- we gaan uit van de initiatieven en het (creatieve) vermogen van de vele ondernemende en verantwoordelijke bewoners, bedrijven en instellingen;
- gemeente en partners hebben zicht op elkaars positie, visie en strategie; ze zijn op zoek naar verbindingen tussen elkaars visies en strategieën gericht op het versterken van samenhang, samenwerking en afstemming;
- de kern van de overheidstaak is stimuleren en faciliteren. Bij voorkeur met zo weinig mogelijk inzet van collectieve middelen. Subsidies, bijdragen, vergoedingen hanteren we zeer selectief en zo mogelijk in de tijd beperkt en voor collectieve voorzieningen hanteren we het profijtbeginnsel. Uitgangspunt is de zelfredzaamheid van burgers in de stad.

Essentieel in de visie van Stadskracht is de beweging van gemeente naar stad. Wij bedenken en bepalen niet meer alleen als gemeente, maar gaan verbanden aan met andere partijen van de sociale, fysieke of economische infrastructuur in de stad. Dat is een omslag in onze rol. Het raadsvoorstel 'Sociale kracht van de stad' (februari 2012) is een uitwerking van deze stadskracht voor het sociale domein.

M.b.t. het fysieke en economische domein kan gesteld worden dat de implementatie van de stadskracht al is ingezet en met de nota Wonen 2012 verder vorm wordt gegeven. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen staat het denken en handelen vanuit marktwerking centraal; er wordt maximaal gebruik gemaakt van het creatieve en organisatorisch vermogen van de marktpartijen en woningcorporaties. De inzet van de gemeente is gericht op samenwerken en faciliteren; de houding t.o.v. (haalbare) initiatieven is positief en proactief.

Als gemeente vinden wij een goed woonklimaat belangrijk voor onze stad en hiervoor nemen wij onze verantwoordelijkheid. Wij hebben dan ook nadrukkelijk ambities en doelen geformuleerd op het gebied van het wonen. Wij gaan er van uit dat een groot deel van de inwoners van 's-Hertogenbosch in staat is om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de woonsituatie. Dat geldt echter niet voor iedereen. Steeds meer mensen worden door de economische recessie en geconfronteerd met het niet kunnen realiseren van hun woonwensen. We zien onze inzet in het woonbeleid vooral op die thema's waar niet voldoende aan de vraag tegemoet wordt gekomen of waar gewenste kwaliteiten niet of niet vanzelfsprekend gerealiseerd (kunnen) worden. Wij beseffen ons dat het, juist in deze tijd en gezien de beperkingen, een uitdaging is om de kracht van de stad m.b.t. het wonen vast te houden, de potenties te benutten en de problemen die op de lokale woningmarkt bestaan aan te pakken.

Wij kiezen ervoor om de beschikbare mogelijkheden maximaal te benutten en hierin de grenzen op te zoeken. Het uitgangspunt voor deze Nota Wonen is dan ook: ruimte bieden aan initiatiefnemers en burgers waar het kan, actief sturen en kaders stellen waar (wij vinden dat) het moet.

Doel van de Nota Wonen 2012 is het aangeven wat we willen realiseren op het gebied van het wonen. Dit gebeurt door:

- enerzijds inhoudelijke kaders van het woonbeleid vast te stellen;
- en anderzijds ruimte creëren om met partijen te werken aan nieuwe verbindingen en nieuwe oplossingen op de woningmarkt en integratie met sociale aspecten, zorg en welzijn.

