

Raadsvoorstel

Onderwerp: Speerpunten woonagenda 2019/2020

Reg.nr. : 8613506
B&W verg. : 19 februari 2019
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 19 maart 2019
Raadsverg. : 2 april 2019

1) Status

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

2) Samenvatting

In dit raadsvoorstel is de voortgang beschreven die in 2018 is gemaakt op de vier hoofdpunten uit de Woonagenda 2017/2018. Voor de komende jaren gaan we een nieuwe meerjarige Woonvisie opstellen die onze ambities en speerpunten herijkt en opnieuw vastlegt. In 2019 wordt hieraan gewerkt en is beoogd vastgesteld te worden begin 2020. Om de periode tot dit moment van vaststelling te overbruggen wordt voorgesteld de hoofdpunten zoals benoemd in de Woonagenda 2017/2018 te continueren en daaraan een aantal speerpunten toe te voegen. In dit raadsvoorstel worden u deze speerpunten ter besluitvorming voorgelegd en is de voortgangsrapportage over de Woonagenda 2017/2018 plus een plan van aanpak en planning voor de nieuwe meerjarige woonvisie toegevoegd.

Met deze continuering van de Woonagenda 2017/2018 wordt uw raad gevraagd om de ambitie van 's-Hertogenbosch als aantrekkelijke woonstad en de vier hoofdpunten te continueren, te weten:

1. Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus
2. Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad
3. Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden
4. Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving

Daarnaast wordt uw raad gevraagd om op acht speerpunten in te zetten voor de periode 2019/2020 die van kracht zijn tot de nieuwe Woonvisie is vastgesteld. Deze zijn:

1. bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal te ondersteunen en stimuleren om een zo hoog mogelijke woningproductie te verkrijgen;
2. versnellen van projecten voor sociale woningbouw;
3. op korte termijn realisatie van 150 tot 200 tijdelijke woningen voor sociale huisvesting;
4. extra inzetten op tijdelijke en permanente huisvesting van studenten en jongeren;
5. maatregelen nemen om te komen tot een betere benutting van de bestaande voorraad (betreft o.a. doorstroming, woningsplitsing en kamerverhuur);
6. het verbeteren van de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor starters en middeninkomensgroepen;
7. het ontwikkelen van nieuwe beleidskaders voor woonwagens en voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
8. stimuleren dat kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om te besluiten:

1. de bestaande opgaven uit de Woonagenda 2017/2018 (ten aanzien van de woningproductie, de woningdifferentiatie, de betaalbaarheid en beschikbaarheid, de vitaliteit en verduurzaming van buurten en wijken en een passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving) tot het moment van vaststelling van de nieuwe Woonvisie te handhaven;
2. als aanvullende speerpunten voor 2019/2020 vast te stellen:
 1. bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal te ondersteunen en stimuleren om een zo hoog mogelijke woningproductie te verkrijgen;
 2. versnellen van projecten voor sociale woningbouw;
 3. op korte termijn realisatie van 150 tot 200 tijdelijke woningen voor sociale huisvesting;
 4. extra inzetten op tijdelijke en permanente huisvesting van studenten en jongeren;
 5. maatregelen nemen om te komen tot een betere benutting van de bestaande voorraad (betreft o.a. doorstroming, woningsplitsing en kamerverhuur);
 6. het verbeteren van de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor starters en middeninkomensgroepen;
 7. het ontwikkelen van nieuwe beleidskaders voor woonwagens en voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
 8. stimuleren dat kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning.

Steller : Cools

Tel. : 6155535

E-mail : t.cools@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Het huidige woonbeleid is beschreven in Woonagenda 2017/2018, die in april is vastgesteld (3 april 2017, reg. nr. 6699230, [link](#)). Dat is een update is van de Nota Wonen 2012. In december 2017 is de voortgangsrapportage over 2017 middels een raadsinformatiebrief naar de raad gestuurd (19 december 2017, reg nr. 7513373, [link](#)). Als [bijlage](#) bij dit raadsvoorstel is ter informatie een voortgangsrapportage voor het jaar 2018 opgenomen.

In 2019 wordt toegewerkt naar een nieuwe meerjarige Woonvisie 2020. Als [bijlage](#) bij dit raadsvoorstel is ter informatie de planning opgenomen hoe te komen tot een nieuwe Woonvisie die mede een bouwsteen is voor de Omgevingsvisie. Voorstel is om in het najaar 2019 uitvoerig met de raad van gedachte te wisselen over de gewenste richting van het nieuwe woonbeleid. Dan wordt op basis van uitgebreid woonwensenonderzoek en analyses een (nieuwe) koers bepaald op basis van interactie met belanghebbenden (#samen).

