

Discussienotitie

Reg.nr. : 11.0006
B&W verg.. : 11 januari 2011
Commissie : ROB
Cie_verg. : 1 februari 2011

Onderwerp: Woonbeleid in een nieuwe realiteit

1) Status

Middels deze discussienotitie willen wij met u van gedachten wisselen met betrekking tot het te stellen beleidskader m.b.t. het woonbeleid in 's-Hertogenbosch. Deze discussie dient als opmaat voor de herijking van de doelstellingen uit de nota Wonen 2007.

2) Samenvatting

In 2011 wordt de nota Wonen 2007 herijkt. In deze herijking zal in de 1e plaats een evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid en behaalde resultaten plaatsvinden. In de nota Wonen 2007 zijn 4 speerpunten benoemd: woningproductie, bevorderen doorstroming, verbeteren bestaande woningvoorraad en het vergroten van het woningaanbod voor doelgroepen. In de periode 2007 t/m 2009 lag het behalen van deze speerpunten goed op koers; dit blijkt uit de jaarlijkse monitoring van deze speerpunten. Het afgelopen jaar zijn de omstandigheden waaronder de speerpunten behaald moeten worden echter erg veranderd. Twee aspecten zijn hierbij van belang. In de eerste plaats de economische recessie en de consequenties hiervan op de woningmarkt; in de tweede plaats is er het nodige veranderd in de structuur van de woningmarkt door de invoering van een aantal Europa-regels. Beide aspecten leiden er toe dat op dit moment de resultaten voor een deel achterlopen bij de ambities uit de nota Wonen 2007. De algemene verwachting is dat in de komende periode er geen sterke verbetering van deze situatie zal plaatsvinden; de woningbouw krijgt structureel te maken met een lager productieniveau. Maar er zijn nog meer ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Het is op basis van deze ontwikkelingen dat de nieuwe context en een nieuwe realiteit moeten worden verkend van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch. Om deze speerpunten te kunnen herijken wordt een aantal beleidsthema's ingebracht, welke moeten zorgen voor een verdere verdieping en eventuele vernieuwing van deze speerpunten. Deze thema's zullen daartoe nader worden onderzocht en uitgewerkt. Het vaststellen en het uitwerken van deze beleidsthema's wordt een belangrijk issue in de nota Wonen 2011.

Als opmaat voor deze herijking van de nota Wonen 2007 is deze discussienotitie opgesteld. Deze notitie heeft als doel om de ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt voor de komende periode in 's-Hertogenbosch in beeld te brengen. Het zijn deze ontwikkelingen die voor een belangrijk deel er toe leiden dat er een nieuwe oriëntatie nodig is op het lokale woonbeleid. Dit beleid zal vorm moeten krijgen in een nieuwe realiteit. Deze nieuwe realiteit in de woningmarkt laat zien dat het oude sturingsbeleid door de gemeente niet meer functioneert in een markt waar de marktwerking en de rol van de woonconsument steeds belangrijker worden. Binnen de overheid zal er een nieuwe balans gevonden moeten worden tussen ruimtelijk, financieel en woonbeleid. De nieuwe realiteit in de woningmarkt vraagt in de 1e plaats dat er naast bestaande en goed functionerende maatregelen, nieuwe manieren worden gezocht om de woningproductie en doorstroming op de woningmarkt aan de gang te houden. Kernbegrippen in deze nieuwe aanpak zijn: samenwerking, marktgericht opereren, flexibiliteit in het planproces, maatwerk en integraliteit. In de 2^e plaats zal het noodzakelijk zijn om de verleiding te onderdrukken om de ambities in het woonbeleid te hoog te leggen en alles te willen regelen. Dit geldt niet alleen voor de marktpartijen, maar zeker ook van het gemeentebestuur.

3) Vraagpunten waarop antwoord wordt gevraagd

Wij vragen u om de vraagpunten die zijn benoemd in deze discussienotitie te bediscussiëren.

Steller : Ridderbeks
Tel. : 073-6155710
E-mail : r.ridderbeks@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

In het collegeprogramma 2010-2014 is bepaald dat in 2011 de nota Wonen 2007 wordt herijkt. Als reden voor deze herijking geeft het college aan dat landelijke ontwikkelingen het noodzakelijk maken deze nota te herijken om de gestelde doelen op het gebied van doorstroming op de woningmarkt en bouwopgave te kunnen realiseren.

In deze herijking zal in de eerste plaats een evaluatie van het tot nu toe gevoerde beleid en behaalde resultaten plaatsvinden. In de nota Wonen 2007 zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Woningproductie: voldoende en gevarieerd bouwen (differentiatie 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur);
- Doorstroming bevorderen: wachttijden in huursector verkorten en slaagkansen voor starters vergroten;
- Bestaande woningvoorraad: woningen en wijken verbeteren;
- Doelgroepen: het vergroten van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen.

Deze doelstellingen/speerpunten blijven ook staan als speerpunten van beleid in een nieuwe nota Wonen. In de periode 2007 t/m 2009 lag het behalen van deze doelstellingen goed op koers; dit blijkt uit de jaarlijkse monitoring van deze speerpunten. In de periode 2007 t/m 2010 zijn ca. 4.250 woningen gerealiseerd in 's-Hertogenbosch, dit is een gemiddelde van ca. 1.065 per jaar. De differentiatie naar prijsklassen in die periode was als volgt: 31,2% sociale huur, 7,4% dure huurwoningen, 6% goedkope koop, 23% middeldure koop en 32,4% dure koopwoningen. In de periode 2007 t/m 2010 hebben de woningcorporaties ca. 2.150 woningen gerealiseerd; dit is 50% van de totale bouwproductie. Tevens hebben de woningcorporaties ca. 1.800 woningen gerenoveerd. Er zijn 2 zorg- en verpleegcentra gerealiseerd en er zijn diverse projecten gereedgekomen of in aanbouw genomen voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of mensen die vanwege een psychiatrische beperking zijn aangewezen op een vorm van begeleid wonen.

Het afgelopen jaar zijn de omstandigheden waaronder de speerpunten behaald moeten worden echter erg veranderd. Twee aspecten zijn hierbij van belang. In de eerste plaats de economische recessie en de consequenties hiervan op de woningmarkt; in de tweede plaats is er het nodige veranderd in de structuur van de woningmarkt door de invoering van een aantal Europa-regels. Beide aspecten leiden er toe dat op dit moment de resultaten voor een deel achterlopen bij de ambities uit de nota Wonen 2007.

Uit gesprekken met marktpartijen komt het eenduidige beeld naar voren dat de huidige situatie op de woningmarkt meer is dan een tijdelijke dip. De groei van het aantal huishoudens neemt af; woningbouwplannen die niet aansluiten bij de vraag worden niet gerealiseerd. De algemene verwachting is dat in de komende periode er geen sterke verandering van deze situatie zal plaatsvinden. Er is namelijk geen sprake van een conjuncturele dip, maar de woningbouw krijgt structureel te maken met een lager productieniveau. "Het zal niet meer hetzelfde worden als de afgelopen jaren".