## **6) Nieuwe realiteit en de verbreding en modernisatie van het woonbeleid**

In het collegeprogramma 2010-2014 is aangekondigd dat er een herijking zou komen van de nota Wonen 2007. Om hiertoe te komen hebben wij, in het kader van de Stadskracht, gekozen voor een interactief proces met alle betrokkenen op de woningmarkt. De start van dit proces vond plaats met de behandeling van de discussienotitie 'Woonbeleid in een nieuwe realiteit' in uw raad in februari 2011. Deze notitie is ook besproken met burgers, bouwers, ontwikkelaars en marktpartijen. Omdat wij juist in deze voor een deel afhankelijk zijn van de ideeën, initiatieven en investeringsbereidheid van burgers en marktpartijen, is eind juni 2011 een brede woonconferentie georganiseerd. Enkele van u zijn daarbij aanwezig geweest. Tijdens deze woonconferentie zijn de problemen op de woningmarkt besproken en is gezocht naar oplossingen. Ook heeft toenmalig wethouder Weterings de aanwezigen opgeroepen om voor de nieuwe Nota Wonen 'droomparagrafen en Bossche Oplossingen' in te dienen. Er zijn ruim 30 droomparagrafen ingediend, variërend van idealistische dromen voor de lange termijn tot meer praktische oplossingen voor specifieke problemen. De ingediende dromen zijn in de Nota Wonen te vinden bij 'wolkjes' in de kantlijn (en samengevat opgenomen in het bijlagenboek).

Uit dit interactief proces, maar vooral vanwege de aanhoudende economische recessie en de consequenties daarvan voor de woningmarkt, is duidelijk geworden dat er sprake is van een nieuwe realiteit op de woningmarkt en deze situatie zal de komende jaren waarschijnlijk niet verbeteren, waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een trendbreuk. Starters en doorstromers zullen, mede gezien het voorgenomen rijksbeleid, geconfronteerd worden met hogere woonlasten, de doorstroming op de huur- en koopmarkt is sterk verminderd en zal nog verder inzakken, de nieuwbouwproductie ligt op een laag niveau als gevolg het lage consumentenvertrouwen en de financieringsproblemen van potentiële kopers, ook woningcorporaties en ontwikkelaars ondervinden problemen met het financieren en exploiteren van (nieuwe) woningen. Het is ook duidelijk geworden dat een deel van de huidige instrumenten om sturing te geven aan de woningmarkt minder effectief blijken te zijn.

Bovendien kondigt zich de hervorming van het stelsel van de hypotheekrenteaftrek aan en dienen zich ontwikkelingen aan die kunnen leiden tot een structurele verandering in de positie en mogelijkheden van de woningcorporaties, van oudsher een belangrijke partner bij het realiseren van de volkshuisvestingsdoelstellingen. Deze ontwikkelingen zijn de regelgeving vanuit het rijk en Europa, de op handen zijnde parlementaire enquête naar woningcorporaties en de (toekomstige) financiële positie van woningcorporaties. Bovendien heeft het rijk aangekondigd dat in 2014 er een scheiding in de financiering zal plaatsvinden m.b.t. wonen en zorg.

Tevens zijn wij er ons van bewust dat de gemeentelijke invloed op het functioneren van de woningmarkt beperkt is. De woningmarkt wordt grotendeels bepaald door externe (macro-economische) ontwikkelingen, consumentenvertrouwen, rijks- en Europese regelgeving en (markt)partijen. Hoewel deze ontwikkelingen nauwelijks beïnvloedbaar zijn door lokaal beleid, doen deze zich toch lokaal gelden en vragen om adequate reacties.

Bovenstaande ontwikkelingen leiden er toe dat niet kan worden volstaan met alleen een herijking van de doelen uit de Nota Wonen 2007. In het woonbeleid zal op sommige punten sprake moeten zijn van een meer fundamentele bezinning op de doelstellingen en het tot nu toe gehanteerde instrumentarium. Meer dan ooit vergen de Wonen-ontwikkelingen waarvoor we ons nú en in de toekomst gesteld zien om samenwerking van de diverse stakeholders, i.c. de bouwprocespartijen. Eén van de belangrijkste stakeholders is de eindgebruiker, de bewoner. De woonconsument heeft vooral in deze markt een cruciale rol.

Alleen gezamenlijk met onze partners op de woningmarkt en de woonconsumenten kan de complexe problematiek worden aangepakt. Wij dienen dan ook in het woonbeleid nieuwe wegen te gaan bewandelen, nieuwe strategieën en instrumenten te ontwikkelen en nieuwe samenwerkingsvormen aan te gaan. Wij kiezen er bewust voor om is samenwerking met woningcorporaties, bewonersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties de komende tijd aan de slag te gaan met enerzijds een modernisatie van het volkshuisvestelijke instrumentarium en anderzijds te komen tot nieuwe maatregelen en samenwerkingsvormen vanuit de bredere invalshoek van het wonen (leefbaarheid, veiligheid, geborgenheid, buurtcontact en buurtbinding, zorg en welzijn).