Hoewel de Woonagenda 2017/2018 op onderwerpen verder doorkijkt en een langere doorloop heeft, suggereert de titel een houdbaarheid van 2 jaar (namelijk 2017 en 2018). Vaststelling van de nieuwe Woonvisie is beoogd begin 2020. Ter overbrugging van deze periode stellen we voor:

1. De ambities en opgaven zoals benoemd in de Woonagenda van 2017/2018 te continueren;
2. Enkele aanvullende speerpunten te formuleren. Deze speerpunten zijn nodig vanwege de ontwikkelingen in de woningmarkt (zoals beschreven worden in de bijgevoerde voortgangsrapportage 2018).

Op deze manier streven we naar een door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader dat van kracht is tot het moment dat een nieuwe meerjarige Woonvisie is vastgesteld.

Dit te continueren beleid, aangevuld met enkele door uw raad vast te stellen speerpunten voor 2019/2020, vormen samen met het lopende Sociaal Woonakkoord en het Duurzaamheidsakkoord de basis voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

5) Inhoud

Vanuit de Woonagenda sturen en regisseren we als gemeente de woningbouwontwikkelingen in de bestaande voorraad en de nieuwbouwplannen. Hierin volgen we enerzijds de trends die onderzoeken naar verhuisbewegingen, doelgroepen en woonwensen laten zien en anderzijds kunnen we voor de ontwikkeling van de stad daarbovenop ook extra ambities vaststellen. De resultaten over 2018 laten een versnelling van de woningbouwproductie en planontwikkeling zien en een intensivering van de coalities en afspraken die zijn gemaakt om duurzamer en zorgbewuster te worden.

Deze resultaten stemmen positief, maar tegelijkertijd zien we de druk op de woningmarkt verder toenemen en wordt de ambitie van Den Bosch als cultuurstad, datastad en gastvrije stad sterker benadrukt. Dat vraagt ook op het gebied van woningbouw extra inzet. Vandaar het formuleren van acht speerpunten voor 2019/2020 die inspelen op deze ambities. In aanloop naar de nieuwe Woonvisie zullen we breed discussiëren over onze ambities en speerpunten en de rol die de gemeente kan en moet spelen om daar uitvoering aan te geven.

5a. Resultaten 2018

Als bijlage bij het raadsvoorstel is een voortgangsrapportage opgenomen met daarin een uitgebreidere samenvatting van resultaten in 2018. De belangrijkste resultaten zijn:

- In 2018 zijn er 1.051 nieuwe woningen en 98 nieuwe woon(zorg)eenheden opgeleverd;¹

¹ Wooneenheden zijn woonruimten waarbij sanitaire voorzieningen of keuken worden gedeeld of waarbij de keukeninrichting niet zodanig is dat deze bestemd is voor het bereiden van complete maaltijden.

- Hiervan zijn 314 woningen en 30 wooneenheden door transformatie van bestaand vastgoed tot stand gekomen;
- Er zijn 64 nieuwe woningen in Nuland en Vinkel toegevoegd en 157 in Rosmalen;
- Er zijn bijzondere (CPO-)projecten opgeleverd of in aanbouw. Voorbeelden zijn het CPO-project BWWB Boschveld en Minitopia Poeldonk;
- Qua differentiatie naar prijsklasse is voldaan aan de beleidsdoelstelling om 25% in de sociale huursector te realiseren (20,7 % is door corporaties ontwikkeld, 7,1% door particulieren). Ook de 15% middeldure huur en/of sociale koopwoningen is met in totaal 11,9 en 7,5 19,4% gehaald;
- Er is een experiment rond de loting van woningen uitgevoerd door de woningcorporaties, om de slaagkansen voor zeer actief woningzoekenden te verbeteren;
- Het Woonlastenakkoord 2014-2018 is in 2018 geëvalueerd. De aanpak heeft haar vruchten afgeworpen: er is sprake van een afvlakking van de verwachte stijging van de woonlastendruk;
- In 2018 hebben de corporaties, het SHP en de gemeente hun handtekening gezet onder het duurzaamheidsakkoord Duurzaam Wonen 's-Hertogenbosch 2015-2020;
- Zowel particulieren als woningcorporaties hebben hun woningbezit verder verduurzaamd. Zo heeft Zayaz heeft 17 nieuwbouw NOM-woningen in De Lanen opgeleverd. De woningcorporaties hebben gezamenlijk 300 woningen projectmatig gerenoveerd en energiezuinig gemaakt, waaronder 4 NOM-woningen van BrabantWonen aan de Leuvenstraat. Tien particuliere woningen zijn of worden gerenoveerd naar Nul op de Meter met een subsidie van de gemeente, waarmee de volledig beschikbare subsidieruimte is benut.
- Verder verbeteren particulieren verbeteren hun woningen met hulp van een energiebespaarleningen en adviezen op maat met WoonConnect of Advies Energie Nul73;
- In 2018 hebben gemeente en corporaties samen een beeld gevormd van het gewenste woonzorglandschap voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. In 2019 wordt dit beeld verder uitgewerkt met andere partners in de wijk;
- Er is een regionaal symposium Beschermd Wonen georganiseerd waarbij een aanpak van vijf vuistregels is vastgesteld. De gedachte is om mensen zo goed mogelijk op te vangen in de wijk; je niet alleen naar huisvesting of zorg moet kijken; maar ook naar een zinvolle daginvulling, een goede financiële basis en contact met de buurt.
- Er zijn enkele woonzorgprojecten gerealiseerd zoals woningen voor jongvolwassenen met autisme in Rosmalen (Chapeau Woonkring Rosmalen), zorgwoningen voor ouderen in Jozefoord, en het Breekkershuis in Empel;
- Er zijn diverse stappen gezet naar levensloopbestendige en dementievriendelijke wijken en woningen. Zoals het organiseren van huiskamergroepen; actieve deelname aan de sociale benadering dementie die in vier steden gestart is en aansluiting bij het programma Brabant Dementievriendelijk.