Dit betekent dat binnen deze context invulling moet worden gegeven aan deze veranderde volkshuisvestelijke opgave: Woonbeleid in een nieuw realisme. Het lokale woonbeleid zal vorm moeten krijgen in een nieuwe realiteit die vraagt om nauwkeurige analyses, maatwerk en samenwerking. En met ambities die nadrukkelijk realistisch gesteld moeten zijn. Dit nieuwe realisme vraagt om een nieuwe oriëntatie op het woonbeleid, niet alleen bij de marktpartijen op de woningmarkt, maar ook van het gemeentebestuur.

In de herijking van de nota Wonen 2007 zullen de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en de consequenties hiervan uitdrukkelijk aan de orde komen. Van belang is namelijk dat goed wordt nagegaan in welke mate de speerpunten uit de nota Wonen 2007 in de komende periode worden behaald of dat een bijstelling noodzakelijk is.

Als opmaat voor deze herijking van de nota Wonen 2007 is deze discussienotitie opgesteld. Deze notitie heeft als doel om de ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt voor de komende periode in 's-Hertogenbosch in beeld te brengen (par. 5 van deze notitie). Het zijn deze ontwikkelingen die voor een belangrijk deel er toe leiden dat er een nieuwe oriëntatie nodig is op het woonbeleid. Omdat het merendeel van deze ontwikkelingen al langere tijd gaande zijn, kan gesteld worden dat het structurele ontwikkelingen zijn die zich in de komende periode doorzetten.

Op basis van deze ontwikkelingen wordt een aantal beleidsthema's ingebracht (par. 6 van deze notitie), welke moeten zorgen voor een verdere verdieping en eventuele vernieuwing van de benoemde speerpunten. Deze thema's zullen daartoe in de herijking van de nota Wonen 2007 nader worden onderzocht en uitgewerkt. Het vaststellen en het uitwerken van deze beleidsthema's wordt een belangrijk issue in de nieuwe nota Wonen. Wij willen u vragen om met ons van gedachten te wisselen over deze thema's en de daarbij opgestelde vraagpunten.

Bij de opzet en uitwerking van de nota Wonen 2011 wordt gekozen voor een interactief proces. Deze discussienotitie wordt besproken in de raadscommissie ROB en tegelijkertijd aan de orde gesteld in een aantal sessies met marktpartijen en het Stedelijk Huurdersplatform. Deze discussies moeten dan als voeding dienen om te komen tot een nieuwe nota Wonen met duidelijke en gedragen kaders voor het lokale woonbeleid. Om tot een goede afstemming te komen met de beleidsdoelen van de woningcorporaties, zal in de nieuwe nota Wonen tevens het kader worden vastgelegd voor de nieuwe prestatie-afspraken 2012-2015. De nieuwe nota Wonen 2011 wordt de gemeenteraad in het 4^e kwartaal 2011 ter besluitvorming aangeboden.

5) Ontwikkelingen die van invloed zijn op de Bossche woningmarkt

De ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt zijn onder te verdelen in de volgende groepen:

- Demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen
- Financieel-economische ontwikkelingen
- Woonwensen en woonkwaliteit
- Ontwikkelingen in de (rijks)regelgeving
- Lokale ambities
- Verwevenheid van 'wonen' met andere beleidsvelden

A. Demografische en sociaal-culturele ontwikkelingen

Ontwikkeling van de bevolking in 's-Hertogenbosch

In de laatste bevolkingsprognose van het CBS wordt verwacht dat de bevolkingsgroei van Nederland nog zo'n 30 jaar zal aanhouden. Wel zal het tempo veel lager liggen dan in het verleden. Is krimp op nationaal niveau dus nog niet aan de orde, voor bepaalde regio's en steden ligt de situatie anders. In de toekomst zal naar verwachting in bepaalde delen van Nederland, en in het bijzonder de periferie, een omvangrijke bevolkingskrimp optreden. In ruim een kwart van de Nederlandse gemeenten daalt het aantal inwoners tot 2040 met meer dan 2,5 procent: in totaal gaat het hierbij om een kwart miljoen inwoners.

Duidelijke bevolkingsgroei, met meer dan 5 procent, is zichtbaar in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad (inclusief de provincies Utrecht en Flevoland), de stedenband van Noord-Brabant, het gebied rond Arnhem en Nijmegen, westelijk Overijssel (met de economisch sterke gemeente Zwolle) en in en rond de gemeente Groningen.

's-Hertogenbosch zal de komende jaren, tot 2040, qua inwonertal blijven groeien. In 2030 zal de omvang van de bevolking ca. 152.000 inwoners bedragen. Hiervoor zijn dan ca. 72.000 woningen nodig, een toename van het aantal woningen met ca. 9.500.

Jaar	Aantal inwoners	Aantal woningen	Gemiddelde woningproductie per jaar (incl. vervangende bouw)
2010	139.635	62.558	tot 2015: 750
2015	142.500	65.000	2015 - 2020: 700
2020	146.000	68.000	2020 - 2030: 500
2030	152.000	72.000	

Vergrijzing en ontgroening

De eerste babyboomers, geboren net na de 2^e W.O., gaan binnenkort met pensioen. Het begin van de vergrijzing van de bevolking is dan een feit. Het aantal 65-plussers neemt de komende jaren enorm toe. In 2040 zijn er in Nederland twee keer zo veel 65-plussers dan op dit moment, van 2,6 miljoen nu naar 4,6 miljoen in 2040. De top van het vergrijzingsproces ligt ergens tussen 2020 en 2030, daarna is er een afname van de groei van het aantal ouderen. Gelijktijdig met dit vergrijzingsproces, worden er steeds minder kinderen geboren.

Uit onze woningmarktmonitors blijkt dat deze groep 65-plussers voor een belangrijk deel riant woont in een duurdere koopwoning of in een grote huurwoning. Tevens blijkt dat deze groep steeds honkvaster wordt m.b.t. hun woning. Ouderen blijven langer zitten in de woningen en willen zo lang als mogelijk thuis blijven wonen en tot op hoge leeftijd zorg ontvangen. Bovendien loopt de gemiddelde levensverwachting nog steeds verder op. Dus, een steeds grotere groep ouderen zal naar verwachting niet snel verhuizen en zal de komende 15 jaar zorgen voor een teruglopende doorstroming op de woningmarkt.