Daaraan gaan wij de komende periode werken, maar dat doen wij wel vanuit de inhoudelijke kaders die we met de nota Wonen 2012 willen vaststellen. Deze kaders zijn in de Nota Wonen verwoord in de 4 speerpunten van woonbeleid:

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

## **7) Speerpunten van woonbeleid**

De inhoudelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van het wonen blijven grotendeel staan; veel lange termijn doelstellingen van de vorige beleidsnota's op het gebied van het wonen zijn nog steeds actueel en hebben ook in deze nieuwe Nota Wonen een plek gekregen. De gewijzigde omstandigheden hebben wel geleid tot accentverschillen.

### **Voldoende woningen**

De vraag naar woonruimte in 's-Hertogenbosch is en blijft groot. De bevolking van 's-Hertogenbosch blijft groeien de komende decennia en deze mensen zullen op zoek gaan naar huisvesting. Om te kunnen voldoen aan de (toekomstige) geprognosticeerde woningbehoefte blijft aandacht voor de woningproductie absoluut noodzakelijk. In de periode tot 2020 neemt de woningbehoefte toe met 5.840 woningen. Onze beleidsinzet is gericht op de opgave om door middel van woningbouw te voorzien in deze (toekomstige) woningbehoefte. Gezien de situatie op de woningmarkt en de onzekerheden m.b.t. afzetmogelijkheden in de woningbouw, is het echter onzeker of binnen deze periode aan deze opgave kan worden voldaan. In de woningbouwplanning moet er een realisme zijn in het bereiken van (vastgestelde) doelen: fasering in de tijd en prioritering van (haalbare) bouwplannen zullen de komende tijd noodzakelijk zijn. Er wordt voor de komende jaren ingezet op een woningproductie met een bandbreedte van 500 tot 800 per jaar, met een (na te streven) gemiddelde van 700 woningen per jaar.

Woningbouw is niet alleen van groot belang voor een goede werking van de woningmarkt, maar is tevens een economische en werkgelegenheidsfactor van betekenis. 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.

Uitgangspunt van de gemeente is een positieve en actieve houding t.o.v. (kansrijke) initiatieven in de woningbouw die door (markt)partijen worden ontwikkeld. Indien nodig zal, t.b.v. de voortgang van de woningproductie, een verruiming van de randvoorwaarden en/of maatwerk worden geleverd waarbij dan een afweging plaatsvindt m.b.t. verschillende gemeentelijke beleidsterreinen (milieu, parkeren, stedenbouw, architectuur en grondbeleid). Het wettelijk kader blijft uiteraard altijd als minimumnorm staan.

Onze inzet is gericht op samenwerking tussen partijen. Voor alles geldt dat wij de marktpartijen willen inspireren, activeren, stimuleren en zo nodig faciliteren om diversiteit in woonmilieus te realiseren, te gaan experimenteren met vernieuwende concepten en woonproducten die aansluiten bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van de woonconsumenten. Van marktpartijen verwachten wij dat zij hierin hun verantwoordelijkheid nemen en met creativiteit woonproducten ontwikkelen met een goede prijs/kwaliteits-verhouding die aansluiten op de vraag vanuit de woningmarkt. Woonconsumenten krijgen meer mogelijkheden om zelf (al dan niet gezamenlijk) hun woonwensen te realiseren (door middel van (collectief) particuliere opdracht).

In het kader van de voorgestelde modernisatie van het instrumentarium zullen wij in samenwerking met de woningcorporaties en huurdersorganisaties experimenten opzetten met slaagkansen en met het meer op maat brengen van woningtoewijzingsregels (van een generiek toewijzingsbeleid naar meer maatwerk in het woonruimteverdelingssysteem). We willen daarmee de keuzevrijheid vergroten en beter inspelen op de verschillende behoeften van woningzoekenden. Het is echter belangrijk te beseffen dat er door verandering van de spelregels van het woonruimteverdelingssysteem geen extra woningen bijkomen en verandering van slaagkansen voor de een, automatisch leidt tot verlaging van de slaagkansen van een ander. Woonruimteverdeling blijft een verdeling van schaarste.