5b. Continueren van de ambitie en de opgaven van de Woonagenda 2017/2018

De ambitie van de Woonagenda is in hoofdlijnen nog steeds actueel en wordt gecontinueerd. De ambitie gaat over de wens een aantrekkelijke woonstad te blijven, voldoende kansen te bieden voor verschillende doelgroepen, en balans te vinden op de woningmarkt in een ongedeelde stad. De ambitie is door vertaald in vier opgaven die ook de basis blijven van de gecontinueerde Woonagenda:

Opgave 1 - Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus

Opgave 2 - Betaalbaar en bereikbaar wonen: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad

Opgave 3 - Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden

Opgave 4 - Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving

Met de ambitie en de opgaven geven we richting aan de woonopgaven. Hiermee willen we uitnodigend zijn richting inwoners, woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Om te investeren in de bestaande en nieuw te ontwikkelen stad, wijken en dorpen. Daarmee blijven we nu en in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente voor onze huidige en nieuwe bewoners, voor bedrijven en voor bezoekers. We willen de ambitie en opgaven dan ook continueren. Tegelijk zien we dat de marktomstandigheden veranderen en dat nadere speerpunten nodig zijn. De prestatieafspraken die in december 2019 zijn afgesloten met de corporaties en het SHP sluiten aan op deze speerpunten.

5c. Speerpunten voor 2019/2020

1. Een zo hoog mogelijke woningproductie

Tot we, ter voorbereiding van de nieuwe Woonvisie, de resultaten van de diverse onderzoeken en de discussie met stakeholders en met uw raad hebben gevoerd, houden we vast aan de geformuleerde beleidsdoelstellingen. Zowel wat betreft productie van gemiddeld 800 tot 900 woningen per jaar, als wat betreft de differentiatie (25% sociale huur, 15% middeldure huur en/of sociale koop en 60% overig). Daarmee houden we vast aan eerder gemaakte afspraken met initiatiefnemers en borgen we de voortgang van de woningproductie. Voor de woningbouw die gerealiseerd wordt in 2019 en 2020 liggen bovendien de afspraken al vast en kan er niet veel meer worden bijgestuurd. Ook de inzet op CPO, kantoortransformaties en bijzondere (tijdelijke) woonvormen continueren we.

Echter, het vasthouden aan de beleidsdoelstellingen wil niet zeggen dat onze ambitie en inspanningen er niet op gericht zijn om de bouwproductie voor de kortere én middellange termijn maximaal op te voeren. Daarvoor hebben we de ambtelijke capaciteit uitgebreid en werken we intensief samen met marktpartijen en woningcorporaties. Ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Onze focus ligt daarbij op het faciliteren van de woningbouw door het voeren van de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures, het zorgen voor anterieure afspraken om realisatie van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen te borgen, het beschikbaar stellen van gronden (voor zover deze gronden in ons eigendom zijn), het verlenen van vergunningen etc.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- Het met marktpartijen komen tot concrete woningbouwplannen en het voeren van de ruimtelijke ordeningsprocedures. Onder meer voor de locaties Willemspoort, Grote Wielen Vlietdijk en Centrum, Brabantbad, Coudewater, de KPN-locatie aan de Hervensebaan;
- De planvoorbereiding van de "nieuwe" locaties, het gaat dan om de locaties die vorig jaar uit de zoektocht naar nieuwe locaties zijn voortgekomen, zoals de locatie van WXL, de Rijnstraat, de Kop van het Zand en Orthenpoort Zuid;
- De verdere verkenning van de Meerendonk als woonlocatie. Naar aanleiding van de motie Woningbouw Meerendonk ² is een verkennende studie gestart en geluidstechnisch onderzoek uitgevoerd. Dit geluidsonderzoek leverde positieve resultaten. Om een goed beeld te krijgen of de herontwikkeling van Meerendonk haalbaar is, zal naast geluidsonderzoek ook o.a. de bodemvervuiling en de ontsluiting beter in beeld gebracht moeten worden. Het resultaat van deze verkenning zal in de loop van 2019 aan uw raad worden voorgelegd;
- Het aanwijzen van een of meerdere nieuwe locaties voor (C)PO.