Als deze minst verhuisgeneigde groep huishoudens toch gaat verhuizen, dan richt deze groep zich enerzijds op goedkope en betaalbare huurwoningen (huishoudens met een bescheiden inkomen), anderzijds op middeldure huur of koop (welvarende ouderen). Verhuizing is ook aan de orde bij het overlijden van de partner of bij verslechterende gezondheid. Dan zijn de afwegingen in één keer volledig anders en kiest men vaak voor een vorm van beschut wonen. Op een gegeven moment wordt een groot deel van de ouderen zorgbehoevend.

De inschatting is dat over 15 tot 20 jaar (dus tussen 2025 en 2030) de vergrijzing het hoogtepunt heeft bereikt; dit is tevens de periode dat deze ouderen op vrij grote schaal hun huidige (grotere) woning gaan verlaten, waardoor dan rekening moet worden gehouden met een stevig aanbod van deze woningen. In 2010 wonen er in 's-Hertogenbosch 19.525 inwoners die ouder zijn dan 65 jaar. Procentueel is deze leeftijdsgroep sterk vertegenwoordigd in met name de wijken Rosmalen Zuid, Noord en Zuidoost. Gelet op het absolute aantal senioren springt ook de wijk West in het oog.

In 2030 zullen er naar verwachting 30.525 65-plussers zijn. Dat zijn er 56% meer dan nu. De toename verschilt sterk van wijk tot wijk. 30% van het extra aantal ouderen zal in De Groote Wielen wonen, nog eens 30% woont in Noord, Maaspoort of West. Dit zijn de wijken waar de vraag naar woningen die voor ouderen geschikt zijn het sterkst gaat toenemen. Verder laat ook de Bossche binnenstad een relatief sterke toename zien van het aantal 65+. In Graafsepoort en Zuidoost is de groei van het aantal senioren naar verhouding vrij gering.

Om een idee te krijgen van de toekomstige omvang van de groei van de groep ouderen, is ook een vooruitberekening gemaakt van de groep 75+. In 2010 telt deze groep 8.675 personen, verspreid over de hele gemeente. Maar vooral in de wijken Zuidoost, West en Noord is de concentratie ouderen groot: de helft van alle 75-plussers woont daar. 10% van de ouderen woont in een tehuis, 90% woont zelfstandig. Een kwart van de zelfstandig wonende 75-plussers bewoont een ruime eengezinswoning (5 of meer kamers); in Rosmalen Zuid is dat zelfs de helft.

In 2030 zal het aantal 75-plussers met 5.000 toegenomen zijn tot in totaal 13.400 personen (groei met 54%). Bijna 60% van de toename komt terecht in de wijken Noord, Maaspoort, West en De Groote Wielen. Meer dan elders zal daar de druk op het aanwezige voorzieningenniveau, c.q. de vraag naar nieuwe voorzieningen toenemen. In De Groote Wielen zijn nog voldoende mogelijkheden om nieuwe woonvormen in te voegen; in Noord en Maaspoort zijn de mogelijkheden beperkt. Omdat de meeste ouderen er voor kiezen om zelfstandig te blijven wonen, zal de vraag naar aanpassingen in de woning (WMO-gelden) duidelijk toenemen.

Gemiddeld genomen lijdt op dit moment 1% van de groep 65-69 jaar aan dementie. Dit aandeel loopt op tot 20% voor de groep 80-84 jarigen en 40% voor de leeftijdsgroep 90+. Als straks de babyboomgeneratie echt oud is geworden, is dementie volksziekte nummer één: 20% van de ouderen zal dan aan een vorm van deze ziekte lijden. Er moet dus terdege rekening worden gehouden met bijzondere woonvormen voor deze mensen; naast tehuizen met zorg- en verpleegaanbod bijv. vormen van beschut wonen.

Groei van het aantal alleenstaande huishoudens

De discussie over groei en krimp heeft met name betrekking op het aantal personen in de gemeente. Voor de woningbouw is het echter veel belangrijker hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens verloopt. De bevolkingskrimp die de afgelopen 10 jaar in verschillende plaatsen in Nederland is opgetreden, is maar zelden gepaard gegaan met een krimp in het aantal huishoudens. Dit komt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens; waardoor het proces van gezinsverdunning compenserend inwerkt op de bevolkingskrimp. Als bij ouderen een van de levenspartners door sterfte wegvalt, blijft het huishouden nog wel bestaan (hoewel het nu veranderd is in een eenpersoonshuishouden). En als samenwonende stellen uit elkaar gaan, leidt dit tot extra huishoudens (de ex-partners gaan beiden zelfstandig wonen). Dit betekent dat het woonbeleid eerder rekening moet houden met een anders getinte woningbehoefte (geschikt voor middelbare en oudere alleenstaanden, met mogelijk een gebrekkige gezondheid) dan met een

sterk teruglopende woningbehoefte. Waarbij het duidelijk moet zijn dat alleenstaanden, net als andere huishoudens, voor een belangrijk deel kiezen voor een grondgebonden woning.

Voor 's-Hertogenbosch geldt dat in 2010 33,7% van het aantal huishoudens alleenstaand is; het aantal 2-persoonshuishoudens bedraagt 30,3%. Het aandeel gezinnen bedraagt 27,1%. M.a.w. ca. 2/3 deel van het aantal huishoudens behoort tot de categorie een- en tweepersoonshuishoudens.

De woningvoorraad van 's-Hertogenbosch bestaat nu voor 62,5% uit grondgebonden woningen en 27,5% uit appartementen. Dit betekent dat een groot deel van de een- en tweepersoonshuishoudens in grondgebonden woningen woont.

In de periode 2010-2030 komen er nog ca. 9.500 huishoudens bij. Tweederde deel van deze toekomstige groei van de huishoudens is bij de alleenstaanden, waardoor het aandeel alleenstaanden groeit van 33,7% nu naar 38% in 2030. Voor een deel komt dat door de vergrijzing, voor een ander deel door voortschrijdende individualisering. Vooral in de leeftijdsgroep tussen de 35 en 55 jaar neemt het aandeel alleenstaanden toe ten koste van het aandeel gezinshuishoudens. M.a.w.: de toekomstige toename van het aantal huishoudens betreft voornamelijk ouderen en alleenstaanden.

De woonwensen van eenpersoonshuishoudens verschillen per leeftijdsgroep. De jongere alleenstaanden bewonen en wensen in het algemeen goedkopere huurwoningen; de groep 30-64 jaar richt zich voor een belangrijk deel op goedkopere koopwoningen (40%) en duurdere huurwoningen. Met deze woonwensen zal in het woonbeleid rekening moeten worden gehouden.

B. Financieel-economische ontwikkelingen

Economische recessie

De laatste jaren was er al sprake van een behoorlijke problematiek in de woningmarkt: de doorstroming tussen de huur- en koopmarkt begon (door een slechte aansluiting tussen beide sectoren) steeds meer terug te lopen; vooral door stijgende prijzen in de koopsector werd het gat tussen huur en koop steeds groter. De doorstroming binnen de koopsector deed het nog goed, dankzij de stevige woningproductie. Vanaf 2009 stagneert, door de economische crisis, ook de doorstroming binnen de koopsector.