### **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. Daarnaast nemen naar verwachting de energielasten de komende jaren toe, waardoor het aantal huishoudens met te hoge woonlasten waarschijnlijk zal gaan stijgen. Wij vinden het dan ook van groot belang dat er voldoende betaalbare (huur)woningen zijn, waarbij wij willen aansturen op het hanteren van woonquoten (waarbij naast de huurprijs ook de energielasten worden betrokken). De betaalbaarheid van het wonen beperkt zich echter niet tot de huurwoningvoorraad. Ook de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt is voor sommige groepen (bijv. starters en lage middeninkomens) problematisch en verdient onze aandacht.

Wij onderscheiden in de Nota Wonen dan ook drie doelgroepen, namelijk de traditionele doelgroep van beleid (huishoudens met een inkomen tot € 34.085) de middeninkomensgroep en de starters op de woningmarkt. Wij willen voorzien in de behoefte aan voldoende woningaanbod voor de doelgroep van beleid door minimaal 25% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren en in te zetten op behoud van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad. Ten behoeve van starters en middeninkomensgroepen willen wij inzetten op toename van het betaalbaar woningaanbod en herintroductie van de starterslening (zie de toelichting in par. 9).

Hoewel in deze nota Wonen nog gekozen is voor een sturing op huurlasten, willen wij samen met de woningcorporaties de sturing op de betaalbaarheid gaan verleggen van de omvang van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad naar sturen op totale woonlasten.

### **Passend wonen**

Vanuit de Stadskracht-gedachte hanteren wij het uitgangspunt dat inwoners een eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen woonsituatie en welzijn. Er zijn echter groepen bewoners die extra aandacht nodig hebben, omdat ze minder kans hebben op de Bossche woningmarkt (ouderen met een zorgbehoefte, mensen met een beperking, bijzondere doelgroepen).

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'. Doel is om iedereen keuzevrijheid en verantwoordelijkheid te geven in de plek waar ze willen wonen.

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.

Hoe het scheiden van wonen en zorg er precies uit gaat ziet en wat de gevolgen voor alle partijen zijn is nu nog onzeker. Het is een gezamenlijke opdracht aan zorginstellingen, corporaties, gemeente en zorg-

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

In het kader van de verbreding van het woonbeleid en de transitie m.b.t. het scheiden van wonen en zorg, willen wij nieuwe allianties en experimenten aangaan op het gebied van WMO – zorg – wonen.

### **Sterke en vitale buurten**

Sterke en vitale buurten waarin iedereen naar volle tevredenheid woont, werkt, leert, verblijft en recreëert, 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 aandachtibuurten, 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.
- 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 (het behoeve van het bevorderen van de zelfredzaamheid en een prettig leefklimaat).

### **8) Reacties van partners en nieuwe rollen en verantwoordelijkheden**

Een conceptversie van deze Nota Wonen 2012 is besproken met woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers, en maatschappelijke organisaties (het Stedelijk Huurdersplatform, het Gehandicaptenplatform, de Seniorenraad en de WMO-adviesraad).

De marktpartijen in de woningbouw hebben aangegeven dat de Nota Wonen 2012 meer aandacht zou moeten schenken aan de koopsector. Zij hebben daarbij aangegeven dat zij nadrukkelijk willen insteken op het bevorderen van de doorstroming door de bouw van goedkopere en middeldure koopwoningen. Zij willen met ontwikkelaars en beleggers de mogelijkheden nagaan voor de bouw van huurwoningen in het segment tussen € 650 en € 800,-. De bouwers en ontwikkelaars benadrukken dat bij het ontwikkelen van bouwplannen de gemeente op een dusdanige manier dient te faciliteren dat flexibiliteit in planontwikkeling en maatwerkoplossingen mogelijk moeten zijn.

In de Nota Wonen 2012 is duidelijk het grote belang van de marktpartijen in de woningbouw aangegeven. Met deze marktpartijen hebben wij periodiek overleg in het kader van de Taskforce woningbouw.