² Motie vreemd Woningbouw Meerendonk, De Bossche Groenen, PvdA, GroenLinks, D66, Bosch Belang, SP en Bossche Volkspartij, gemeenteraad 20 september 2017

2. Het versnellen van projecten voor sociale woningbouw

Het is een stevige uitdaging om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen (en de afspraak om 700 woningen in 5 jaar aan de woningvoorraad toe te voegen te realiseren). In de prestatieafspraken van 2019 hebben we bijgestuurd om de afspraak te kunnen halen. In 2019 leveren partijen een forse extra inspanning omdat actuele inzichten om aanscherping vragen. We willen recht doen aan de zorgen die er in de raad en bij onze inwoners leven als het gaat om de druk op de (sociale) woningmarkt.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- Realiseren corporaties volgens de prestatieafspraken 236 sociale huurwoningen in 2019. Voor 2020 wordt uitgegaan van 295 opleveringen;
- We werken aan het verhogen van aantal "in aanbouw zijnde woningen in 2020" en geven daarvoor plannen voor nog zo'n 500 woningen prioriteit met als doel om deze zo snel mogelijk in aanbouw te krijgen;
- Verkopen de corporaties in 2019 30 woningen minder;
- Wordt de geplande sloop van 20 woningen uitgesteld;
- We versnellen daar waar mogelijk procedures;
- Eind 2019 maken we de balans op om te kijken welke extra inzet nog in 2020 nodig is om de afspraak uit het Sociaal Woonakkoord te halen;
- Ook bij (grotere) particuliere initiatieven zetten we in op de ontwikkeling van 25% sociale huurwoningen, te ontwikkelen door een bij WoonService aangesloten woningcorporatie. Daar waar nodig passen we maatwerk toe.

3. De realisatie van 150 tot 200 tijdelijke woningen

In het eerste kwartaal van 2019 hebben we de locaties in beeld waar tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden en starten we met de corporaties het proces met als doel om de eerste woningen in 2019 gereed te hebben.

Concrete inzet:

- We realiseren met de corporaties de bouw van 150 tot 200 tijdelijke woningen in 2019/2020 en zo mogelijk meer.

4. Tijdelijke en permanente huisvesting van studenten en jongeren

We zetten vol in om komende jaren meer permanent aanbod voor studenten en jongeren te realiseren. Gelijkzeitig zoeken we met partijen naar tijdelijke oplossingen, ook voor het nieuwe studiejaar. Die zijn soms suboptimaal maar het realiseren van voldoende aanbod voor studenten is van belang. Met voldoende en betaalbare studentenhuishuizing dragen we bij om de stad nog aantrekkelijker te maken om hier nu te studeren en na de studie ook te blijven wonen en te werken.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- Tijdelijke oplossingen voor het studiejaar 2019-2020 om zo onder andere de aanstaande onttrekking van de tijdelijke eenheden aan de Zuiderschans op te vangen;
- Het realiseren van nieuwe tijdelijke woningen met de woningcorporaties en/of marktpartijen waar deels ook (internationale) studenten een plek kunnen krijgen;
- Het werken aan de voorbereiding en facilitering van nieuwbouwplannen in de Spoorzone (gericht op de Onderwijsboulevard, Willemspoort en EKP) en bij Station-Oost (Hervensebaan);
- Één-loket voor studenten met het woningaanbod van de corporaties om zo (met name) internationale studenten ook gericht te kunnen informeren.

5. Maatregelen om te komen tot een betere benutting van de bestaande voorraad

Naast de aandacht voor nieuwbouw, willen we ook de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten gaan onderzoeken. Daarbij ligt de focus op woningsplitsing en kamerverhuur, de invloed van particuliere beleggers (buy-to-let), en doorstroming.

Vanwege de druk op de woningmarkt is er steeds meer vraag naar woningsplitsing en kamerverhuur. Op dit moment worden mogelijkheden tot splitsen en kamerverhuur in sommige gevallen beperkt door de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan, onder andere vanwege de aandacht voor leefbaarheid, goede ruimtelijke ordening en het bereikbaar houden van koopwoningen voor starters. Tevens zien we landelijk dat er steeds vaker woningen worden gekocht door (particuliere) beleggers om (meteen) in geheel door te verhuren. Dit gaat in sommige gevallen over goedkope woningen, die duur verhuurd worden. Dit fenomeen wordt ook wel buy-to-let genoemd.