De economische crisis gaat aan de woningmarkt nadrukkelijk niet voorbij. Twee factoren springen er met name uit: de kredietverlening en het (consumenten)vertrouwen. Zo is de financiering van woningbouwprojecten in deze tijd van economische recessie een stuk moeilijker geworden en is de investeringsruimte van woningcorporaties verminderd. Tegelijkertijd is het consumentenvertrouwen afgenomen: onzekerheid over werk en koopkrachtontwikkeling spelen hierbij een voorname rol. Doorstromers op de koopmarkt stellen hun verhuisbeslissing uit vanwege onzekerheid over hun eigen positie, omdat ze bang zijn om hun huidige woning niet kwijt te raken. Gebrek aan vertrouwen, de daling van de huizenprijzen en de angst voor dubbele woonlasten leiden ook tot stagnatie in de doorstroming. Daarnaast stellen hypotheekverstrekkers hogere eisen, waardoor de aankoop van een woning door potentiële kopers wordt bemoeilijkt. Hierdoor is het voor veel bouwers steeds lastiger geworden de 'kritische grens' te halen – bijvoorbeeld 70% verkocht – om ook daadwerkelijk met de bouw van woningen te kunnen starten. En onder het huidige financieel-economische gesternte liggen deze percentages vandaag de dag vaak nog hoger. Consequenties van deze ontwikkelingen zijn dat de prijzen van woningen dalen, de doorstroming op de woningmarkt stagneert en de woningbouw stopt. De woningmarkt zit door de huidige economische situatie op slot.

Uit gesprekken met de marktpartijen in de bouwsector blijkt dat we voor spannende uitdagingen staan, niet in de laatste plaats vanwege de onzekerheid of we de diepste dalen van de economische recessie nu achter ons hebben of niet en of de woningproductie weer aan gaat trekken. Hoe de situatie op de woningmarkt in de toekomst gaat worden, kan niemand voorspellen. De vooruitzichten zijn echter somber: de NVB (Nederlandse Vereniging van Bouwontwikkelaars) verwacht dat het zeker tot 2015 zal duren voordat de woningproductie zich weer gaat herstellen. De marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties) in 's-Hertogenbosch gaan er van uit dat er geen sprake is van een conjuncturele dip, maar dat de woningbouw structureel te maken krijgt met een lager productieniveau. "Het zal niet meer hetzelfde worden als de afgelopen jaren". Niets is echter zeker. Wel is duidelijk, dat er geen eenvoudige maatregelen zijn die gegarandeerd en op korte termijn de gehele woningmarkt overeind krijgen.

In 2010 zullen nog ca. 750 woningen in 's-Hertogenbosch worden opgeleverd, de verwachting voor 2011 komt op 700 woningen uit. Als uitgangspunt voor de bouwproductie voor de komende 5 jaar lijkt een aantal van gemiddeld 750 woningen per jaar realistisch. Deze aantallen liggen duidelijk lager dan de laatste

jaren, maar het is wel de gemiddelde productie van 's-Hertogenbosch in de 15 jaar voor de piekjaren 2008 t/m 2010. Er kan dan ook geconstateerd worden dat dit gerealiseerde gemiddelde van 750 woningen het 'vermogen' van de stad weerspiegelt, over een periode met hoog- en laagconjuncturen. De 'piekjaren' 2008 t/m 2010 zijn te danken aan de gezamenlijke inzet van marktpartijen en gemeente in het kader van de Taskforce Woningbouw en het Lokaal Akkoord Wonen met de woningcorporaties.

Het is van groot belang om te leren van deze economische recessie in relatie tot de woningmarkt. De vraag kan gesteld worden of de huidige vraag naar woningen al dan niet een juiste afspiegeling is van de woningbehoefte; m.a.w. is er sprake van 'vraaguitval' als gevolg van de economische recessie, of is deze verandering is de vraag naar woningen structureel te noemen? Al met al blijkt het dat in tijden van recessie de woningmarkt en de differentiatie naar prijsklassen woningbouw veel moeilijker te sturen zijn dan in een hoogconjunctuurfase. Door de marktomstandigheden ligt de nadruk in het woningbouwprogramma van 2010 en komende jaren duidelijk bij de goedkopere prijsklassen; het aandeel dure koopwoningen in 2010 bedraagt 25% (zou 40% moeten zijn). Marktconformiteit (bouwen voor de vraag) lijkt op dit moment de enige manier om tot woningproductie te komen. Dit zou betekenen dat bij het bepalen van het bouwprogramma flexibeler zou moeten worden omgegaan met het hanteren van de differentiatieregels.

Ontwikkeling van de doelgroep van beleid

Het modaal inkomen in Nederland ligt in 2010 op €33.614,- bruto per jaar. In 's-Hertogenbosch vallen 27.570 huishoudens binnen deze norm, dit is 43% van het aantal huishoudens.

Anno 2010 behoren circa 18.740 (29%) van de 64.530 huishoudens op de Bossche woningmarkt tot de primaire doelgroep; dit aantal ligt al jaren op eenzelfde niveau. De primaire doelgroep zijn huishoudens die op basis van hun inkomen, leeftijd en huishoudengrootte in aanmerking komen voor huurtoeslag (inkomen 1-persoonshuishouden tot €21.500,- ; meerpersoonshuishouden tot ca. €29.000,-).

	Huishoudens naar inkomen	Aandeel huishoudens naar inkomen
Primaire doelgroep	18.740	29,0%
Secundaire doelgroep	12.870	20,0%
Inkomen € 33.000 tot € 38.000	4.360	6,7%
Inkomen € 38.000 tot € 45.000	6.020	9,3%
Inkomen > € 45.000	22.540	35,0%
	64.530	100,0%

Uit het RIGO-onderzoek in 's-Hertogenbosch (2010) naar doelgroepen en woonlasten komt de constatering naar voren dat de primaire doelgroep in de komende jaren naar verwachting toe zal nemen, als gevolg van de economische recessie, maar mogelijk ook als gevolg van Europese regelgeving. Door deze maatregel zal er een toenemende spanning op de sociale huurvoorraad gaan ontstaan.

Ontwikkeling van de woonlasten in de huursector

De woonlasten van een huurder bestaan uit de huur plus alle bijkomende lasten op het gebied van wonen, zoals energielasten en belastingen van gemeente en waterschap. Sommige huurders ontvangen huurtoeslag, andere huurders komen in aanmerking voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van belastingen.