In hun discussienotitie 'De kunst van het samenleven' hebben de woningcorporaties het initiatief genomen om te komen tot nieuw bindend vermogen op het brede vlak van het wonen en leven. Dit waarderen wij. De woningcorporaties onderschrijven de voorgestelde modernisatie en verbreding die wij op sommige punten van het woonbeleid willen inzetten. De woningcorporaties zijn van mening dat deze brede(re) kijk op het wonen noodzakelijk is. Het gaat de bewoners namelijk niet meer alleen om een 'dak boven het hoofd': voor de inwoners van de stad is de kwaliteit van het leven net zo belangrijk. Binnen die kwaliteit van leven is 'wonen in bredere zin' van belang; zelfredzaamheid, burgerkracht en zorg hebben voor elkaar, zijn relevante thema's. Hierbij worden genoemd de 'social return' van Zayaz, de signaleringsfunctie van de woningcorporaties bij renovaties en herstructurering en het bevorderen van vrijwillige burenen- en zorg hulp.

Deze sociale rol die de corporaties al vervullen en, op basis van deze discussienotitie, voor de komende tijd zien, zal zijn beslag krijgen in de 'Sociale kracht van de stad' en de samenwerking in de buurten en wijken. De woningcorporaties nemen het initiatief om deze discussienotitie over wonen gezamenlijk te gaan bespreken met de partners in de stad; daartoe hebben zij een aantal discussietafels georganiseerd waarin in breed verband kan worden gedebatteerd. Doel van de woningcorporaties is om te komen tot een Maatschappelijke Samenwerkings Overeenkomst met een aantal partijen. Wij ondersteunen deze aanpak.

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

Met de woningcorporaties willen wij de mogelijkheden nagaan van modernisering van een deel van het huidige instrumentarium en komen tot verbreding van het wonen (integratie wonen-zorg-welzijn). Dit betekent dat in onze visie de woonlastenbenadering de komende jaren centraal moet komen te staan. Alvorens het sturen op woonlasten door middel van woonquoten in te voeren, willen wij echter eerst duidelijke garanties hebben dat met dit instrument de huidige volkshuisvestelijke thema's als 'beschikbaarheid van woningen' en 'betaalbaarheid' voor de lagere inkomensgroepen goed geregeld zijn. Wij kiezen er in de Nota Wonen 2012 dan ook bewust voor om het sturen op de omvang van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad (nog) niet te laten vervallen, voordat er een uitgewerkt en goed alternatief voorhanden is. Vanwege de complexiteit van de vraagstukken denken wij hierbij in eerste instantie aan het opstarten van pilots en experimenten die later desgewenst breder toegepast kunnen worden.

We dagen de woningcorporaties ook 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. Dit echter wel in het besef dat de positie en (financiële) mogelijkheden van corporaties mogelijk sterk kunnen gaan wijzigen en dat de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties beperkt zullen worden als gevolg van onder meer de financiële afdrachten aan het rijk en de verminderde inkomsten uit woningverkoop en nieuwbouw. Realisme en pragmatisme zijn noodzakelijk.

Vanuit de maatschappelijke organisaties is er nog aandacht gevraagd voor:

- het feit dat als gevolg van de vergrijzing en het langer zelfstandig willen (en moeten) wonen van ouderen, er meer zorg aan huis geleverd zal moeten worden en een groter beroep zal worden gedaan op de WMO;
- het behoud van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad en daarbinnen de goedkope huurwoningen voor de huishoudens met de laagste inkomens;
- meer creativiteit in de nieuwbouw in het algemeen, en op het gebied van betaalbaarheid, aanpasbaarheid en keuzevrijheid in het bijzonder;
- de ontwikkeling van mantelzorgwoningen en aanpasbaarheid van woningen;
- de mensen aan de onderkant van de samenleving, de (potentieel) dak- en thuislozen en de dakloze jongeren. Niet alleen wat betreft voldoende opvangvoorzieningen en kamers, maar er wordt een duidelijke actieve regierol van de gemeente op dit punt gevraagd zodat de problemen waarmee deze groepen te kampen hebben, geïntegreerd aangepakt gaan worden.

Al deze opmerkingen zijn zoveel mogelijk verwerkt in de voorliggende Nota Wonen 2012.