Doorstroming kan zorgen dat de er meer mensen wonen in een passende woning. Met de corporaties is afgesproken om begin 2019 een plan van aanpak op te stellen welke instrumenten in te kunnen zetten om de doorstroming zo effectief mogelijk in te zetten. Daarbij zal ook de motie zoals aangenomen in de raad bij de begrotingsbehandeling van 2019 in ogenschouw worden genomen.³ Behalve de doorstroming van senioren zijn er andere manieren om de doorstroming te bevorderen. Dat kan ook op andere doelgroepen gericht zijn waarbij de verhuisketen zo lang mogelijk worden gemaakt.

Maatregelen in de bestaande voorraad (zoals woningsplitsing) kunnen ook nodig zijn om te zorgen voor de juiste match om de doorstroom of uitstroom na zorg (bijvoorbeeld vanuit de Maatschappelijke Opvang) mogelijk te maken.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- Zayaz gaat experimenteren met woningsplitsing. Op die manier kan de bestaande sociale huurwoningvoorraad van grotere woningen beter gaan aansluiten bij de (bijzondere) doelgroep die steeds meer uit 1- en 2-persoonshuishoudens bestaat. Dit is in de prestatieafspraken vastgelegd;
- In aanloop naar de nieuwe Woonvisie onderzoeken we de mogelijkheden voor woningsplitsing en kamerverhuur. Hierbij kijken we vanuit zowel het volkshuisvestelijke belang, de leefbaarheid en algemene vereisten van een goede ruimtelijke ordening;
- We onderzoeken op welke schaal het 'buy-to-let' fenomeen speelt in de gemeente, en of het beleid op dat gebied aangepast moet worden.⁴
- Stellen we samen met de corporaties een plan van aanpak op om doorstroming te bevorderen. Daarbij wordt gekeken naar het met voorrang verkopen van woningen aan huurders van corporaties; het verlengen van verhuisketens om zoveel mogelijk huishoudens te helpen; en specifieke aandacht voor de groep senioren.

6. Ontwikkelen van instrumenten om de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor starters en middeninkomensgroepen te verbeteren

De middeninkomensgroep is aangewezen op middeldure huurwoningen en/of goedkopere (sociale) koopwoningen. Het beleidsdoel is om 15% van de nieuwbouw in dit segment te realiseren.

Bij de ontwikkeling van nieuwe sociale koopwoningen, gaan we uit van kleine woningen waarbij de eerste verkoopwaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor appartementen lukt dat nog enigszins, voor grondgebonden woningen niet meer. Voor € 185.000 kan geen grondgebonden woning meer

³ Begrotingsbehandeling 2019, agendanummer 8, motie 23, VVD en Bosch Belang, Meer projecten met als doel ouderen te verleiden hun vaak te grote woning te verruilen voor een kleinere (huur)woning.

⁴ Hiermee wordt invulling gegeven aan motie 39 (ingediend door diverse partijen), Bouwen we voor beleggers of voor woningzoekenden? Begrotingsbehandeling 2019, 13 november 2018, agendanummer 8

gerealiseerd worden⁵. Consequentie is dat we bij private initiatieven vaak met de initiatiefnemers in gesprek zijn om tot zo goed mogelijke oplossingen te komen. Soms betekent dit een verhoging van de VON-prijs, soms een constructie waarbij de koper korting krijgt op de (getaxeerde) marktwaarde⁶. Ook in de middeldure huur zien we dat de huurprijzen van nieuwbouw, vooral in het rond de binnenstad, boven de € 900,- per maand uitkomen. Met de huidige bouwkostenstijging (in relatie tot duurzaamheidseisen) is een stijging van de marktwaarde te zien. Woningen die bedoeld waren voor middeninkomens worden daardoor soms te duur of steeds kleiner. Steeds vaker zien we dat voor deze doelgroep veelal (zeer) kleine appartementen worden toegevoegd, terwijl er ook behoefte is aan betaalbare eengezinswoningen.