De conclusies uit het onderzoek van RIGO laten zien dat de sociale huursector belangrijk is voor de huisvesting van de diverse inkomensgroepen. In 2009 is door de corporaties 83% van de verhuurde kernvoorraadwoningen (sociale huurwoningen) aan de inkomensgroepen tot €33.614 toegewezen. Daarnaast laat het onderzoek zien dat een deel van de huishoudens in de sociale huursector in relatie tot hun inkomen té hoge woonlasten heeft (25%). Vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen die tot de primaire doelgroep behoren hebben moeite de eindjes aan elkaar te knopen.

Over het algemeen geldt dat het aandeel van de huurlasten in de totale woonlasten is afgenomen. Uit het plan van aanpak van Aedes (Huren met energie, 2008) blijkt dat de huur in de periode 2000 -2006 gestegen is met circa 18%. De energieprijzen zijn gedurende deze periode met circa 90% gestegen. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de energielasten verder zullen toenemen.

Het is zaak de woonlasten van deze groepen goed in de gaten te houden. Naar de toekomst toe neemt de omvang van de groep met te hoge woonlasten mogelijk toe, niet alleen als gevolg van de economische recessie, maar ook als gevolg van stijgende energieprijzen. Deze stijging van de energielasten zal niet alleen in de huur- maar ook in de koopsector tot problemen leiden; huishoudens met een tophypotheek hebben geen grote buffer om hogere woonlasten te kunnen vangen.

Duurzaam (ver)bouwen

's-Hertogenbosch wil in 2050 klimaatneutraal zijn, de gebouwde omgeving al in 2035. Alle energie die dan in de stad wordt gebruikt komt dan uit duurzame bronnen in de stad, zoals windenergie, zonne-energie en aardwarmte. Om dit te bereiken zal het energieverbruik fors naar beneden moeten, en moet de duurzame energieproductie in de stad fors omhoog om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

Om deze ambitie te kunnen halen is het noodzakelijk dat in de komende periode stevig wordt ingezet op duurzaam ontwerpen van woningen, duurzaam beheren en het gebruik van duurzame materialen. Deze inzet geldt dan niet alleen voor nieuwbouw, maar ook in de bestaande woningvoorraad is het noodzaak om goed aan de slag te gaan met het verbeteren en isoleren van woningen. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is überhaupt van belang, want deze voorraad bestaat uit 62.500 woningen. Nieuwbouw voegt hier jaarlijks ca. 1% aan toe.

C. Woonwensen en woonkwaliteit

Woonkwaliteit, van aanbod- naar vraagmarkt

De bouwsector is zelf van mening dat er verandering moet optreden in het ontwerp- en ontwikkelproces van woningen. De economische recessie en de daaruit volgende crisis in de woningmarkt dwingt ontwikkelaars om beter na te denken over hun ontwerpen. De mensen staan niet meer in de rij voor een nieuwbouwwoning, 'dus moeten we heel goed luisteren naar wat de woonconsument écht wil'. Nog maar een paar jaar geleden was er zoveel vraag naar nieuwbouwwoningen dat het niet zoveel uitmaakte of het goed of minder goed, mooi of niet zo mooi was. Verkocht werd het toch wel. Nu is dat anders; de klant is meer dan ooit koning. De kopers verlangen 'value for money'. De tijd dat er gebouwd werd zonder veel rekening te houden met de wensen in de markt, is voorbij. De bouwsector moet veranderen van een aanbodmarkt in een vraagmarkt. Dat er op dit moment projecten in de verkoop staan, waarvan nauwelijks woningen worden verkocht, heeft te maken met het feit dat dit projecten zijn die nog voor de economische recessie zijn ontwikkeld. Waarschijnlijk is er dan sprake van een mismatch in prijs en kwaliteit van deze woningen. De strijd om de koper is begonnen. Die strijd wordt gewonnen door partijen, die precies aanbieden waar de woonconsument om vraagt.

Volgens het SCP (Sociaal en Cultureel Planbureau), maar ook volgens onze eigen woonwensenonderzoeken, is de vraag naar kwaliteit en vooral naar ruimte en comfort in de woningen structureel te noemen. Hoewel de economische situatie fluctueert, stijgt de welvaart op de lange termijn toch steeds verder voor een groot deel van de huishoudens. Er lijkt vooral een tendens naar meer grondgebonden woningen met een eigen identiteit. Flexibiliteit en innovatie in het ontwerp en bouwproces van vooral de koopwoning zijn een must. Dat geldt in de eerste plaats binnenshuis: de klant wil beslissen waar zijn woonkamer komt, of hoe de leefkeuken gesitueerd is. Flexibiliteit en ruimte binnen de woning is een must. Maar ook de buitenkant, het ontwerp, van de woning wordt steeds meer bepalender voor de woonconsument, die steeds meer op zoek is naar een eigen identiteit voor zijn/haar woning. 'Het moet niet goed lijken, het moet goed zijn'. De woonconsument wil doordachtere en efficiëntere detailleringen van de woning. De ultieme uitdaging waar de bouwsector voor staat, is het vertalen van de wensen van de consument in tastbare producten: het bieden van keuzemogelijkheden en het bieden van kwaliteit worden steeds belangrijker.

Bij de herontwikkeling van de Carolusziekenhuis-locatie wordt er door de ontwikkelaar voor gekozen om de toekomstige bewoners zo veel als mogelijk bij de bouw te betrekken; met als uitgangspunt dat kopers van woningen een grote inbreng willen hebben in hun toekomstige woning. De projectontwikkelaar kiest hierbij voor een nieuwe manier van werken, waarbij deze ontwikkelaar dan met toekomstige bewoners aan tafel zit, nog voordat de plannen zijn uitgewerkt. De belangstelling voor dit project is groot te noemen.

Appartementen

De vraag van woonconsumenten zal zich in de komende periode voor het belangrijkste deel richten op grondgebonden woningen. Uit de woonwensenonderzoeken in 's-Hertogenbosch blijkt dat circa 2/3de van de nieuwbouw uit grondgebonden woningen zou moeten bestaan. De signalen uit de markt maken dan ook duidelijk dat de vraag naar nieuwe koopappartementen in met name de dure sector tekenen van verzadiging begint te vertonen. In de afgelopen jaren (2008 t/m 2010) zijn ca. 3.100 nieuwe woningen gebouwd in 's-Hertogenbosch, waarvan ca. 800 koopappartementen. Dit is een aandeel van 25%. In het woningbouwprogramma is dus bij een woningproductie van 750 woningen per jaar een markt van zeker 200 koopappartementen per jaar. Dit aantal is afhankelijk van de marktomstandigheden. Het ontwikkelen van koopappartementen is dus zonder meer mogelijk, alleen moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Locatie en kwaliteit zijn hierbij van het allergrootste belang; mensen gaan voor zekerheid en een gunstige ligging hoort daarbij. De belangrijkste locaties zijn in of nabij de binnenstad, in de buurt van winkelcentra en vlakbij knooppunten van infrastructuur. In de komende tijd moet echter, gezien de

verdichtingsopgave in de stad, nadrukkelijk worden nagedacht of er geen nieuwere vormen van appartementenbouw kunnen worden ontwikkeld. Temeer daar er minder personen per huishouden gaan komen en deze huishoudens hoogwaardige kwaliteitseisen gaan stellen aan de woonomgeving.