## **9) Vervolgproces**

Wij gaan de komende tijd aan de slag om de aan uw raad voorgestelde kaders op te pakken en de daarvan afgeleide doelen m.b.t. de 4 speerpunten, genoemd in de Nota Wonen 2012, te realiseren. Wij gaan met onze partners in de woningmarkt nieuwe instrumenten ontwikkelen en de verbreding van het woonveld uitwerken (onder meer in het kader van de uitwerking van de Sociale kracht van de stad). We denken hierbij o.a. aan het opstarten van pilots en experimenten, die later breder toegepast kunnen worden.

Met de partijen in de woningmarkt willen we op deze manier voldoende bindend vermogen creëren om te kunnen voldoen aan voldoende, betaalbare, passende woningen in veilige, leefbare en zorgzame buurten. Met de woningcorporaties gaan wij in de komende periode aan de slag om te komen tot nieuwe afspraken voor de komende jaren.

Als deze uitwerking verdere vorm heeft gekregen, dan zullen wij deze aan uw raad voorleggen. Door middel van de jaarlijkse voortgangsnota's wonen, zullen wij uw raad periodiek over dit proces op de hoogte brengen.



## 10) Financiële paragraaf

Om de positie van de starters op de koopwoningmarkt te verbeteren, jongeren en afgestudeerde studenten voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden (en zodoende als stad toekomstgericht te zijn) én een impuls te geven aan de doorstroming op de woningmarkt, wordt door ons ingezet op herinvoering van de starterslening, zo mogelijk samen met marktpartijen, woningcorporaties en overige overheden. Ons idee is dat de lening beschikbaar gesteld moet worden aan huishoudens die nu in een sociale huurwoning wonen en die willen starten op de koopwoningmarkt. Om de doorstroming van de huur- naar de koopsector en binnen de koopsector te bevorderen, willen we de starterslening beperken voor aankoop van woningen in de bestaande woningvoorraad (de keten van het kopen van een woning moet van onder af op gang komen).

De financiële dekking van deze starterslening wordt gevonden in het niet-benutte budget uit het Impulsfonds Veiligheid in Leefbaarheid in wijken (€ 750.000,-) en € 550.000,- uit het restant van het 'Fonds Sociale Bouw'.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

### **Bijlagen:**

Nota Wonen 2012

### **Ter inzage:**

Bijlagenboek Nota Wonen 2012

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 11 september 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2012, regnr. 12.0565;

gelet op de Gemeentewet;

## Besluit

In te stemmen met de kaders en doelstellingen uit de Nota Wonen 2012, te weten:

- op basis van de Stadskracht: **het innemen van een positieve en proactieve houding** t.o.v. (kansrijke) initiatieven, door (binnen wettelijke kaders) meer ruimte te bieden, meer flexibiliteit en maatwerk te leveren bij bouwplanontwikkeling;
- **woonconsumenten meer mogelijkheden geven** om hun woonwensen te realiseren door middel van o.a. (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- **voorzien in de toekomstige woningbehoefte** door te streven naar de realisatie van gemiddeld 700 (met een bandbreedte van 500 tot 800) nieuwe woningen per jaar in de periode tot 2030;
- **voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbaar wonen voor de doelgroep van beleid** door minimaal 25% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren en in te zetten op behoud van de huidige betaalbare sociale huurwoningvoorraad;
- **voorzien in de behoefte aan voldoende betaalbaar woningaanbod voor starters en middeninkomensgroepen** (door toename van het betaalbaar aanbod in huur- en koopsector) en herintroduktie van de starterslening);
- **voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgarrangementen** (door nieuwbouw, omzetting van bestaande verzorgingsplaatsen naar een zwaardere categorie en ambulante zorgverlening in de bestaande woningvoorraad);
- op basis van het door de raad vastgestelde Energie- en klimaatprogramma 2008-2015 te **voorzien in energiebesparing en duurzame energie** bij alle nieuwbouw- en renovatieprojecten
- opdracht te verlenen aan het college om samen met woningcorporaties te komen tot **modernisatie van het instrumentarium** m.b.t. de woonlasten en de slaagkansen bij woningtoewijzing;
- opdracht te verlenen aan het college om te komen tot een nadere uitwerking van de **verbreding van het wonen** (integratie met sociale aspecten, zorg en welzijn) en daartoe nieuwe samenwerkingsvormen met partners en bewonersorganisaties aan te gaan.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

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