Het sturen op verkoop- of verhuurprijzen houdt geen rekening met de woonlasten. Een zeer energiezuinige nieuwbouwwoning vraagt om een grotere investering en kan in de prijs best wat hoger liggen als gelijktijdig de energierekening laag ligt; woonlasten zijn voor bewoners belangrijker dan de kale huur of netto-hypotheeklasten. Dit roept het vraagstuk op welke prijzen gerechtvaardigd zijn en of die aansluiten op de woonlasten van de diverse inkomensgroepen. Dit is een onderwerp dat we voor de nieuwe Woonvisie verder zullen uitwerken. Vooruitlopend daarop hanteren we het onderstaande(voorlopig) kader voor de realisering van sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- We hanteren als prijsgrens voor sociale koopwoningen een maximale vrij op naam prijs van € 200.000 voor appartementen tot 60 m2 GVO en €210.000 voor appartementen > 60 m2 GVO (prijspeil 2019)⁷ en grondgebonden woningen;
- In die gevallen waarbij de marktwaarde bij verkoop toch hoger is dan de bovengenoemde prijsgrenzen, dan zetten we in op verkoop van de woningen middels een kortingsregeling, waardoor de woningen met korting toch kunnen worden verkocht aan huishoudens met een middeninkomen;
- Voor de middeldure huurwoningen hanteren we een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens van € 720 tot een prijs van € 950⁸;
- We onderzoeken hoe de woningen in de middenhuur en sociale koop uitsluitend aan huishoudens met een middeninkomen kunnen worden toegewezen;
- We onderzoeken de positie van middeninkomensgroepen op de woningmarkt in relatie tot de huur- en koopgrenzen en totale woonlasten die deze groep kan betalen. We verkennen de mogelijke sturingsinstrumenten (waaronder het grondbeleid) om de positie van starters en middeninkomens op de woningmarkt te verbeteren;
- We gaan in gesprek met de provincie, regiogemeenten en de G40 om kennis en ervaringen uit te wisselen;

⁵ Redenen hiervoor zijn de sterk stijgende bouwkosten, de kwaliteitseisen en de wettelijke eis van gasloos bouwen, maar ook de huidige woningprijzen. Soms speelt ook de tijd een rol: bij projecten met een lange historie van planvoorbereiding komt het voor dat woningen ontworpen worden in een laagconjunctuur. De getaxeerde waarde bij verkoop in een hoogconjunctuur blijkt dan fors te hoger te liggen dan de € 185.000 die contractueel was afgesproken.

⁶ Voor de woningen in Carolus – de Herven wordt gewerkt met Koopstart. Daarmee worden de woningen met een korting van circa € 30% verkocht aan huishoudens met een inkomen tot €50.000 (en zonder belastbaar vermogen). Voordeel is dat de woningen worden toegewezen aan de doelgroep, nadeel is dat deze woningen bij doorverkoop niet meer betaalbaar zijn voor de middeninkomensgroep. Ook de voorbereiding zijnde sociale koopwoningen in Boschveld (Vlek 3) zullen met een kortingsconstructie verkocht worden.

⁷ Deze prijs is gebaseerd op de bestaande grens van € 185.000 verhoogd met toename bouwkosten in het algemeen en als gevolg van de wettelijke eis om gasloos te bouwen.

⁸ De liberalisatiegrens is in 2019 verhoogd naar € 720,49. De bovengrens voor de middenhuur wordt – net als de grens van sociale koop – verhoogd naar € 950.

- De resultaten van het onderzoek, mogelijke sturingsinstrumenten en de kennisuitwisseling vormen input voor de nieuwe Woonvisie. Waar mogelijk zetten we de gewenste aanpassingen al eerder in.

7. Het ontwikkelen van nieuwe beleidskaders voor woonwagens en voor de huisvesting van arbeidsmigranten

7.1 Woonwagens

Een uitspraak van de nationale ombudsman en een nieuw [beleidskader](#) voor woonwagenbeleid van het ministerie van BZK maken dat we opnieuw moeten kijken naar het gemeentelijk woonwagenbeleid. Het rijkskader vraagt om het uitvoeren van een vraag en aanbod inventarisatie en een verankering in de Woonvisie. Vooralsnog is het uitgangspunt dat het aantal standplaatsen in Den Bosch wordt gehandhaafd (er is geen sprake van een zogenaamd “uitsterf beleid”). Ook moet gekeken worden naar de manier van toewijzen van standplaatsen die rekening houdt met de cultuur van woonwagenbewoners. Dit vraagt om een mogelijke bijstelling van de manier van toewijzen via een wachtlijst zoals nu is verankerd in de huidige huisvestingsverordening 2017. Er bestaan nog de nodige onduidelijkheden hoe invulling te geven aan het rijkskader. We verwachten hierover in de loop van 2019 meer duidelijkheid.

Concrete inzet:

- We overleggen met regiogemeenten, woningcorporaties, provincie en het ministerie van BZK over het nieuwe rijkskader en hoe daar invulling aan te geven;
- We werken aan nieuwe beleidsuitgangspunten die een plek moeten gaan krijgen in een nieuwe Woonvisie en mogelijk een aangepaste huisvestingsverordening.

7.2 Huisvesting arbeidsmigranten

De economische groei zet door en we krijgen te maken met vergrijzing; de inzet van arbeiders uit andere landen zal ook voor Bossche bedrijven steeds belangrijker worden. Niet alleen in agrarische bedrijven maar ook in de ICT, de logistiek, productiebedrijven én in de zorg. De meeste arbeidsmigranten zijn of komen hier vooral om economische redenen en zoeken veelal naar mogelijkheden om goedkoop en tijdelijk in de gemeente of de regio te verblijven. Het liefst zo dicht mogelijk bij de bedrijven waar ze werken zodat ze weinig tijd en geld kwijt zijn aan vervoer. Tot nu toe is het aantal concrete verzoeken om medewerking voor nieuwe plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten beperkt. Er bereiken ons echter steeds meer signalen dat de vraag naar arbeidsmigranten en dus ook de vraag naar verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten de komende jaren zal gaan groeien, ook bij andere bedrijven en zorginstellingen.

Concrete inzet voor 2019/2020:

- We gaan de vraag naar arbeidsmigranten en de daaruit voortvloeiende vraag naar huisvestingsmogelijkheden beter in beeld brengen;
- We stemmen af met de provincie, de andere regiogemeenten en de B5 gemeenten;
- We stellen als college een voorlopig beleidskader vast voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

8. Stimuleren langer zelfstandig thuis wonen van kwetsbare inwoners door slim combineren van wonen, zorg en ondersteuning

De gemeente werkt samen met corporaties en verschillende maatschappelijke en zorgorganisaties om kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning. De toegang tot beschermd wonen hebben we goed geregeld via het netwerk Toegang en Wonen. Verder zijn de eerste stappen gezet om integrale huisvestings-

oplossingen te zoeken en de realisatie van een aantal voorzieningen worden voorbereid. Daarbij is oog voor de het thuis laten voelen van inwoners in de wijk maar ook voor de draagkracht in de wijk.

Concrete inzet 2019/2020

- We gaan aan de slag met de toegang tot de Maatschappelijke Opvang en we kijken naar de toewijzing van woningen via de urgentieplusregeling. Door scherper toe te wijzen en de systemen beter op elkaar aan te sluiten zorgen we veel sneller voor een passende oplossing;
- We zetten in op slimme combinaties van wonen, zorg en begeleiding zorg en wonen voor kwetsbare bewoners, bijvoorbeeld met methodieken als housing first, working first en rapid rehousing. Maar ook door passende voorzieningen te realiseren;
- We blijven inzetten op een goed vangnet in de wijk door middel van verschillende interventies in het programma Thuis in de Wijk.

Woonagenda, Bestuursakkoord en het akkoord Duurzaam Wonen 's-Hertogenbosch

De Woonagenda staat uiteraard niet op zichzelf. In het Bestuursakkoord 2018-2022 heeft de raad richting gegeven aan de ontwikkeling van de stad en de leidende principes daarbij, namelijk samen, duurzaam en vernieuwend. Dit is ook de wijze waarop we de komende periode de kernopgaven en speerpunten invulling gaan geven. We bouwen verder op de coalities en afspraken die zijn gemaakt (o.a. het Sociaal Woonakkoord); werken vanuit duurzame gebieds- en woningbouwontwikkeling (o.a. het Duurzaamheidsakkoord); en zoeken gezamenlijk naar concrete oplossingen en werkwijzen binnen programma's van Veilig Thuis en Weer Thuis in de Wijk. We kiezen in de uitvoering van de Woonagenda ook voor de wijkgerichte aanpak, zoals in 2019 de specifieke inzet om te komen tot een gedragen visie en aanpak voor de Gestelse Buurt. Het wijk- en buurtniveau is het schaalniveau waarop de integraliteit van vraagstukken het meest inzichtelijk is en concrete oplossingen gevonden kunnen worden. Dit ligt in lijn met de aanpak van sociaal-maatschappelijke vraagstukken die vanuit wijk- en buurtteams. En in lijn met het werken aan veilige en leefbare wijken op basis van veiligheidsscans zoals benoemd in het Integraal Veiligheidsplan (IVP). En het sluit aan bij de opgaven rond energietransitie en aardgasvrije wijken die hun neerslag krijgen in wijkenergieplannen.

Op 10 oktober 2018 hebben de corporaties, het SHP en de gemeente hun handtekening gezet onder het duurzaamheidsakkoord "Duurzaam Wonen 's-Hertogenbosch 2018-2025". In dit akkoord is aangegeven waar wij als partijen over zeven jaar willen staan. Daarbij wordt niet alleen ingezet op het beter isoleren van woningen en schone energie (de corporaties streven gezamenlijk naar een verbetering van de Energieindex van 0,05). Maar ook op het duurzaam gebruik maken van de beschikbare bouwstoffen. En de woonomgeving zo inrichten dat we beter om kunnen gaan met biodiversiteit, wateroverlast en extreme hitte.

Het komende jaar werken we gezamenlijk aan de uitvoering van het duurzaamheidsakkoord. Zo werken we aan wijkgerichte energieplannen om te komen tot een wijkaanpak naar 100% duurzame energie. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor klimaatadaptatieve maatregelen en het vergroten van de biodiversiteit. Hieruit volgt een uitvoeringsplan voor minimaal één buurt in 's-Hertogenbosch, een groslijst voor de minimaal 10 buurten die we voor 2025 willen aanpakken en hoe we dit met bewoners en stakeholders samen gaan doen. Verder:

- brengen we in beeld welke activiteiten gemeente en corporaties uitvoeren om het leggen van zonnepanelen te stimuleren en we kijken waar mogelijk samen kunnen optrekken.
- worden diverse projecten en initiatieven ingezet om de woonomgeving te vergroenen (denk aan groene daken, geveltuinen en tiny forests);
- stellen we als gemeente een ontwikkelplan circulaire economie op;
- investeren corporaties in het verbeteren van de energie-index van hun woningen

- maken corporaties hun materialenstromen inzichtelijk en nemen criteria rond materiaalgebruik en circulariteit mee in hun uitvraag naar aannemers.
- ontwikkelen we een monitor om de voortgang van het duurzaamheidsakkoord te volgen;

5d. Planning om te komen tot een nieuwe Woonvisie

In 2019 wordt toegewerkt naar een nieuwe meerjarige Woonvisie 2020. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is ter informatie een plan van aanpak en planning opgenomen hoe te komen tot een nieuwe Woonvisie die mede een bouwsteen is voor de Omgevingsvisie. Voorstel is om in het najaar uitvoerig met de raad van gedachte te wisselen over de gewenste richting van het nieuwe woonbeleid. Dan wordt op basis van uitgebreid onderzoek en analyses een (nieuwe) koers bepaald op basis van interactie met belanghebbenden (#samen). Besluitvorming over de Woonvisie door de raad is beoogd in Q1 2020/begin Q2 (afhankelijk van raadsplanning 2020).

6) Financiële paragraaf

Met het raadsvoorstel van de Woonagenda 2017/2018 heeft de gemeenteraad besloten om een bedrag van € 67.000,- in te zetten als (onderzoeks)budget ten behoeve van de uitvoering van de Woonagenda. De volgende uitgaven zijn of worden gedaan uit dit budget:

- Begeleiding traject duurzaamheidsakkoord met woningcorporaties;
- Woonwensenonderzoek;
- Extra onderzoek naar de slaagkansen van verschillende doelgroepen;
- Bijdrage ontwerpwedstrijd SLIMCirculair op Minitopia (Koning Willem I College).

Budget dat overblijft wordt ingezet voor het realiseren van de speerpunten voor 2019/2020 en voor het uitvoeren van onderzoek ten behoeve van de Woonvisie.

7) Risicoparagraaf

Niet van toepassing

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

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Voortgangsrapportage Woonagenda 2017/2018 (ter informatie)
 - a. Voortgangsrapportage Woonagenda 2017/2018
 - b. Wonen in Regionaal Perspectief 2018 Noordooost Brabant West
2. Planning nieuwe Woonvisie 2020 (ter informatie)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 2 april 2019;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 februari 2019,
regnr. 8613506;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. de bestaande opgaven uit de Woonagenda 2017/2018 (ten aanzien van de woningproductie, de woningdifferentiatie, de betaalbaarheid en beschikbaarheid, de vitaliteit en verduurzaming van buurten en wijken en een passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving) tot het moment van vaststelling van de nieuwe Woonvisie te handhaven;
2. als aanvullende speerpunten voor 2019/2020 vast te stellen:
 - 1) bestaande woningbouwplannen en nieuwe initiatieven maximaal te ondersteunen en stimuleren om een zo hoog mogelijke woningproductie te verkrijgen;
 - 2) versnellen van projecten voor sociale woningbouw;
 - 3) op korte termijn realisatie van 150 tot 200 tijdelijke woningen voor sociale huisvesting;
 - 4) extra inzetten op tijdelijke en permanente huisvesting van studenten en jongeren;
 - 5) maatregelen nemen om te komen tot een betere benutting van de bestaande voorraad (betreft o.a. doorstroming, woningsplitsing en kamerverhuur);
 - 6) het verbeteren van de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor starters en middeninkomensgroepen;
 - 7) het ontwikkelen van nieuwe beleidskaders voor woonwagens en voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
 - 8) stimuleren dat kwetsbare bewoners zo goed mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen door het combineren van wonen, zorg en ondersteuning.

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

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

drs. J.M.L.N. Mikkers