Het blijft echter van belang om de ontwikkeling van de appartementenmarkt nauwlettend in de gaten te houden. In de komende 10 jaar staat namelijk een flink aantal woningbouwlocaties op stapel waarin koopappartementen zijn opgenomen. Te noemen vallen: GZG (500 appartementen), BrabantBad (90), HAS-locatie (126), Carolus-locatie (285), Boschveld, Paleiskwartier, Willemspoort, De Groote Wielen. Voorkomen moet worden dat de verkoop van deze appartementen elkaar te zeer gaat beconcurreren. Fasering en prioritering van locaties kunnen daarbij van belang zijn. Dit kan ertoe leiden dat het woningbouwprogramma van sommige woningbouwlocaties (voor een deel) moet worden omgezet van koopappartementen naar grondgebonden woningen. Dit kan op gespannen voet komen te staan met stedenbouwkundige en planexploitatieve uitgangspunten omdat de appartementen veelal gepland zijn t.b.v. de versterking van de centrumstedelijke woonmilieus (nabij het stadscentrum, wijkcentra en de stedelijke verbindingssassen), waar door intensief en meervoudig ruimtegebruik gestapelde bouw wordt nagestreefd.

Om ook in de komende periode te kunnen voorzien in de woningbehoefte is blijvende aandacht nodig voor het vergroten van de harde plancapaciteit in 's-Hertogenbosch, vooral voor grondgebonden woningen.

D. Ontwikkelingen in de (rijks)regelgeving

In de komende periode zijn 2 punten van belang m.b.t. rijksregelgeving die een duidelijke invloed gaan hebben op het lokale woonbeleid:

- woningtoewijzing bij sociale huurwoningen
- nieuwe heffingen voor woningcorporaties

Door Europese regelgeving moeten woningcorporaties per 1-1-2011 minimaal 90% (per corporatie) van alle woningen met een huur t/m € 652,52 (de maximale grens van de huurtoeslag) bij verhuur toewijzen aan huishoudens met een maximaal belastbaar jaarinkomen van € 33.614,-. Het rechtlijnig hanteren van deze twee grenzen alleen doet geen recht aan de situatie in 's-Hertogenbosch. Uit onderzoek van RIGO blijkt dat de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 33.000-38.000 de groep is die in de Bossche situatie de meeste last zal hebben van invoering van de € 33.000-regeling. Het gaat hier om ca. 4.360 huishoudens (6,7% van het totaal aantal huishoudens). 's-Hertogenbosch huisvest jaarlijks 430 huishoudens met een inkomen van € 33.614,- of meer in de sociale huursector. Dit betreft 20% van alle verhuringen en vormt derhalve wel degelijk een substantieel aandeel van deze inkomensgroep. De helft van deze inkomensgroep boven € 33.614,- (dus zeker 200 huishoudens) gaat dus een probleem krijgen. Een sociale huurwoning is voor deze groep uitgesloten, goedkope koopwoningen zijn een schaars goed. Zowel woningcorporaties als gemeente hebben reeds meermalen breed uitgedragen dat zij ernstige zorg voelen voor de huisvestingssituatie voor deze groep. Er zijn, als deze mensen willen verhuizen, relatief gezien weinig woningen voor hen beschikbaar (goedkope koop of huur boven € 652,52) en de woningen die er wel zijn, brengen een te hoge woonquote met zich mee. Er hangt voor 2011 nog geen sanctie aan het niet halen van de 90% norm. Derhalve kan het jaar 2011 worden gebruikt om te bepalen of de 90% -norm wordt gehaald wanneer de maximale inkomensgrens voor een woning met een huur op of onder € 652,52 niet op € 33.614 maar op € 36.700,- wordt gezet (vóór indexering per 1-1-2011).

De woningcorporaties moeten hun commerciële activiteiten (o.a. bouw van koopwoningen) gaan beperken en scheiden van de sociale projecten. Tevens gaan de woningcorporaties de komende jaren, vanwege Europese en rijksmaatregelen, verder belast worden met nieuwe heffingen. Verhuurders moeten van het rijk voor ca. € 650 miljoen gaan meebetalen aan de huurtoeslag. Het beperken van de commerciële activiteiten heeft gevolgen voor de verdien capaciteit van woningcorporaties.

De gevolgen van de hervormingen van het rijks- en Europese beleid van de woningmarkt voor de woningmarkt zijn dermate groot dat het voor twee van de drie Bossche corporaties noodzakelijk is om de investeringen op de langere termijn naar beneden bij te stellen. Dit leidt tot uitstel en afstel van voor de stad belangrijke projecten op het vlak van wijkvernieuwing en maatschappelijk vastgoed, maar ook tot vermindering van investeringen in leefbaarheid en onderhoud en beheer. Tegelijkertijd loopt de woningproductie voor een deel terug; de Bossche woningcorporaties zorgden de afgelopen jaren voor bijna de helft van de totale productie, waaronder een groot aantal koopwoningen (vaak in gemengde projecten). Deze ontwikkelingen leiden tot het ontstaan van verschillende vragen met betrekking tot actuele en toekomstige activiteiten van een corporatie, zoals:

- Welke invloed heeft het regeerakkoord op de investeringscapaciteit van de corporaties?
- Welke sturingsruimte is er om op de middellange termijn in te spelen op de veranderde omstandigheden en hoeveel financiële ruimte is er dan nog voor maatschappelijke investeringen?
- Welke prestatieafspraken en ambities zijn haalbaar in de nieuwe context?

E. Lokale ambities

De lokale ambities van 's-Hertogenbosch zijn o.a. verwoord in het collegeprogramma 2010-2014. De ambitie in dit programma is als volgt: "Wij willen voor de inwoners van 's-Hertogenbosch goede, betaalbare en passende woningen in een aantrekkelijke, veilige en groene, goed onderhouden woonomgeving".

De volgende doelen staan hierbij centraal:

- het verhogen van het niveau van onderhoud in wijken van 'sober+' naar 'basis' waar dat een bijdrage levert aan de doelstellingen van leefbaarheid en veiligheid;
- het maken van een lokaal 'aanvalsplan' voor niet-aandachtswijken die dreigen "over de rand te vallen". Zo moet grootschalige herstructurering van wijken worden voorkomen;
- de Taskforce Woningbouw met kracht voort te zetten. Gemiddeld 750 woningen per jaar (stedelijk gemiddelde afgelopen 15 jaar);
- aan het bouwen op inbreidingslocaties de voorwaarde te verbinden dat dat gepaard moet gaan met een versterking van de leefbaarheid van de omgeving (groen, spelen);
- hard in te zetten op doorstroming op de woningmarkt. Ondanks de crisis op de woningmarkt mogen de wachttijden voor betaalbare woningen deze periode niet verder oplopen (nu gemiddeld 4 jaar);
- samen met o.m. de corporaties en projectontwikkelaars extra inzetten op het beperken van woonlasten door extra aandacht voor de energiekwaliteit van woningen;
- actief het wonen boven winkels en in kantoren in de binnenstad bevorderen;
- prioriteit geven aan het realiseren van woonvormen voor ouderen op inbreidingslocaties, zodat ouderen de gelegenheid hebben om in eigen omgeving zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

F. Relatie met sociale en welzijnsaspecten

Wonen is een breed begrip en is vaak vervlochten met het begrip leven. Het gaat dan over de woning en de woonomgeving, maar ook over het leven in en deel uitmaken van een buurt, wijk, stad en zelfs regio. Kortom, er zijn vanuit het 'wonen' veel raakvlakken met sociale aspecten en met welzijnsaspecten. Deze raakvlakken zullen met name liggen bij de woonsituatie van bijzondere doelgroepen (mensen met een functiebeperking) en ouderen. In de herijking van de nota Wonen 2007 zal op de ontwikkelingen m.b.t. deze raakvlakken worden ingegaan. De focus van de nota Wonen 2011 zal echter nadrukkelijk liggen op de huidige en toekomstige problemen in de woonsector.

6) Van Nota Wonen 2007 naar Nota Wonen 2011: beleidsthema's en vraagpunten

Op basis van voorgaande ontwikkelingen zijn de volgende punten dus van belang:

- tot 2040 is er een groei van het inwonertal in 's-Hertogenbosch; het aantal woningen moet tot 2030 toenemen met 9.500;
- de woningproductie is gemiddeld 750 woningen per jaar in de komende 5 jaar;
- de vergrijzing van de bevolking kan de eerstkomende 15 jaar leiden tot minder verhuizingen c.q. tot verdere stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt;
- er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens en mensen willen steeds meer ruimte in de woning;
- de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens, die voor een deel tot de aandachtsgroep van beleid behoort, leidt tot een grotere vraag naar goedkopere huur- en koopwoningen;
- de doelgroep van beleid zal de komende periode rond 30% van het aantal huishoudens bedragen;
- de vraag van de woonconsumenten richt zich voor 2/3 deel op grondgebonden woningen; als richtsnoer voor het aantal te bouwen koopappartementen wordt uitgegaan van ca. 200 per jaar;
- stijgende energiekosten leiden tot een toenemende aandacht voor duurzaam bouwen/verbouwen; het omslagpunt is hierbij van belang (tot welke kosten investeren in duurzaam bouwen?);
- in het bouwproces komt een omslag van aanbod- naar vraagmarkt, waarbij marktconform bouwen, flexibiliteit en innovatie (kwaliteit en identiteit) een belangrijke rol spelen;
- er is een spanning tussen omvang van de kernvoorraad, doelgroep van beleid en woningtoewijzing;
- in de herstructureringsgebieden moet uitdrukkelijk aandacht zijn voor woningverbetering.

Het is op basis van deze ontwikkelingen dat de nieuwe context en een nieuwe realiteit moeten worden verkend van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch. De speerpunten en ambities uit de nota wonen 2007 moeten worden herijkt en er moeten nieuwe kaders, c.q. contouren voor het toekomstige woonbeleid worden geformuleerd. Teneinde deze speerpunten te kunnen herijken wordt een aantal beleidsthema's ingebracht, welke moeten zorgen voor een verdere verdieping en eventuele vernieuwing van deze speerpunten. Deze thema's zullen daartoe nader worden onderzocht en uitgewerkt. Het vaststellen en het uitwerken van deze beleidsthema's wordt een belangrijk issue in de nieuwe nota Wonen. Wij willen u vragen om met ons van gedachten te wisselen over deze thema's en de daarbij opgestelde vraagpunten.

De **beleidsthema's en vraagpunten** binnen de 4 speerpunten van de nota Wonen worden dan:

Woningproductie

- *Meer marktconform en innovatief bouwen*

In de komende periode is een nieuwe realiteit nodig in de woningbouw: marktconform bouwen (vragersmarkt) en innovatief bouwen. Marktconform bouwen heeft al zijn sporen verdient d.m.v. PPS-constructies: in het project Paleiskwartier is bewust ingezet op flexibiliteit in het planontwerp zodat er ruimte blijft om plannen aan te passen en in te spelen op marktwijzigingen.

Vraagpunten: Wat zijn de lessen uit de economische recessie voor de woningproductie en hoe organiseren we het bouwproces dusdanig, dat sneller en flexibeler kan worden ingespeeld op de wensen van woonconsumenten?

- *Flexibeler hanteren van de differentiatienormen in prijsklassen woningbouw*

Marktconformiteit wordt steeds meer bepalend in het bouwproces, waardoor een strikt gestuurde scheiding tussen prijsklassen onder druk komt te staan.

Vraagpunten: moeten de differentiatienormen bij bouwplannen altijd strikt worden gehanteerd, of moet hier flexibeler mee worden omgegaan?

Moet meer worden ingezet op het scheiden van bouwprojecten, waarbij marktconforme projecten alvast worden gerealiseerd?

- *Appartementenlocaties prioriteren en faseren*

De ontwikkeling van koopappartementen is goed mogelijk in 's-Hertogenbosch, er moet echter worden voldaan aan een aantal voorwaarden (vooral locatie en kwaliteit).

Vraagpunten: Is prioritering en fasering van de reeds geplande appartementenlocaties aan de orde en wat betekent dat voor de planvorming van locaties?

Hoe kunnen appartementen worden ontwikkeld die geschikt zijn voor gezinnen en een bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave in de stad?

Doorstroming bevorderen

- *Vergroten van de woningvoorraad in de middeldure huur en de goedkope/middeldure koop*

De wachttijden in de huursector blijven op een niveau van 4 jaar; dit is een zorgpunt. De aansluiting tussen de huur- en de koopsector moet worden verbeterd.

Vraagpunt: Is het vergroten van duurdere huur en goedkoper koop hiervoor een oplossing of zijn er nog andere alternatieven voorhanden?

- *Meer flexibiliteit in de sociale voorraad door andere vormen van huur en koop te realiseren*

Vraagpunt: Kan 'Huur op Maat', waarbij huurders met een laag inkomen een korting krijgen op de huurprijs, een maatregel zijn om de keuzevrijheid voor deze doelgroep te vergroten?

Bestaande woningvoorraad

- *Kwaliteitsimpuls in delen van de bestaande woningvoorraad*

De differentiatie en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad zal de komende jaren van groter belang worden. Sommige delen van de voorraad hebben een kwaliteitsimpuls nodig. Dit moet duidelijk worden opgepakt, zowel m.b.t. de voorraad van de woningcorporaties als de particuliere voorraad. De financiële positie en het investeringsvermogen van de woningcorporaties is hierbij maatgevend.

Vraagpunt: Kan strategisch voorraadbeheer, waarbij een relatie wordt gelegd tussen de toekomst van de buurten en de huisvesting van doelgroepen) leiden tot een kwaliteitsimpuls van de voorraad?

- *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector verbeteren*
De energiekosten stijgen op dit moment sneller dan de huren.
Vraagpunten: Tot welk kostenniveau moet worden geïnvesteerd in energiemaatregelen; waar ligt het omslagpunt, ook in relatie tot de huurlasten?

Bijzondere doelgroepen

- *Omvang van de kernvoorraad, mede in relatie tot de woonlasten*
Er is sprake van een schaarstevraagstuk m.b.t. goedkope woningen en de middelen van de woningcorporaties worden kleiner.
Vraagpunten: Op welke wijze kan een beter evenwicht worden gerealiseerd tussen vraag en aanbod naar huurwoningen; moet 'scheefwonen' worden gestreden?
Mensen willen meer ruimte in de woning en huishoudens worden steeds kleiner, wat betekent dit voor de betaalbaarheid van het wonen?
- *Ouderenhuisvesting en zorg*
De groeiende groep ouderen moet tot 2025, voor wat betreft wonen en zorg, worden gefaciliteerd. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is hierbij van essentieel belang.
Vraagpunt: Moeten ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, of is het stimuleren van ouderen om te gaan verhuizen naar meer aangepaste woningen een optie?

Deze beleidsthema's moeten verder worden onderzocht en uitgewerkt, waarbij dan een onderscheid moet worden gemaakt tussen beleid en implementatie op de kortere termijn (tot 2015) en de langere termijn.

7) Hoe en met wie nu verder?

's-Hertogenbosch doet het goed als woonstad: in de Woon aantrekkelijkheidsindex 2010 staan wij al jaren op de 4^e plaats van Nederlandse gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Dat is zonder meer goed te noemen. Maar waar het nu om gaat is om deze positie te behouden en als stad aantrekkelijk te blijven voor mensen die hier wonen en hier willen komen wonen, ook in deze veranderde marktomstandigheden. Als gemeente bouwen we geen woningen, dat doen de partners in de bouwsector. Maar als gemeente hebben we wel een ambitie en doelen op het gebied van het wonen, omdat een goed woonklimaat zo belangrijk is voor de stad. De gemeente vertegenwoordigt het algemeen belang; de gemeente is mede verantwoordelijk voor de volkshuisvesting. De kerntaak van de gemeente is vooral de zorg voor de onderkant van de woningmarkt (kansarme groepen); tevens streeft de gemeente ernaar om een evenwicht te bereiken (afstemming van vraag en aanbod + monitoring) op de woningmarkt. Om invulling te kunnen geven aan onze doelen zal in de uitvoering een rolverdeling tussen partijen nodig zijn, waarbij de betrokken partijen (gemeente en marktpartijen), ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, hun bijdrage leveren.

De nieuwe realiteit in de woningmarkt laat zien dat het oude sturingsbeleid door de gemeente niet meer functioneert in een markt waar de marktwerking en de rol van de woonconsument steeds belangrijker worden; er is in toenemende mate sprake van een vraaggestuurde woningmarkt. Binnen de overheid zal er een nieuwe balans gevonden moeten worden tussen ruimtelijk, financieel en woonbeleid.

De nieuwe realiteit in het woonbeleid vraagt in de eerste plaats dat er naast bestaande en goed functionerende maatregelen (o.a. Taskforce Woningbouw, maatwerk in grondprijzen, PPS-constructies), nieuwe manieren worden gezocht om de woningproductie en doorstroming op de woningmarkt aan de gang te houden. De integraliteit van en samen ontwikkelen van bouwplannen staan hierbij centraal. Deze zoektocht zal plaatsvinden in nauwe samenwerking met onze partners in het wonen: bouwers, ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars en Huurdersplatform. Kernbegrippen in deze nieuwe aanpak zijn: **samenwerking, marktgericht opereren, flexibiliteit in het planproces, maatwerk en integraliteit.**

In de 2^e plaats zal het noodzakelijk zijn om de verleiding te onderdrukken om de ambities in het woonbeleid te hoog te leggen en alles te willen regelen. Het is van belang om met 2 benen op de grond te blijven staan. De rol van de gemeente is niet meer zozeer regisserend, maar wordt steeds meer faciliterend. De huidige opgaven in de woningmarkt vragen om samenwerking met partners. Het nieuwe realisme in het woonbeleid leidt tot een nieuwe oriëntatie, met ambities die nadrukkelijk realistisch moeten zijn, niet alleen van de marktpartijen in de woningmarkt, maar zeker ook van het gemeentebestuur. De ambitie m.b.t. de kwaliteit van de woningbouw moet echter recht overeind blijven staan: bouwen in crisistijd moet namelijk geen crisisbouw zijn.

Tot slot: Woonstad 's-Hertogenbosch in 2025

's-Hertogenbosch is in 2025 als woonstad nog geliefder dan 15 jaar geleden. Er is hard gewerkt aan de uitbreiding van de woningvoorraad (ook het wonen boven winkels) en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Op een belangrijk aantal locaties in de stad zijn nieuwe woonmilieus toegevoegd die een grote aantrekkingskracht hebben op verschillende soorten huishoudens. In zeer stedelijke vormen (verdichting) maar ook vaak genoeg in een groenere setting. De woningvoorraad is sterk verbeterd, zowel m.b.t. de zorgvraag van ouderen, maar ook energetisch en biedt veel meer kansen voor alle inkomensgroepen, zowel voor de mensen die willen doorstromen vanuit een bestaande woning als voor nieuwe vestigers in 's-Hertogenbosch. De stad heeft zich ontwikkeld als dé kwaliteitswoonplaats binnen Brabant.

Een utopie? Mogelijk, maar als er érgens kansen, omstandigheden, randvoorwaarden en potenties zijn, dan is het in 's-Hertogenbosch. Het is slechts zaak om die te benutten.

In dit kader vragen wij u om over de vraagpunten die zijn benoemd in de beleidsthema's (paragraaf 6) te discussiëren. Natuurlijk kunt u zich ook uitspreken over alle andere onderwerpen die naar uw mening in de herijking van nota Wonen 2007 aan de orde zouden moeten komen. Wij zijn benieuwd naar uw mening.

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

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

Bijlagen:

Ter inzage: