

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 7513373
B&W : 19 december 2017
verg.

Onderwerp: Voorgangsrapportage Woonagenda 2017/2018

1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij U over de stand van zaken met betrekking tot de beleidsuitvoering van de Woonagenda 2017/2018.

2) Samenvatting

Op 3 april 2017 is de Woonagenda 2017/2018 (reg nr. 6699230) door de gemeenteraad vastgesteld.¹ Met de Woonagenda zijn op basis van een aantal nieuwe ontwikkelingen de ambitie en belangrijkste woonopgaven vastgesteld. Het gaat over het wonen binnen de gemeente over de volle breedte. Met deze raadsinformatiebrief informeren we u over de laatste stand van zaken met betrekking tot de voortgang van het actieprogramma van de Woonagenda dat gaat over de jaren 2017 en 2018. De Woonagenda kent vier hoofdopgaven waarover wordt gerapporteerd. Bij de rapportage wordt ook verwezen naar de resultaten van gemaakte afspraken met de woningcorporaties uit 2017. En er wordt verwezen naar de prestatieafspraken 2018 die recent op 6 december 2017 zijn ondertekend tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersplatform SHP. Verder informeren we u, zoals toegezegd, als raad in het bijzonder over de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties voor aanvullend 1.500 tot 2.000 woningen in de periode tot 2030.

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

Woningproductie

In 2017 is stevig doorgebouwd in de stad. Er worden naar verwachting ruim 1.000 woningen nieuw opgeleverd. Dit ligt hoger dan de gestelde ambitie in de Woonagenda van 800-900 woningen per jaar. De bouw in het Paleiskwartier en Willemspoort heeft flink doorgezet. In Nuland zijn onder meer twee CPO projecten in de Pelgrimsche Hoeve opgeleverd en in Vinkel en Rosmalen zijn de nodige woningen in aanbouw. De verwachting is dat de productie in 2018 zal toenemen tot 1.200 woningen. Een aanzienlijk deel van de 1.000 woningen is gerealiseerd in de middeldure huur en met transformaties van (kantoren)vastgoed. Verder zijn er acht gemeentelijke locaties van maatschappelijk vastgoed benoemd om plannen te starten voor de transformatie naar wonen. Ook zijn CPO-projecten gerealiseerd waaronder het bijzondere project "Vrij Spel". En zijn Zayaz en de gemeente met initiatiefnemers in gesprek om CPO in de huur te realiseren. De woningcorporaties hebben 125 tijdelijke woningen opgeleverd. Voor studenten en jongeren met begeleiding zijn tijdelijke kamers in de Zuiderschans gerealiseerd. Corporaties, onderwijsinstellingen en gemeente werken aan plannen voor nieuw aanbod voor studenten en starters.

Zoektocht nieuwe locaties

Conform de opdracht van uw raad en de toezeggingen door de wethouder is er onderzoek uitgevoerd naar nieuwe woningbouwlocaties voor aanvullend 1.500-2.000 woningen voor de periode tot 2030.

¹ Raadvoorstel ([link](#)) en Woonagenda 2017/2018 ([link](#))

Daarbij is specifiek gekeken naar kansrijke binnenstedelijke locaties. Deze zijn ingewikkelder om te realiseren. Maar ze leveren samen met de overige locaties een compacte én complete stad op voor een brede mix van doelgroepen. Nieuwe kansrijke binnenstedelijke locaties voor woningbouw zijn de Kop van 't Zand, Orthenpoort Zuid en EKP in de Spoorzone, de stedelijke knoop rondom station Oost, de stedelijke as Rompert, de Rijnstraat, de Rodenborch-locatie in Rosmalen, de WeenerXL-locatie en de sportvelden De Saren. Met deze locaties kan het benodigd aantal van 1.500 tot 2.000 woningen worden toegevoegd aan de reeds aanwezige woningbouwcapaciteit van 8.500 woningen. Samen met de bestaande capaciteit, een gevarieerd woningaanbod ontwikkeld wat betreft identiteit, (prijs)segmentering en doelgroepen. Uiteraard moet het proces voor herontwikkeling en het gesprek met belanghebbenden, omwonenden en met u als raad voor elk van deze locaties nog opgestart worden. Met deze raadsinformatiebrief informeren we u enkel over de resultaten van de zoekopgave. Daar waar nieuwe kaders vanuit uw raad nodig zijn, werken we deze uit in de Omgevingsvisie of bieden we u deze op een later moment separaat ter besluitvorming aan.

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

Bouwen en slaagkansen

In 2016 en 2017 zijn in totaal 476 (tijdelijke) huurwoningen en 146 tijdelijke eenheden gerealiseerd door de woningcorporaties. In 2018 verwachten we dat de woningcorporaties 270 sociale huurwoningen nieuw opleveren. Er zijn voldoende locaties in beeld om de doelstellingen uit het Sociaal Woonakkoord te halen tot en met 2021. Met de prestatieafspraken voor 2018 is wel afgesproken extra (bestuurlijke) aandacht te richten op die nieuwbouwplannen. Daarnaast worden in 2018 afspraken met de corporaties gemaakt voor nieuwe locaties in de periode na 2021. Verder starten de woningcorporaties begin 2018 een experiment om actief woningzoekende extra te ondersteunen door hen een grotere kans te bieden op een woning. Het experiment duurt een jaar.

Betaalbare woonlasten

In 2017 is de aanpak van de woonlasten- en armoedeproblematiek doorgezet die afgelopen jaren succesvol is ingezet. Denk daarbij de aanpak rond vroegsignalering en de inzet op de Bossche Bond. Voor 2018 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt over ieders inzet. Ook zal het Woonlastenakkoord 2014-2018 worden geëvalueerd. De activiteiten en projecten rond de woonlastenaanpak zijn ook verankerd in het Raadsvoorstel Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij

Bedienen van (lage) middeninkomens

In 2017 is in de gemeente 11% van de woningen opgeleverd in de middeldure huur (711 tot 900) en 7% in de sociale koop. Dit zijn veelal kleine appartementen. De vraag is ook hoe je aanbod in de middeldure huur kunt realiseren voor gezinshuishoudens. In 2017 hebben over het middensegment regionale gesprekken plaatsgevonden en is een Samenwerkingstafel georganiseerd samen met het ministerie van BZK. Op basis van de uitkomsten wordt in 2018 gekeken op welke manier het gemeentelijk instrumentarium ingezet kan worden. En wat marktpartijen en woningcorporaties hierin kunnen betekenen. Verder is dit jaar besloten om het resterende budget ten behoeve van startersleningen weer breed en revolverend in te zetten.

Opgave 3 - Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden

Verduurzamen woningvoorraad

In 2017 hebben we met marktpartijen en woningcorporaties stappen gezet in de verdere verduurzaming van de nieuwbouw. Afhankelijk van de kenmerken en fase van het project worden de

extra verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd die verder gaan dan de wettelijke eisen. Voorbeelden zijn de woningen op de locatie van de voormalige school in Boschveld (EPC 0), de sociale huurwoningen in de Lanen (NoM) en de appartementen aan de Empelseweg (BENG). De Gemeente 's-Hertogenbosch heeft ook 6 kavels verkocht waarbij NoM als verplichting is opgenomen in de koopovereenkomst. BrabantWonen heeft ook vier woningen aan de Leuvenlaan gerenoveerd naar het NoM-niveau. Verder zijn in 2017 stimuleringsprogramma's ingezet om individuele particulieren te helpen. Zo kunnen per 1 januari 2018 kunnen eigenaar-bewoners en VvE's in 's-Hertogenbosch ook een duurzaamheidslening afsluiten tegen een lagere rente.

Woonoverlast en wijkaanpak

In 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd om de Wet aanpak woonoverlast te verankeren in de APV. Hiermee worden de wettelijke mogelijkheden bij de aanpak van woonoverlast vergroot. Verder heeft de gemeenteraad ingestemd om een aanvraag te doen voor het aanwijzen van gebieden in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). De minister van BZK heeft met deze aanvraag ingestemd. De uitgangspunten zijn opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Huisvestingsverordening 2017. Voor 2018 is met de woningcorporaties afgesproken om de brede aanpak voor de buurten waar selectief wordt toegewezen verder te versterken.

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

Langer Thuis wonen en nieuwe woonzorginitiatieven

We zijn met verschillende partijen, zowel zorgaanbieders als corporaties in gesprek om kleinschalige woonvoorzieningen tot stand te brengen. Op dit moment wordt bijvoorbeeld op de Mozartsingel met Stichting Zoals en kleinschalige woonvoorziening onderzocht. Ook zijn we op locaties bezig met Philadelphia, Futurazorg, Cello, Chapeau en diverse oudereninitiatieven. Ook een aantal van de maatschappelijk vastgoed locaties zijn in beeld voor nieuwe woonzorginitiatieven. En met regiogemeenten wordt gekeken naar een tijdelijke oplossing voor het huisvesten van zwaar overlastgevendende huishoudens met complexe problematiek.

Kanteling beschermd wonen

Het doel van de kanteling beschermd wonen is een andere woon- en leefsituatie creëren, die meerwaarde voor de huidige cliënten beschermd wonen betekent. Vanuit gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en vertegenwoordigers vanuit het cliëntenperspectief is een regionaal huisvestingsnetwerk actief. In 2017 is bovendien een groot symposium georganiseerd. Wat in ieder geval voor alle partijen belangrijk is, is om de behoefte en het tempo van de cliënten en het draagvlak in de wijken als uitgangspunten te nemen. In 's-Hertogenbosch is in de prestatieafspraken 2018 afgesproken dat we doen wat nodig is om deze groep te huisvesten. Wel onder de voorwaarde dat wordt ingezet op zorg en begeleiding en dat als het niet goed gaat mensen ook terug kunnen keren bij de maatschappelijke instelling.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Cools

Tel. : 615 5535

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

4) Aanleiding

Op 3 april 2017 is de Woonagenda 2017/2018 (reg nr. 6699230) door de gemeenteraad vastgesteld.² Met de Woonagenda zijn op basis van een aantal nieuwe ontwikkelingen de ambities en belangrijkste woonopgaven vastgesteld. Het gaat over het wonen binnen de gemeente over de volle breedte. Daarbij leggen we de relatie met andere opgaven in de stad. De Woonagenda kent vier hoofdopgaven met een onderliggend actieprogramma voor de jaren 2017/2018.

Met deze raadsinformatiebrief informeren we u over de laatste stand van zaken met betrekking tot de voortgang van het actieprogramma van de Woonagenda. Daarbij kijken we ook naar de gemaakte en gerealiseerde prestatieafspraken met de woningcorporaties voor 2017 en 2018. Recent zijn op 6 december nieuwe prestatieafspraken voor 2018 ondertekend met de woningcorporaties en het huurdersplatform SHP ([link](#)).³ Naast de meerjarenakkoorden die met de woningcorporaties zijn afgesloten was ook de Woonagenda de basis voor het maken van nieuwe afspraken.

Verder informeren we u, zoals toegezegd, als raad in het bijzonder over de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties in de periode na 2023.

Het actieprogramma loopt ook komend jaar in 2018 door. De thema's van de huidige Woonagenda vragen niet om een bijstelling. Voor de jaren 2019 en verder is een nieuw beleidskader wenselijk. Het is aan een nieuw College en de Gemeenteraad om daar vorm aan te geven en om een goede relatie te leggen met de Omgevingswet.



5) Inhoud voortgangsrapportage

In de Woonagenda staan vier hoofdopgaven centraal die weer onderverdeeld zijn in een aantal deelopgaven en een bijbehorend actieprogramma. Met dit actieprogramma zijn we uitnodigend richting inwoners, woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Met deze raadsinformatiebrief rapporteren we over de voortgang op deze vier hoofdopgaven:

- 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

² Raadvoorstel ([link](#)) en Woonagenda 2017/2018 ([link](#))

³ Bij de prestatieafspraken 2018 behoren twee bijlagen. Een uitgewerkte uitvoeringsagenda ([bijlage 1](#)) en apart afspraken met WoonzorgNederland ([bijlage 2](#)).

Opgave 1

Versnellen van de woningproductie en slim programmeren van nieuwe woonmilieus

1.1 Versnellen en differentiëren van de woningproductie

A. Aanjagen van de woningproductie

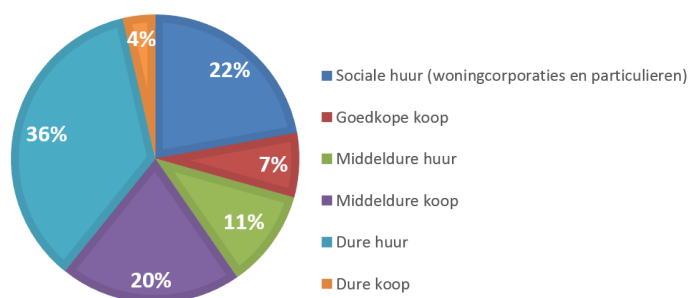
Doelstelling is het bouwen van 8.000 nieuwe woningen tot en met 2025 en het versnellen van de productie in de koop- en de huursector. Om de plannen van de markt en de woningcorporaties te kunnen ondersteunen is de capaciteit van de sector Stadsontwikkeling op onderdelen uitgebreid. Het aantal te voeren RO-procedures en te behandelen vergunningaanvragen zien we vanaf 2017 duidelijk stijgen. De realisatie van de productiedoelstelling ligt dan ook goed op schema.

Voor het eerst sinds 2009 ligt het aantal opgeleverde woningen weer boven de 1.000. Op 1 december bedroeg de woningproductie 945 woningen. Voor heel 2017 zal dit naar verwachting verder toenemen tot 1.059 nieuwe woningen. Voor 2018 verwachten we een verdere toename van de woningproductie tot ongeveer 1.200 woningen. Maar daarvoor moet de capaciteit in de bouwsector in personele en materiële zin het komende jaar niet voor vertragingen zorgen.

B. Zorgen voor differentiatie in de woningproductie

De woningproductie van 2017 is een opvallend deel ontwikkeld door transformatie van leegstaand vastgoed. Denk aan de woningen gerealiseerd in het voormalige pand van het Brabants Dagblad aan het Emmaplein, in de Mariënborg, in de voormalige Bartenkerk en de tijdelijk woningen in het voormalige Zayaz-kantoor aan de Ketsheuvel. Daarnaast zijn er veel woningen opgeleverd in Paleiskwartier (266) en Willemspoort (202).

Woningproductie 2017 (naar type en prijsklasse)



Nieuwbouw Willemspoort

Daarmee is een groter aandeel gerealiseerd in het sociale en middeldure segment dan in het dure segment. Dit hangt samen met het relatief grote aandeel woningen dat door transformatie van leegstaand vastgoed ontwikkeld is en door de inspanningen vanuit het Sociaal Woonakkoord. In 2017 zijn er door de woningcorporaties 206 (deels tijdelijke) sociale huurwoningen en 146 eenheden in de Zuiderschans gerealiseerd. Bij die laatste gaat het om 118 eenpersoonseenheden en 28 tweepersoonseenheden waarvan een deel gesplitst kan worden in eenpersoonseenheden. Voor 2018 verwachten corporaties circa 270 sociale huurwoningen te realiseren.

Voor 2018 wordt ook nog een aanzienlijke woningproductie gerealiseerd door ombouw van leegstaand vastgoed. Het gaat dan om bijna 400 woningen in onder meer het voormalige kantoor van

Rijkswaterstaat aan de Schubertsingel, het voormalige kantoor van de Rabobank in West, ombouw van kantoren aan de Goudsbloemvallei in Maaspoort en in de voormalige polikliniek van het GZG.

De bouwproductie is ook in de dorpen weer goed op gang gekomen, wat in 2018 o.a. resulteert in opleveringen in Rosmalen (in het centrum, Eikenburg en de Hoef), Empel (Empelseweg), Nuland (Pelgrimsche Hoeve waaronder CPO-projecten) en Vinkel (CPO project Vinkelse Slagen)

1.2 Creëren van nieuwe woonmilieus slim programmeren van nieuwe locaties

A. Duurzaam ruimtegebruik bij het aanwijzen van nieuwe bouwlocaties

Conform opdracht van uw raad zijn wij op zoek gegaan naar aanvullende woningbouwlocaties voor 1.500 tot 2.000 woningen om tot 2030 aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. In de woonagenda 2017-2018 is daarbij expliciet duurzaam ruimtegebruik als uitgangspunt opgenomen. Wij zijn dus vooral op zoek gegaan naar kansrijke binnenstedelijke locaties, die weliswaar ingewikkelder en duurder te ontwikkelen zijn, maar wel een compactere en completere stad opleveren. Hieronder informeren we u over de zoekopgave en de resultaten. Daar waar zaken buiten de eerder door u als raad vastgestelde kaders vallen, zullen we u separaat ter besluitvorming aanvullende of nieuwe kaders voorleggen.

De kwantitatieve opgave

Wij zijn bij de toekomstige woningbehoefte uitgegaan van de meest recente provinciale prognoses (2017) waarbij de woningvoorraad zou moeten toenemen van 70.255 woningen in 2017 naar 79.345 woningen in 2030. Een toevoeging van 9.090 woningen.

Daarvoor is een potentiële woningbouwcapaciteit nodig van circa 10.500 tot 11.000 woningen⁴. Op 1 januari 2017 bedroeg de potentiële woningbouwcapaciteit circa 8.500 woningen en met de plannen waarvoor dit jaar initiatieven zijn binnengekomen, is de potentiële woningbouwcapaciteit toegenomen tot bijna 9.000 woningen. Dat betekent dat wij, conform de opdracht van uw raad, op zoek zijn gegaan naar locaties voor 1.500 tot 2.000 woningen.

De kwalitatieve opgave

Voor de kwalitatieve woningbehoefte baseren we ons dus op de provinciale bevolkingsprognose. De kwalitatieve behoefte laat zich echter lastiger voorspellen; geen enkel kwalitatief woonwensenonderzoek kijkt verder dan 5 jaar vooruit. Om een indicatie te krijgen van de toekomstige woningbehoefte kijken we dus naar de belangrijkste trends. Een belangrijke trend is die van de verdergaande *huishoudensverdunning*. We zien dat *huishoudens gemiddeld steeds kleiner* worden. En daarmee samenhangend zien we ook steeds *meer alleenstaanden*. Dit komt niet alleen door een vergrijzende bevolking, maar ook door verdergaande individualisering. Op dit moment bestaat ca. 35% van het aantal huishoudens in 's-Hertogenbosch uit eenpersoonshuishoudens. Volgens het CBS zal in de komende decennia het aantal alleenstaanden in alle leeftijdsgroepen blijven toenemen. Ook is de tendens waarneembaar dat een- en tweepersoonshuishoudens voor een belangrijk deel in hun woonwensen kiezen voor (centrum) stedelijk wonen. Deze vraag wordt vooral gedreven door de wens om dicht bij voorzieningen en het openbaar vervoer te wonen. Deze mensen richten zich vooral op kleinere (betaalbare) woningen in de huur- en koopsector.

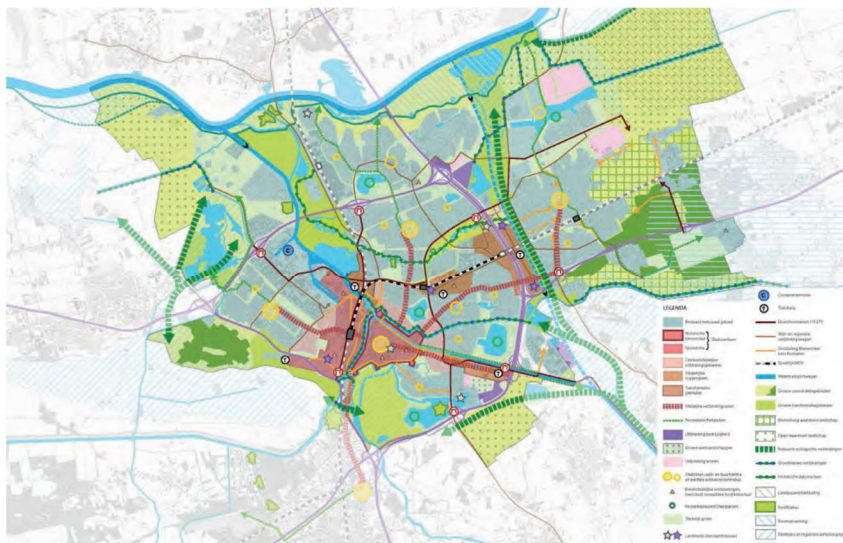
⁴ De provincie gaat ervan uit dat een deel van de potentiële woningbouwcapaciteit door diverse oorzaken niet gerealiseerd wordt en gaat om die reden uit van een marge van +25% in zachte plannen. Wij hanteren een beperktere marge van 10-15% omdat er nog kleinschalige initiatieven voor woningbouw zullen komen op nu nog niet voorziene locaties.

We weten ook dat de *vergrijzing* toeneemt en dat mensen steeds ouder worden. Als gevolg van sterfte van de babyboomgeneratie zal vanaf medio jaren '20 het aantal vrijkomende woningen langzaam gaan toenemen. Het betreft dan relatief veel grondgebonden woningen in Rosmalen (Molenhoek, 't Ven, Sparrenburg), maar ook in Kruiskamp, Schutskamp, Hintham Zuid en Nuland. Voor de komende jaren gaan we ervan uit dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en dus, conform het huidige beeld, relatief weinig verhuizen.

De (toekomstige) vraag op de woningmarkt wordt in belangrijke mate ook bepaald door de hypotheekmarkt, het consumentenvertrouwen en de arbeidsmarkt. En door de buitenlandse en binnenlandse migratie. Het is nadrukkelijk van belang dat er, gezien de diversiteit in woonwensen die deze ontwikkelingen ook opleveren, een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd kan worden. Gevarieerd wat betreft locaties, identiteit, segmentering en doelgroepen.

Uitgangspunten voor de zoekopgave

De toekomstige ontwikkeling van de stad is in hoofdlijnen beschreven in de Ruimtelijke Structuurvisie, Stad tussen Stromen 2014 (verder "RSV"). We streven naar een *compacte, complete, contrastrijke en duurzame stad*. De RSV gaat uit van een stedelijke ruggengraat en stedelijke verbindingssassen. Deze bieden, door transformatie en verdichting, kansen voor verdere verstedelijking.



Ruimtelijk casco (bron: RSV 2014)

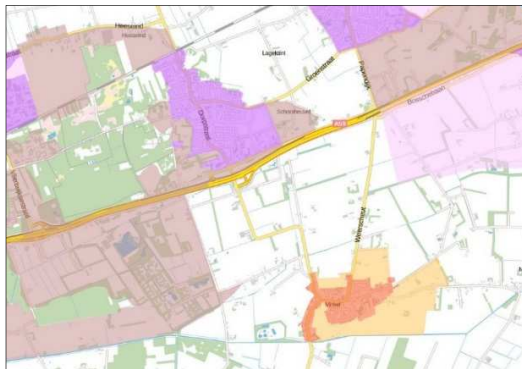
De RSV dateert echter van de periode dat Nuland en Vinkel nog onderdeel uitmaakten van de gemeente Maasdonk. Voor de uitbreiding van Vinkel is in 2008 een stedenbouwkundige visie vastgesteld. De daarin opgenomen uitbreidingsmogelijkheden liggen voornamelijk aan de gehele noordkant van Vinkel en in het zuidoosten. In de provinciale Verordening Ruimte 2014 zijn m.u.v. het westen van Vinkel zoekgebieden voor verstedelijking opgenomen. Voor Nuland zijn ten noordwesten, zuidwesten en oosten van Nuland verschillende gebieden aangeduid als "integratie stad – land"

In lijn met de uitgangspunten van de RSV, hebben we bij de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties de volgende inhoudelijke uitgangspunten gehanteerd:

1. Benutten van potenties voor binnenstedelijk wonen;
2. Waar mogelijk benutten van kansen van (kantoor)transformaties;

3. Ruimte blijven bieden aan de diversiteit in woonwensen en aanbod te ontwikkelen in alle woonmilieus

Dit sluit aan bij de in de woonagenda geformuleerde wens voor meer aandacht voor stedelijke woonmilieus en voor vitale dorpen.



Gebied integratie-stad-land rondom Nuland en zoekgebied voor verstedelijking rondom Vinkel

Zoekopgave naar woonmilieu

Bij de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties hebben we rekening gehouden met de huidige woningbouwcapaciteit⁵. Op dit moment is er in alle woonmilieus⁶ capaciteit beschikbaar is (zie onderstaande tabel).

Woonmilieu:	Centrum stedelijk	Stedelijk buiten centrum	Groen stedelijk	Dorps
Huidige capaciteit:	1.500 woningen	2.600 woningen	4.300 woningen	500 woningen
Locaties huidige capaciteit:	o.a. Paleiskwartier, Zuidwalkwartier, GZG, EKP, Willemspoort en diverse transformaties en om de binnenstad	o.a. Carolus, Hervensebaan, Orthen Links, Zuiderparkweg, Brabantbad, Goudsbloemvallei, Boschveld	o.a. Groote Wielen, Haverleij, Coudewater	o.a. Pelgrimsche hoeve, Groene schil Nuland, Vinkelse Slagen

Door realisatie van woningbouwprojecten zal de capaciteit in zowel het centrum stedelijke woonmilieu als het stedelijk buiten centrum woonmilieu in de komende jaren snel afnemen. Dit heeft tot gevolg dat er over een paar jaar nagenoeg alleen nog groen stedelijke woningbouwcapaciteit beschikbaar is.

⁵ De woningbouwcapaciteit van de bekende plannen en toekomstige woningbouwlocaties wordt jaarlijks door het college vastgesteld en naar de provincie gestuurd

⁶ *Centrum stedelijk woonmilieu:*

Kenmerkt zich door een hoge woningdichtheid, gecombineerd met werkgelegenheid en een gevarieerde mix aan voorzieningen, kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten, een goede bereikbaarheid en gelegen in of tegen de binnenstad.

Stedelijk buiten centrum woonmilieu:

Gelegen in het stedelijk weefsel met mix van gestapelde en grondgebonden woningen en voorzieningen veelal geclusterd in winkelcentra en voorzieningstroken.

Groen stedelijk woonmilieu:

Oerwegend grondgebonden woningen aan de randen van de steden met relatief weinig voorzieningen

Dorps woonmilieu:

Grondgebonden woonmilieu met relatief weinig voorzieningen, lage dichtheid en veel groen

Vanwege de gewenste complete én compacte stad zijn wij dus voornamelijk op zoek gegaan naar kansrijke binnenstedelijke woningbouwlocaties. In kwalitatieve zin sluit dit ook aan de genoemde trends in de maatschappij; door de huishoudensverdunding, het toenemend aantal alleenstaanden en de vergrijzing verwachten we de komende jaren een grotere vraag naar binnenstedelijk wonen in de nabijheid van voorzieningen.

We beseffen ons overigens terdege dat de nieuwe binnenstedelijke locaties ingewikkelder te realiseren zijn en dat er vaak hogere kosten aan verbonden zijn. Toch willen we hierop inzetten omdat transformatie kwaliteiten aan de stad toevoegt én er een completere stad ontstaat voor een brede mix van doelgroepen.

Voor de dorpen is het lastiger te voorspellen hoe de toekomstige behoefte in relatie tot de huishoudensontwikkeling zich gaat ontwikkelen. Met de Woonagenda is wel geconstateerd dat er een relatieve verschuiving zichtbaar is van de woonvoorkeur voor groen stedelijk wonen naar echt dorps/landelijk wonen. Daarbij moet er aandacht zijn voor de vitaliteit van onze sterke dorpen. Voor de zoektocht naar dorpse locaties hebben we gekozen om een ruime bandbreedte te hanteren als het gaat om de benodigde dorpse woningbouwcapaciteit tot 2030.

In de onderstaande tabel is de benodigde woningbouwcapaciteit, de huidige woningbouwcapaciteit en de zoekopgave per woonmilieu in beeld. Rekening houdend met de al bekende woningbouwlocaties richt de zoekopgave zich vooral op stedelijk woonmilieus (centrum stedelijk én stedelijk buiten centrum) en in iets beperktere mate op het dorpse woonmilieu.

Woonmilieu:	Centrum stedelijk	Stedelijk buiten centrum	Groen stedelijk	Dorps
Benodigde capaciteit tot 2030:	2.150 Woningen	3.700-4.400 woningen	3.700 woningen	550-1000 woningen
Huidige capaciteit:	1.500 woningen	2.600 woningen	4.300 woningen	500 woningen
Zoekopgave tot 2030:	650 woningen	1.100 – 1.800 woningen	-	50-500 woningen

Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties hebben we ons beperkt tot de periode tot 2030. Volgens de laatste provinciale prognoses zal de stad daarna echter nog blijven groeien. Het gesprek over de ontwikkelingsrichting van de stad na 2030 zullen we t.z.t. in het kader van de omgevingsvisie met u en met de stad voeren. Voor nu blijft de locatie de Bunders, conform de RSV, als zoeklocatie voor woningbouw gehandhaafd. Indien nodig kan de ontwikkeling van deze locatie naar voren getrokken worden. Ook de oostoever van de Ertveldplas is in de RSV en in de visie Zuid Willemspark benoemd als toekomstig transformatiegebied. De Ertveldplas vormt dan ook een nader te onderzoeken locatie voor de periode na 2030.

Ook hebben we ons gefocust op grotere woningbouwlocaties. We beseffen ons echter terdege dat een deel van de capaciteit gerealiseerd wordt via kleinschalige initiatieven van derden. Kleinschalige initiatieven die meerwaarde opleveren, hoe klein ook, zullen wij uiteraard blijven faciliteren. En tenslotte zullen we ook de mogelijkheden van (kleinschalige) maatschappelijk vastgoed benutten (zie 1.5).

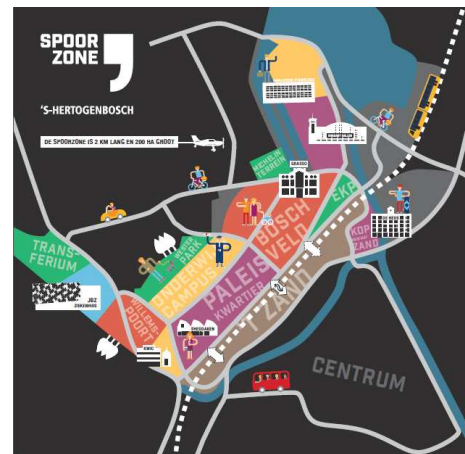
Resultaten

Een belangrijke conclusie die we op basis van de zoektocht naar nieuwe locaties trekken, is dat er in onze gemeente, ook op binnenstedelijke locaties, nog voldoende locaties voor woningbouw te vinden zijn om tot 2030 in de brede woningbehoefte te kunnen voorzien.

In de Ruimtelijke structuurvisie zijn de volgende gebieden expliciet benoemd als transformatiegebieden:

- Kop van 't Zand;
- Orthenpoort Zuid;
- De stedelijke knoop rondom station Oost en
- De Meerendonk.

De Kop van 't Zand leent zich uitdrukkelijk voor een mengeling van functies door interessante combinaties van industrieel erfgoed, cultuur, werken en wonen. Naar aanleiding van de motie "toekomst van de Tramkade" worden de scenario's voor de verdere ontwikkeling van Kop van 't Zand op korte termijn verkend. De toekomstige ontwikkeling van de Kop van 't Zand moeten we echter niet geheel los zien van het ontwikkelen van de locatie Orthenpoort-Zuid en van de gehele doorontwikkeling van de Spoorzone (waaronder het EKP-terrein). Over de ontwikkeling van het EKP hebben wij u inmiddels separaat het Ontwikkelkader ter vaststelling aangeboden (reg. nr 6920838). Over dan aanpak van de Spoorzone bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd (reg nr. 7127485). De uitkomsten van het nu lopende actieve participatietraject verwerken we in een raadsvoorstel waarmee we uw raad vragen de ontwikkelrichtingen en aanpak van Spoorzone 's-Hertogenbosch vast te stellen.



De Stedelijke Knoop Station Oost bestaat uit verschillende gebieden die op zich los van elkaar ontwikkeld zouden kunnen worden. De basis voor een dergelijke ontwikkeling ligt in de door de raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten voor het gebied Bruistensingel en omgeving (2006) en in de RSV. De transformatie van voormalige KPN-kantoorgebouw aan de Hervensebaan 1 kan gezien worden als eerste ontwikkeling in dit gebied.

Zoals opgedragen door u als gemeenteraad onderzoeken we voor het gebied de Meerendonk de mogelijkheden van woningbouw in dit gebied.

Andere binnenstedelijke locaties die wij kansrijk achten voor woningbouw zijn:

- de 'stedelijke as Rompert' (het gebied van en rondom het Jeroen Bosch College);
- de kantorenstrook aan de Rijnstraat;
- de locatie van het Rodenborch College in Rosmalen;
- de locatie van WeenerXL;
- de locatie Saren (in "vrij spel"-setting).

Deze locaties komen naar verwachting op termijn vrij door verplaatsing van de huidige functies (scholen, kantoren en WXL). Ze passen binnen de verstedelijkingslijn van de RSV, maar zijn daar niet expliciet in opgenomen. Vanwege hun ligging in het stedelijk weefsel, lenen deze locaties zich echter goed voor herontwikkeling naar woningbouw. Ook zien we de kansen om op de voormalige sportvelden

bij de Saren een Vrij Spel-project op te zetten (met ruimte voor collectief en particuliere opdrachtgeverschap). Onder andere voor de vergrijzende bevolking van de Maaspoort.

In onderstaand schema is weergegeven hoeveel woningen op de kansrijke binnenstedelijke locaties gerealiseerd zouden kunnen worden. Duidelijk is dat met deze locaties in de benodigde extra woningbouwcapaciteit van 1.500 tot 2.000 woningen voorzien kan worden. Overigens willen we benadrukken dat we ook kleinschalige initiatieven van particulieren blijven faciliteren. We verwachten overigens dat door kleinschalige woningbouwprojecten, zowel in ons eigen vastgoed als in vastgoed van derden, nog zo'n 300 tot 500 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Al met al is het met deze grote en kleine locaties, bestaande en nieuwe locaties mogelijk om een breed aanbod te realiseren van grondgebonden woningen en appartementen, van sociale huur tot dure koop en voor een brede mix van doelgroepen (jongeren, studenten, gezinnen, starters, ouderen met zorgbehoefte etc.).

Woonmilieu	Centrum stedelijk woonmilieu	Stedelijk buiten centrum
Zoekopgave tot 2030	650 woningen	1.100 – 1.800
Locaties	<ul style="list-style-type: none"> • Kop van 't Zand • Orthenpoort Zuid • De stedelijke knoop rondom station Oost 	<ul style="list-style-type: none"> • Stedelijke as Rompert • Rijnstraat • Rodenborch-locatie Rosmalen • WeenerXL-locatie • De Meerendonk • Diverse kleinschalige locaties
Indicatie aantal woningen	850 – 1000 woningen	1.200 – 1.800 woningen (<i>exclusief de locatie Meerendonk</i>)

Uiteraard moet het proces voor herontwikkeling en het gesprek met belanghebbenden, omwonenden en met u als raad voor elk van deze locaties nog opgestart worden. Elke locatie kent daarbij zijn eigen dynamiek en proces. Daar waar nieuwe kaders vanuit uw raad nodig zijn, werken we deze uit in de Omgevingsvisie of bieden we u deze op een later moment separaat ter besluitvorming aan.

Zoals gesteld is het ontwikkelen van de genoemde binnenstedelijke locaties veelal een ingewikkelde puzzel, wellicht ook in financiële zin. We zullen vermoedelijk met flexibiliteit en creatieve oplossingen ruimte moeten zoeken met onze eigen gemeentelijke kaders ten aanzien van geluid, externe veiligheid, parkeren en hoogbouw. Indien nodig bieden we u nieuwe kaders voor de ontwikkeling van binnenstedelijke (centrum)locaties aan.

Extra aandacht voor de woningbehoefte van vitale dorpskernen

Het afgelopen jaar spraken we constructief met de dorpsraden, voerden we de benodigde RO-procedures en organiseerden we informatiebijeenkomsten en inspraak. Met als resultaat dat de woningbouw in de dorpen letterlijk weer in de steigers staat. In het centrum van Rosmalen wordt volop

gebouwd In Empel en Engelen (Haverleij) zijn de laatste plannen van de uitbreiding in voorbereiding. In Nuland en Vinkel worden samen in 2017 en 2018 zo'n 50 woningen per jaar gerealiseerd.

De komende jaren blijft voor de dorpen de focus liggen op:

- het realiseren van de huidige plannen (o.a. Pelgrimsche Hoeve, Groene Schil, Vinkelse Slagen en de laatste kastelen in de Haverleij) en
- op het faciliteren van woningbouw binnen en nabij de bebouwde kom.

Voor de langere termijn zijn er binnen de Provinciale verordening Ruimte in principe voldoende gebieden rondom Nuland en Vinkel waar mogelijke uitbreidingen gerealiseerd zouden kunnen worden. De aanwijzing van nieuwe dorpse woningbouwlocaties vraagt echter een integrale afweging in het kader van de omgevingsvisie. Nieuwe woningbouw moet daarbij afgewogen worden met andere ruimteclaims (economische ontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie, verduurzaming en gezondheid).

B. Regionale afstemming nieuwbouwlocaties

Provinciale bevolkingsprognoses

Uit de nieuwe bevolkingsprognoses van de provincie ([link](#)) wacht Noord-Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 100.000 tot 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel een groei van gemiddeld zo'n 10.000 woningen (netto) per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten zo veel mogelijk terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. In lijn met het provinciale verstedelijkingsbeleid concentreert de groei zich in de stedelijke gebieden.

Brabantse Agenda Wonen

De provincie Noord-Brabant heeft de Brabantse Agenda Wonen 2017 vastgesteld ([link](#)). De Agenda is opgesteld omdat er in Noord-Brabant – hoewel verschillend per regio – nog een grote behoefte is aan voldoende en geschikte woonruimte. Daarnaast wordt wonen gezien als drijvende kracht achter veel sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk kwalitatieve (transitie)opgaven. Nieuwbouw van woningen wordt in de Agenda verbonden aan leegstand (van kantoren of in krimpgebieden), economische structuurverbetering, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie wil een accent op een duurzame verstedelijking met nadruk op inbreiden, herstructureren en transformeren. En een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen als het gaat om het woningbouwprogramma. Er is vooral behoefte aan kleinere woningen, tijdelijke woonvormen en woningen en woonomgeving geschikt voor mensen met een zorgvraag. De woningvoorraad moet verder energetisch verduurzaamd te worden. De thema's in de Agenda Wonen zijn herkenbaar. Ze sluiten goed aan bij de opgaven zoals omschreven in de gemeentelijke Woonagenda 2017/2018.

De samenwerkende regiogemeenten gaan werken aan een "regionale perspectief op bouwen en wonen". Dat zijn regionale woningbouwafspraken die verder gaan dan kwantitatieve afspraken over de groei van de woningvoorraad per gemeente. De gemeenten in de regio Noordoost-Brabant gaan in februari 2018 een plan van aanpak opstellen waarin:

1. Gekozen wordt voor een subregionale indeling van de woningmarktregio en hoe de samenwerking op dit subregio-niveau eruit zal gaan zien;
2. Aangegeven wordt welke kwalitatieve woonthema's aangepakt gaan worden. Thema's die daarbij aan bod komen zijn het vergroten van het aanbod middeldure huurwoningen,

vergroten van het aanbod in de sociale sector en afstemmen van bouwplannen voor (gemeente)grensoverschrijdende natuurgebieden en aansluitende buitengebieden. Het streven is om voor het Regionaal Ruimtelijk Overleg van december 2018 een eerste “Regionaal perspectief bouwen en wonen” gereed te hebben.

C. Energietransitie bij nieuwbouw

In 2017 hebben we met marktpartijen en woningcorporaties stappen gezet in de verdere verduurzaming van de nieuwbouw. Afhankelijk van de kenmerken en fase van het project worden de extra verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.⁷ Een deel van de woningen gaan naar NoM en dragen zo bij aan de doelstelling in de Woonagenda om 200 NoM-woningen bij nieuwbouw en renovatie te realiseren (zie *nadere toelichting bij opgave 3*).

Voorbeelden in de nieuwbouw zijn de woningen op de locatie van de voormalige school in Boschveld (37 woningen EPC 0), de sociale huurwoningen in de Lanen (51 woningen NoM), de sociale huurappartementen in Empel aan de Empelseweg (30 woningen BENG) en de Hustenweg (38 woningen NoM-ready). De Gemeente 's-Hertogenbosch heeft 6 kavels verkocht waarbij NoM als verplichting is opgenomen in de koopovereenkomst. Steeds vaker zien we dat marktpartijen ook aanvullende duurzaamheidspakketten aanbieden aan de kopers, zoals bij het plan Eikenburg, in de Groote Wielen en bij Carolus/De Herven (EPC 0).

Verder werkt de gemeente naar eenduidig beleid om nieuwbouw te stimuleren. Daarvoor komt onder andere aandacht in de nieuwe Nota Grondbeleid die nog ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook zijn we met een marktpartij in overleg hoe te sturen op het extra investeren in duurzaamheid. Daarbij gaat het om het omlaag brengen van de energielasten in een project waarbij een beperkte verhoging van de V.O.N.-prijs in de sociale koopprijs wordt toegestaan.

1.3 's-Hertogenbosch studenten- en talentenstad Woonagenda 2017

A. Verkennen vraag en aanbod studenten en starters: opstellen actieplan

Samen met de onderwijsinstellingen (Avans, HAS en JADS) én met de corporaties Brabant Wonen en Zayaz is sinds eind 2016 een bestuurlijke Taskforce Studentenhuisvesting actief. Deze Taskforce is onderdeel van het programma Den Bosch Studentenstad en het doel is te voorzien in voldoende kamers en zelfstandige wooneenheden voor studenten die hier studeren. Op basis van de opgave die we zien worden op korte en (middel)lange termijn acties ondernomen. Op de korte termijn is nieuw aanbod in de Zuiderschans gerealiseerd. Voor de langere termijn is er behoefte aan 200 nieuwe (on)zelfstandige kamers/studio's. Dit voor de vervanging van de Zuiderschans en een uitbreiding van het aanbod.

Ontwikkeling van de vraag

De landelijke trend dat het aantal Hbo-studenten (mede door demografische ontwikkelingen) langzaam gaat afnemen doet zich in 's-Hertogenbosch ook voor. Ook de trend dat de Nederlandse Hbo-instellingen steeds interessanter worden voor internationale studenten zien we in 's-Hertogenbosch terug. Met de komst van meer internationale studenten stijgt ook de vraag naar gemeubileerde en gestoffeerde kamers omdat pendelen tussen thuis en studie voor hen (meestal) geen optie is. Door het effect van het studievoorschot is het afgelopen jaar verder een trend te zien dat studenten pas later op kamers gaan. Van de Bossche Hbo-studenten is nu 10% uitwonend (dat is

⁷ Vanaf 1 januari 2020 geldt voor alle nieuwe gebouwen waar een bouw aanvraag wordt ingediend de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) van toepassing zullen zijn (kamerbrief 7 december 2017, kenmerk 2017-0000536186). BENG-eisen komen overeen met een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van ongeveer 0,0. Bij NoM (Nul-op-de-Meter) wordt gekeken naar het totale gebouw gebonden en huishoudelijke energieverbruik. Een NoM woning wekt zoveel energie op dat het totale energieverbruik over een jaar gezien per saldo nul is. De EPC van 'Nul-op-de-meter' woningen is daarom lager dan 0.

lager dan landelijk). Met de groei van de JADS is de verwachting dat daar het aantal studenten toeneemt. Een deel van die studenten hebben eerder een opleiding gevolgd in Tilburg en Eindhoven en zullen daar mogelijk blijven wonen. Een ander deel zal een kamer in 's-Hertogenbosch willen. Ook vanuit MBO-studenten is er vraag naar huisvesting maar dit betreft veelal zelfstandige woningen voor studenten in het laatste studiejaar of net afgestudeerden.

Kameraanbod in de stad

De Bossche kamermarkt bestaat voor het grootste deel uit kamers bij particulieren; bij kamerverhuurders of bij hospita's. De inschatting is dat er in 's-Hertogenbosch op dit moment ruim 2.800 studenten uitwonend zijn. Daarvan wonen er een kleine 600 op de kamers van woningcorporatie BrabantWonen aan de Onderwijsboulevard en aan de Wethouder Schuurmanslaan en van woningcorporatie Zayaz aan de Zuiderschans die gelabeld zijn voor studenten. De andere studenten zijn uitwonend bij particuliere kamerverhuurders, hospita's of wonen in zelfstandige woningen (al dan niet van de corporaties).

Bouwen van nieuw aanbod

De vraag naar kamers zal dus kwantitatief de komende jaren niet veel stijgen. Het vrijkomende en nieuw te bouwen aanbod zal:

- Vaker gestoffeerd en gemeubileerd moeten worden aangeboden voor de groei van internationale studenten;
- Makkelijker te vinden moeten zijn voor studenten;
- Naast kamers met gedeelde voorzieningen moet de voorraad ook bestaan uit zelfstandige betaalbare studio's en appartementen;
- Moet nieuw aanbod in diverse prijsklassen aangeboden worden en moet nieuw aanbod flexibel gebouwd worden. Door het in kunnen zetten voor meerdere doelgroepen kan zo ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen aan de vraagkant.

Met de onderwijsinstellingen, corporaties en marktpartijen worden gesprekken gevoerd om te kijken of het betaalbaar aanbod vergroot kan worden. Om zo de wachttijd op een kamer te verminderen. In de Woonagenda is de ambitie uitgesproken om te kijken wat op de korte termijn nodig is en wat op de (middel)lange termijn. De corporaties en onderwijsinstellingen maken ook afspraken met elkaar hoe zij om wens te gaan met het aantal te reserveren kamers voor studenten. Daarnaast wordt gewerkt aan één-loket waar de aanbieders van studentenkamers (waaronder via Woonservice) goed te vinden zijn voor studenten.

Korte termijn

De campus op de Mariënborg (gedeeltelijk) en de tijdelijke kamers aan de Zuiderschans voor studenten en jongeren zijn er in 2017 bij gekomen. Het streven is om op de Mariënborg huurders (met Nederlandse of internationale achtergrond) gelieerd aan de masterstudie van de JADS en de aan JADS gerelateerde bedrijven hier te huisvesten vanuit een brede campusgedachte. Met de realisatie van de Zuiderschans is in het gebouw ook woonruimte voor jongeren die met begeleiding (weer) zelfstandig gaan wonen gerealiseerd. En een huiskamer voor senioren uit de buurt. Het gebouw wordt daarmee optimaal benut door opgaven te combineren. De verhuur van het gebouw heeft stapsgewijs plaatsgevonden. Samen met de onderwijsinstellingen wordt gekeken welke kamers er per februari en per augustus 2018 nodig zijn. Daarnaast wordt er intensief overleg gevoerd met betrokken partijen en omwonenden om het beheer van het complex goed in te regelen. Zayaz kijkt met Van Neynsel naar de toekomstige herontwikkeling van de plek. Voor de huidige doelgroep zal dan een alternatieve locatie gevonden moeten worden.

(Middel)lange termijn

Op termijn zal de Zuiderschans door herontwikkeling verdwijnen, Hiervoor moeten tijdig alternatieven gevonden worden. Rond Station Oost (Hervensebaan) en in de Spoorzone wordt gewerkt aan plannen om op de (middel)lange termijn extra betaalbaar aanbod toe te voegen. Dat gaat in een mix voor studenten, jongeren en starters. De onzekerheden in de ontwikkeling van de studentenaantallen en (landelijke) onzekerheden zoals het effect van het studievoorschot maakt dat je flexibel moet kunnen bouwen. Met de woningcorporaties is afgesproken dat de planvorming wordt gestart om 200 (on)zelfstandige kamers/studio's te bouwen in een mix van studenten, jongeren en starters.

1.4 Blijven inzetten op nieuwe woonvormen en CPO-projecten

A. Realisatie en evaluatie van tijdelijke woonvormen

In 2017 zijn een aantal tijdelijke woningen gerealiseerd. Namelijk de 57 woningen in de Ketsheuvel (Ordune), de 36 woningen aan de Bruistenssingel en de 32 woningen bij de Groote Vliet. In 2016 waren de tijdelijke woningen in Empel al opgeleverd. Daarnaast heeft Zayaz in de Zuiderschans tijdelijke kamers gerealiseerd ten behoeve van jongeren en (internationale) studenten: 146 eenheden, waarvan 118 eenpersoonseenheden en 28 tweepersoonseenheden waarvan een deel gesplitst kan worden in eenpersoonseenheden.



Ordune (Zayaz)

Groote Vliet (Zayaz/Kleine Meierij)

Bruistenssingel (BrabantWonen)

Dit najaar is het proces, het product en de functie van de tijdelijke units voor de woningmarkt geëvalueerd. Uiteraard met de beperking dat de woningen er nog relatief kort staan. Belangrijkste conclusies zijn dat we positief terugkijken op de snelheid en het proces rond de besluitvorming, planvorming en realisatie. Gezien het grote aantal reacties en het beperkt aantal weigeringen bleek er een duidelijke behoefte aan dit tijdelijke, sobere maar kwalitatief goede woonproduct. De iets grotere woningen bleken daarbij wel meer gewild dan de kleinere. Uiteraard zijn er ook zaken die bij een volgende keer beter kunnen. We gaan het komende jaar met de corporaties in gesprek om te bekijken of er een nieuwe locatie kan worden benoemd en betrekken daarbij dat de gerealiseerde tijdelijke woningen niet of nauwelijks geschikt zijn voor gezinnen.

B. Evalueren lopende CPO-projecten eind 2017

In de Woonagenda 2017/2018 waren de volgende CPO-projecten opgenomen waarvan een aantal is opgeleverd in 2017. Samen met Zayaz wordt in 2017 een nieuw CPO project in de sociale huursector voorbereid op de plek van de Patio aan het Mgr. Van Roosmalenplein met de initiatiefgroep Boschgaard. Verder wordt voor vrijkomende locaties van maatschappelijk vastgoed onderzocht om daar CPO-initiatieven de ruimte te geven. Ook is voor de nieuwe woningbouwlocatie voormalige sportvelden De Saren een "vrij spel"-setting gewenst. Het huidige Vrij Spel project mag gezien worden als een succes voor bewoners en omwonenden waarbij het plan goed geïntegreerd is in de wijk.

Overzicht CPO-projecten

<i>Naam project</i>	<i>Locatie</i>	<i>Doelgroep/thema</i>	<i>Startdatum</i>	<i>Aantal</i>	<i>Voortgang</i>
School voor Gevorderden	Muntel	zorgen voor elkaar	2014	10	Opgeleverd 2016
Bewust Wonen en Bouwen in Boschveld	Paardskerkhof/ Edisonstraat	ecologisch en duurzaam	2012	23	Opgeleverd 2017
Samen Bouwen in Nuland	Pelgrimsche Hoeve Nuland	eigen droomwoning bouwen	2015	13	Opgeleverd 2017
CPO Bouw Nuland	Pelgrimsche Hoeve Nuland	jonge starters	2015	21	Opgeleverd 2017
CPO Vinkelse Slagen	Vinkelse Slagen	starters	2016	12	Bouw gestart
Woongemeenschap Jan Sluyters	Vrij Spel	zorgen voor elkaar	2014	14	Grond gekocht en bouwrijp
Jan Sluyters Here we Come!	Vrij Spel	energiezuinige woningen	2014	14	Opgeleverd 2017
CPO groep Samen Bouwen in Den Bosch	Vrij Spel	jonge starters	2014	18	Opgeleverd 2017
CPO groep Senioren Pelgrimshoeven	Pelgrimsche Hoeve Nuland	senioren	2017	10-12	Reservering locatie

C. Ruimte voor exclusief wonen senioren

Een "seniorenwoning" is een woning waar je oud kunt worden en waar je kunt blijven wonen als je wat minder mobiel wordt en als je wat meer hulp nodig hebt. Veelal wordt een nultredenwoning met een voldoende groot vloeroppervlak en aantal kamers bedoeld. Een specifiek 55+ leeftijdslabel zoals die door de corporaties soms wordt gehanteerd is in toenemende mate niet meer wenselijk. Veel nieuwe bewoners willen niet in een "senioren" flat wonen. Bovendien is het voor de slaagkansen van verschillende doelgroepen in de stad wenselijk om het aanbod voor een bredere groep beschikbaar te stellen. We zien dat het aantal reacties op seniorenwoningen achterblijft bij eenzelfde type woning zonder dat label. De woningcorporaties kijken dan ook waar ze woningcomplexen kunnen ontlabellen. Dit is zo ook opgenomen in de prestatieafspraken. Daarbij kijken we ook naar het belang van de leefbaarheid en de waarde van het gemeenschappelijk wonen in een complex.

De woonvormen die geschikt zijn voor senioren worden in onze gemeente in diverse prijsklassen toegevoegd. Ouderen die gezamenlijk oud willen worden door bij elkaar te wonen worden daarnaast via de locaties voor CPO bediend. Bijvoorbeeld in CPO-projecten in Nuland en Vinkel.

In de woningprogrammering voor nieuwe locaties onderzoeken we verder waar we nieuw aanbod willen programmeren waarop marktpartijen tot realisatie kunnen komen.

D. Nieuwe woonvormen

We willen gaan onderzoeken of er in onze gemeente meer onderscheidende en bijzondere woningmilieus te realiseren zijn. Op 12 december jl. stelde de Raad het uitvoeringsprogramma De Groene Delta 2 (reg.nr 7218643) vast. Hierin werd vastgelegd, dat er bij de gebiedsgerichte uitwerkingen in de groene gebieden binnen het programma andere functies, waaronder ook woningbouw in combinatie met landschappelijke, ecologische, recreatief-toeristische kwaliteiten en/of maatschappelijke functies, waaronder zorg en gezondheid, mogelijk kunnen zijn. De verschillende gebiedsprofielen binnen De Groene Delta 2 bieden mogelijkheden om per gebied specifieke koppelingen te leggen met bijzondere woonvormen. Bijvoorbeeld tiny houses. Door middel van pilots

wordt onderzocht binnen welke gebieden wonen en groen elkaar kunnen ontmoeten en versterken en welke vormen per gebied kansrijk, gewenst en haalbaar zijn.

In de toekomst kan ook de noordkant van de Oosterplas, in combinatie met de herontwikkeling van het zorgcentrum Oosterhof, nog mogelijkheden bieden voor woningbouw. Voor elk van deze gebieden gaat het om het onderzoeken van de mogelijkheden voor wonen in samenhang met en in aanvulling op de huidige kwaliteiten van deze gebieden.

E. Onderzoek naar mogelijke (tijdelijke) locaties voor tiny houses

Kleiner en/of goedkoper wonen of wonen in een bijzondere woonvorm zijn gewild. Op verschillende plekken in de gemeente wordt concreet gekeken om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Met de woningcorporaties zijn in 2017 een aantal van de tijdelijke woningen opgeleverd.

Verder zijn er verschillende kantoortransformaties waarbij kleine studio's worden toegevoegd. Een grotere planontwikkeling is bijvoorbeeld de transformatie van kantoren aan de Hervensebaan.

Met de initiatiefnemers van Minitopia wordt actief gezocht naar een nieuwe locatie voor zelfbouwers en markt-concepten. Hierbij heeft Zayaz de intentie uitgesproken om een aantal woningen te verhuren. De voorkeurslocatie die nu wordt onderzocht is de Poeldonk. De locatie van de Poeldonk is in de visie op de Zuid-Willemsvaart ook beoogd als toekomstige plek voor (floating) tiny houses. Het streven is dat Minitopia in voorjaar van 2018 verhuist van de oude naar de nieuwe locatie. Naast de voorkeurslocatie wordt daarbij ook nog gekeken naar alternatieven mocht de locatie Poeldonk (alsnog) niet haalbaar blijken. Bij de programmering voor toekomstige nieuwe locaties wordt gekeken naar het toevoegen van woningaanbod van kleine en gevarieerde woonvormen. Denk daarbij aan de mogelijkheid tot realiseren van tiny houses in De Groene Delta.

1.5 Transformatie van bestaand (maatschappelijk) vastgoed naar woningen

A. Benutten van nieuwe kansen voor hergebruik (maatschappelijk) vastgoed

Er zijn in 2017 zijn benoemd waar enkele enkele leegkomende panden vanuit het maatschappelijk vastgoed mogelijk omgezet kunnen worden naar wonen. Onderzoek is in gang gezet om die locaties in te zetten voor reguliere (sociale) huur- en koopwoningen, woon-zorginitiatieven of CPO-initiatieven. Het gaat om de volgende locaties:

- De voormalige school aan de Mozartsingel;
- De voormalige school aan de Klokkenlaan;
- De voormalige school aan de Seringenstraat in Rosmalen;
- Zwartbroekweg 420 en 420A;
- Het voormalig kinderdagverblijf aan de Gaasterland 10;
- De voormalige basisschool aan de Kruisstraat 10;
- De voormalige school aan de Eindhovenlaan 1.

In 2017 hebben de nodige transformaties van vastgoed plaatsgevonden (zie ook 1.1.B). Voor 2017 was dit zelfs een opvallend groot aandeel van de totale productie.



Transformatie Bartenkerk (Zayaz)



Transformatie Emmapplein (Wijkzand Projecten)

Opgave 2

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

2.1 Verbeteren slaagkans op een sociale huurwoning

A. Afspraken maken met woningcorporaties over de toename van de (sociale) voorraad

In het sociaal woonakkoord hebben gemeente en corporaties afgesproken om in de periode 2016 tot en met 2020 700 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit door 1.500 woningen nieuw te bouwen en 800 woningen te verkopen en te slopen. In 2016 en 2017 zullen ongeveer 476 (tijdelijke) sociale huurwoningen en 146 tijdelijke eenheden in de Zuiderschans (waarbij een deel van de tweekamerappartementen nog gesplitst kunnen worden) gebouwd zijn. In 2018 verwachten we dat er 270 sociale huurwoningen nieuw opgeleverd worden. Dit aantal had hoger kunnen zijn als niet in enkele projecten de start van de bouwwerkzaamheden vertraging oploopt als gevolg van materiële en personele planningsproblemen bij bouwers.

Daarmee lopen we qua nieuwbouw iets achter op de planning. Het doel om 700 woningen toe te voegen is echter nog steeds haalbaar omdat woningcorporatie Zayaz heeft besloten voor 2018 het verkoopprogramma iets naar beneden bij te stellen. Dit in lijn met de afspraken die hierover zijn gemaakt in het Sociaal Woonakkoord. En bovendien hebben we in de prestatieafspraken met de woningcorporaties afgesproken dat we met een intensieve focus zowel ambtelijk als bestuurlijk de uitdaging aangaan om de planvoorbereiding in 2018 zo ver te laten vorderen, dat in 2019 en 2020 voldoende woningen opgeleverd kunnen worden.



Badeloch (BrabantWonen)

Orthen-Links (BrabantWonen)

B. Afspraken maken met woningcorporaties over het verbeteren van slaagkansen via de woonruimteverdeling en aanpassing van de huisvestingsverordening

Op 24 oktober heeft de gemeenteraad ingestemd met de Huisvestingsverordening 2017 (reg nr. 7264210). Hierin zijn de volgende zaken geregeld:

- Het toewijzen van standplaatsen voor woonwagens op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Het wijzigen van de omvang en samenstelling van de goedkope woningvoorraad op basis van de Huisvestingswet 2014;
- Het selectief toewijzen van woningen in een aantal aangewezen gebieden op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

De gemeenteraad is daarnaast apart geïnformeerd met een brief (dd. 12 oktober 2017) over de wijze waarop corporaties omgaan met aanvragen van urgentie door huishoudens met kinderen die te maken hebben met een relatiebreuk. In de prestatieafspraken 2018 is afgesproken dat partijen kijken welke aanvullende maatregelen voor deze groep wenselijk zijn.

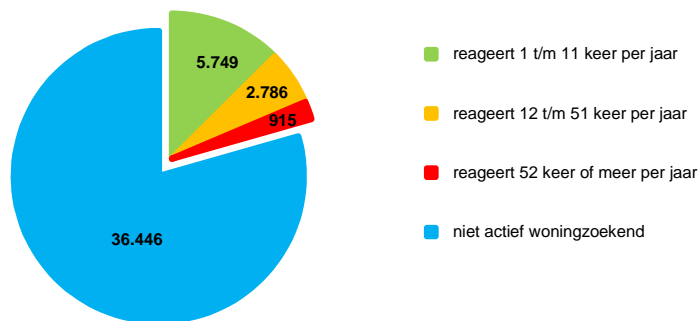
Ook is met de woningcorporaties, het huurdersplatform SHP en de gemeente afgesproken om begin 2018 te starten met een experiment om actief woningzoekenden extra te ondersteunen. Dit gedurende de looptijd van één jaar. Tot slot is met de woningcorporaties en het SHP afgesproken om in 2018 aanvullend onderzoek te doen naar de slaagkansen van alle doelgroepen waarbij ook gekeken wordt naar de effecten van het passend toewijzen.

Toelichting cijfers actief woningzoekenden en vrijkomende woningen

De cijfers gaan over 2016 (die over 2017 zijn nog niet volledig). Sinds 2013 lag het aantal vrijkomende woningen op jaarbasis tussen de 1.650 en de 1.800 (inclusief studentenwoningen en geliberaliseerde segment). In 2016 lag het aantal (1.710) iets lager dan in 2015, maar iets hoger dan de jaren daarvoor. Over het algemeen een stabiel beeld. Het aantal huishoudens dat actief op zoek is naar een woning fluctueert in dezelfde periode tussen de 9.400 en 9.800, waarbij in 2016 het aantal met 9.450 het laagst was.

Per 31-12- 2016 staan er ongeveer 45.900 woningzoekenden ingeschreven bij WoonService. Dit zijn er bijna 2.000 meer (4,5%) dan per 31-12- 2015. Niet alle woningzoekenden hebben het afgelopen jaar op het vrijkomend woningaanbod gereageerd. Degenen die wel reageerden, deden dit niet allemaal even vaak. In 2016 zijn er 9.450 actief woningzoekenden, 21% van alle ingeschreven woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in 2016 tenminste 1 keer reageerden op een woning. Van deze 9.450 actief woningzoekenden reageerden er 3.701 tenminste 12 keer en 915 tenminste 52 keer. Ten opzichte van 2015 zijn er circa 275 minder actief woningzoekenden (-2,8%).

Aantal woningzoekenden in 2016



2.2 Betaalbaar houden van de woonlasten

A. Opstellen jaarlijkse uitvoeringsagenda woonlastenakkoord

In 2017 zijn weer een aantal resultaten behaald in de aanpak van de woonlasten- en armoedeproblematiek. Voor 2018 zijn er weer nieuwe prestatieafspraken gemaakt. De activiteiten en projecten vinden hun basis in het Woonlastenakkoord 2014-2018. Nauwe samenwerking vindt plaats met het Netwerk tegen Armoede. Daarnaast zijn de programmalijnen die zijn voortgekomen uit het woonlastenakkoord stevig verankerd in het [Raadsvoorstel Aanvalsplan den Bosch Schuldenvrij 2018-2021](#). Hieronder een aantal van de resultaten uit 2017.

Directe woonlasten

De Bossche corporaties hebben in 2017 opnieuw de laagste inkomensgroep ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging door alleen een inflatiecorrectie door te berekenen. Ook de gemeentelijke woonlasten zijn in 2017 alleen met een inflatiecorrectie gestegen.

Het praktijknetwerk Woonlasten de Baas

Het aantal leden van het praktijknetwerk Woonlasten de Baas is in 2017 gegroeid tot ca. 100. In september heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van dit praktijknetwerk. Professionals hebben geoefend in het zoeken naar doorbraken in complexe situaties. Wat is nodig om tot een duurzame oplossing te komen in bepaalde casussen? Door elkaar en elkaars werk te kennen, merken professionals dat het gemakkelijker is om waar nodig snel onderling te schakelen en maatwerk te leveren.

Bossche Bond

De Bossche Bond is een unieke manier om professionals in het maatschappelijk domein in 's-Hertogenbosch, meer speelruimte te geven. De aanpak werd dan ook genomineerd voor de Social Innovation Award 2017. De Bossche Bond biedt professionals 'snel' en vrij besteedbaar geld om in complexe en acute situaties tot effectief maatwerk te komen. Eind november 2017 waren er 105 professionals van uiteenlopende organisaties lid van de Bossche Bond. In de periode 15 oktober 2016 tot 1 december 2017 zijn er 95 casussen ingediend. Het aantal gehonoreerde casussen bedraagt 52. De Bossche Bond wordt gedragen door 15 organisaties.

Project onderbenutting toeslagen

In de tweede helft van 2017 is een project gestart om onderbenutting van huurtoeslag en andere regelingen te verminderen en daarmee de financiële draagkracht van inwoners te vergroten. In eerste instantie is een verkenning gemaakt. Een overzicht van Bureau Sociale Raadsliden laat zien dat in 2016 hierdoor bijna 700.000 euro aan toeslagen geïnd is voor burgers in 's-Hertogenbosch die daar recht op hebben. Het gaat om bijna 225.000 euro huurtoeslag. Vermoedelijk is dit een topje van de ijsberg. De groep die uiteindelijk niet de weg naar Bureau Sociaal Raadsliden vindt, willen gemeente en corporaties ook beter bereiken. Hiertoe worden nu een aantal acties in gang gezet. Samen met het SHP wordt bijvoorbeeld een gezamenlijke factsheet ontwikkeld die op natuurlijke contactmomenten met inwoners actief onder de aandacht gebracht gaat worden. Bijvoorbeeld bij nieuwe verhuringen, voor inwoners met financiële vragen en als extra informatie bij de jaarlijkse huurverhoging.

Vroegsignalering

De corporaties, gemeente, zorgverzekeraars, de energiemaatschappijen en het waterbedrijf willen voorkomen dat mensen achterstand oplopen bij het betalen van hun rekeningen en zo in de schulden komen. Door signalen van betalingsachterstanden vroegtijdig bij elkaar te brengen, kan in een eerder stadium actie ondernomen worden. In 's-Hertogenbosch is hiertoe eind 2016 een convenant vroegsignalering getekend. In 2017 is deze aanpak geïmplementeerd. Over de periode februari-oktober 2017 zijn er 363 huishoudens in beeld gebracht met minimaal betalingsachterstand bij twee signaalpartners. Hiervan zijn 287 huishoudens bezocht (tot de voordeur). Van de 287 huishoudens is het in 96 gevallen tot daadwerkelijk contact gekomen met het betreffende huishouden. Bij 61 huishoudens is een vervolgtraject ingezet.

Samenwerking corporaties en gemeente loont

De intensivering van de samenwerking tussen corporaties en gemeente in de afgelopen jaren heeft ertoe geleid dat het steeds vaker lukt om huurders met een huurachterstand van enkele maanden te stabiliseren. Onder meer via de inzet van de woonlastencoach en de opstart van budgetbeheer, in combinatie met een betalingsregeling. Dit zorgt voor minder stress bij huurders, minder kosten (dagvaardingskosten, griffierecht) en een duurzame oplossing.

MijnEnergieInzicht

Energiekosten zijn een belangrijk onderdeel van de maandelijkse woonlasten. Enpuls, onderdeel van Enexis Groep, ontwikkelde een online hulpmiddel: Mijn EnergieInzicht. Hiermee kan iedereen met een slimme meter gratis inzicht krijgen in het energieverbruik. Om te kijken of huurders baat hebben bij de tool, startte begin mei een pilot samen met de Bossche woningcorporaties, waarbij Zayaz als eerste de tool actief onder de aandacht van huurders heeft gebracht. Inmiddels maken ongeveer 500 huurders van Zayaz gebruik van de tool. Een evaluatie van de pilot in 's-Hertogenbosch volgt nog.

B. Evaluatie woonlastenakkoord

Partijen spreken af om in 2018 het woonlastenakkoord te evalueren. Daarbij wordt gekeken naar de bereikte resultaten en effecten. Zowel in termen van feitelijke woonlastendruk, als in termen van het succes van maatwerkoplossingen en onderlinge samenwerking, de (toename van) bewustwording van schulden- en armoedeproblematiek en de maatschappelijke kosten/baten-rekening. Op basis van de evaluatie wordt het benodigde vervolg bepaald, aansluitend op het door de gemeenteraad vastgestelde Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij 2018-2021.

Om de evaluatie goed uit te kunnen voeren wordt onder meer het eerdere RIGO-onderzoek naar woonlasten herhaald. Dit onderzoek wordt gezamenlijk betaald door de gemeente en de woningcorporaties. De bijdrage van de gemeente wordt betaald uit het (onderzoeks)budget dat door de raad beschikbaar is gesteld om de woonagenda uit te voeren.

2.3 Beter bedienen van (lage) middeninkomens

A. Afspraken maken met woningcorporaties over de inzet van niet-DAEB woningbezit

Om voor de (lage) middeninkomens een oplossing te bieden, willen woningcorporaties Zayaz en BrabantWonen sociale huurwoningen overhevelen naar de zogenaamde niet-DAEB.⁸ Daarmee wordt flexibiliteit gecreëerd om zo jaarlijks af te wegen of de woningen tegen een sociale of geliberaliseerde huurprijs gerealiseerd worden. De lage middeninkomens worden nu ook uitgesloten van een sociale huurwoning door Rijksbeleid terwijl zij in sommige gevallen niet veel meer dan de sociale huurprijsgrens kunnen betalen. Door de woningen naar het niet-DAEB-segment over te hevelen zijn de toewijzingsregels ook vrijer en biedt dit de mogelijkheid om ook makkelijker woningen toe te wijzen aan de lage middeninkomens. Ook voor woningen die gelegen zijn nabij een zorgvoorziening van waaruit zorg wordt verleend.

Zayaz en BrabantWonen zijn op dit moment met de Autoriteit Woningcorporaties in overleg over het huidige concept-scheidingsplan waar zowel de gemeente als het huurdersplatform SHP een positieve zienswijze op hebben uitgebracht. De Autoriteit is nog niet akkoord gegaan met het scheidingsplan.

B. Verkenning uitvoeren inzet instrumentarium (lage) middeninkomens

In 2017 is in de gemeente 11% van de woningen opgeleverd in de middeldure huur (711 tot 900) (zie 1.1.B). Dit zijn echter veelal kleine appartementen. De vraag is ook hoe je aanbod in de middeldure huur kan realiseren voor gezinshuishoudens. Om die reden heeft de gemeente samen met het Ministerie van BZK een samenwerkingstafel georganiseerd op 14 december. Daarvoor zijn bouwers, beleggers, woningcorporaties en huurders uitgenodigd. Met de uitkomsten van deze samenwerkingstafel gaat de gemeente kijken welke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke

⁸ De woningcorporaties moeten in het kader van de Woningwet hun woningvoorraad administratief scheiden of juridisch splitsen in een DAEB-tak en niet-DAEB-tak. Woningcorporaties verlenen 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). Dit is de kerntaak van corporaties waarbij het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen centraal staat. In het verlengde hiervan zijn enkele andere diensten aangemerkt als DAEB (denk aan maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidsactiviteiten). De woningwet bepaalt dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van de (mogelijk toekomstige) commerciële niet-DAEB activiteiten.

instrumenten ingezet kunnen worden om de bouw voor de middenhuur te stimuleren. Ook met de nieuwe nog door de gemeenteraad vast te stellen Nota Grondbeleid kan worden gestuurd om het gewenste woonbeleid te realiseren. Verder is de wens om met woningcorporaties het gesprek te voeren wat zij kunnen betekenen voor de (lage) middeninkomens. Zowel bij de scheiding van DAEB/niet-DAEB in de bestaande voorraad als in de toevoeging van nieuwbouw.

C. Samenwerking met regionaal bidbook middensegment

Met de regiogemeente is samen opgetrokken om te kijken hoe de middeldure huur in de regio gestimuleerd kan worden. Dit heeft geresulteerd in een tweetal bijeenkomsten, een voor bestuurders van de gemeenten en een brede beleggersmeeting. Er is voor gekozen om niet samen te werken aan een bidbook. Wel staat de middeldure huursector als thema op de agenda voor het eerste Regionaal Perspectief op Bouwen en Wonen dat in december 2018 aan het RRO ter besluitvorming wordt voorgelegd.

D. Startersleningen

Medio 2017 (dd. 10 oktober 2017, reg nr. 7336116) is besloten het resterende budget ten behoeve van startersleningen weer breed en revolverend in te zetten. De starterslening is maximaal €20.000 en de woning die gekocht wordt is maximaal €245.000 (de koopsom waarvoor nog NHG garantie aangevraagd kan worden). Er kunnen ongeveer 26 startersleningen verstrekt worden. Tot nu toe heeft 1 starter een lening aangevraagd.

Naast de revolverende startersleningen kennen we ook nog de startersleningen met afkoop. Hierbij leent niet de gemeente het geld uit maar maakt de starter gebruik van het SVN-budget. Voor deze lening, van maximaal €30.000 rekent het SVN een afkoopsom (nu 20% van de starterslening) die bij aanvang ineens betaald moet worden. Deze afkoopsom legt de gemeente door aan de verkopende partij. In de afgelopen twee jaar hebben twaalf starters van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Nu er ook revolverende gemeenteleningen weer aangevraagd kunnen worden zal de belangstelling voor de startersleningen met afkoopsom minimaal zijn. We houden deze mogelijkheid nog aan als alternatief voor als het gemeentebudget op is.

2.4 Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

A. Woning splitsen in meerdere eenheden

De grens waarvoor een vergunning is vereist voor woningsplitsing in zelfstandige woningen in alle wijken van de gemeente 's-Hertogenbosch is een WOZ-waarde onder de € 225.000,- . Dit is vastgelegd in de door de raad vastgestelde Huisvestingsverordening 2017. Woningen onder de grens willen we in principe behouden voor de goedkope sociale voorraad, tenzij – afhankelijk van de soort woning en wijk – er meer behoefte is aan kleinere zelfstandige woningen dan aan grote gezinswoningen. Boven de WOZ-grens is deze vergunning niet nodig en is splitsen mogelijk mits het voldoet aan de reguliere bouw- en omgevingsvergunning.

Met de woningcorporaties is afgesproken om ook te kijken naar de mogelijkheden van woningsplitsing. Voor 2018 is afgesproken dat bij de splitsing van 2 woningen er in totaal 6 kleinere woningen voor terug komen.

B. Inzetten van tijdelijke en doelgroepcontracten

Met de gerealiseerde tijdelijke woningen en kamers door de corporaties wordt gewerkt met verschillende tijdelijke contracten. Ook is in 2017 met de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang een begeleidingsovereenkomst gekoppeld aan het huurcontract. In 2018 verkennen we verder met de corporaties op welke wijze andere type contracten bij kunnen dragen aan de doorstroming.

C. Doorstroming bevorderen

Met de corporaties is het onderzoek gestart naar de meest effectieve maatregelen ten behoeve van het bevorderen van de doorstroming. Daarbij betrekken we ervaringen uit eerdere lokale en landelijke pilots. In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat er in 2018 een aanpak ligt. Het gaat niet alleen om de doorstroming van senioren maar er wordt breder gekeken.

2.5 Vergunninghouders verdienen een thuis

A. Afspraken met woningcorporaties over urgentie en taakstelling

De taakstelling voor 2017 (in totaal 203 vergunninghouders) hadden we in juli van dit jaar al gerealiseerd. Inmiddels hebben we een voorsprong van ruim 50 gehuisveste vergunninghouders. Dit is vooral te danken aan de keuze van vorig jaar om bij de huisvesting van vergunninghouders zoveel mogelijk rekening te houden met de nareizende gezinsleden. De taakstelling en de voorsprong is grotendeels gerealiseerd doordat nareizigers bij de eerder gehuisveste vergunninghouders konden intrekken.

De taakstelling voor de eerste helft van 2018 bedraagt 115 vergunninghouders. Dit is gelijk aan de taakstelling voor de eerste helft van 2017. De prognose voor de tweede helft van 2018 gaat uit van 70 te huisvesten vergunninghouders. Daarmee liggen de aantallen nog steeds boven het langjarig gemiddelde.

Opgave 3

Bestaande woningen verduurzamen en wijken vitaal houden

Algemene toelichting

In het raadsvoorstel van de Woonagenda is de volgende ambitie op het gebied van duurzaamheid uitgesproken:

- Klimaatneutrale gebouwde omgeving (inclusief woningen) in 2035 en een klimaatneutrale stad in 2050⁹;
- In 2020 zijn 5.000 tot 10.000 woningen voorzien van zonnepanelen en/of zonneboilers;
- In 2020 zijn voor 5.000 woningen isolatiemaatregelen uitgevoerd;
- Stimuleren van energieneutrale nieuwbouw, vooruitlopend op regelgeving vanaf 2020;
- Realiseren of starten met bouwen door woningcorporaties of marktpartijen van 200 Nul-op-de-meter-woningen (NoM) met nieuwbouw en renovatie in 2017/2018.

De woningcorporaties hebben in 2017 hun woningbezit verder verduurzaamd en zijn voor 2018 nieuwe afspraken gemaakt. Ook met stimuleringsafspraken voor particulieren en afspraken met marktpartijen wordt gewerkt aan het verduurzamen van de voorraad van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

⁹ Bij het raadsvoorstel over het energietransitieprogramma is de volgende toelichting gegeven bij deze ambitie. In het klimaatplan 2008-2015 heeft de raad de tussendoelstelling gesteld 'klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2035'. Er is nog veel innovatie nodig in de gebouwde omgeving (bestaande bouw) voordat dit grootschalig kan worden toegepast. Daar gaan we de komende vijf jaar hard mee aan de slag. We stellen daarom voor om in 2020 te bepalen of de doelstelling klimaatneutrale gebouwde omgeving 2035 haalbaar is. We willen de doelstelling zeker niet laten vallen, maar nu al wel een kanttekening maken door aan te geven dat we met de huidige middelen de doelstelling (nog) niet kunnen invullen.

Kijkend naar de realisatie en planvorming van het aantal NoM-woningen in renovatie en nieuwbouw gaat het om 150 woningen. Daarnaast worden in veel projecten extra bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen genomen. Gebleken is dat het NoM-concept in een aantal gevallen (financieel) nog niet haalbaar is of dat het onvoldoende bijdraagt aan de totale woonlasten. Wel worden woningen naar het bovenwettelijke niveau van EPC van 0, BENG of NOM-ready gerealiseerd. *Zie een nadere toelichting in 1.2.C en 3.1.A.*

3.1 Verkennen kwaliteit en verduurzamen individueel particulier bezit en Vereniging van Eigenaars

A. Beter inzicht krijgen in de VvE's in de gemeente

De genoemde actie onder dit punt wordt zoals is aangegeven in de woonagenda in 2018 opgepakt. Dat geldt ook voor de acties die hier uit voortkomen (genoemd bij B).

B. Verkennen van handhaving en stimuleringsmogelijkheden resulterend in een actieplan

Wat betreft het (individuele) particuliere bezit kent de gemeente een aantal stimuleringsprogramma's die ook in 2017 zijn ondersteund: De samenwerking met lokale en regionale initiatieven zoals [BrabantWoontSlim](#), [Reimarkt](#) en [Buurtkracht](#) heeft vorm gekregen in wijkgerichte informatieavonden.

Verder kunnen per 1 januari 2018 eigenaar-bewoners en VvE's in 's-Hertogenbosch een lening afsluiten bij het Nationaal Energiebespaarfonds tegen 1% rente. De lening is in te zetten voor energiebesparende maatregelen en duurzame installaties. Normaal bedraagt de rente ca 2,5%. De rentekorting wordt gefinancierd door de Gemeente 's-Hertogenbosch om de lening aantrekkelijker te maken.

Daarnaast wordt begin 2018 voor eigenaar-bewoners en VvE's een subsidie opengesteld voor de voorbereiding van energiemaatregelen. Hieruit kunnen energieadviezen, haalbaarheidsonderzoeken, warmtefoto's e.d. gefinancierd worden. De stap naar het daadwerkelijk treffen van maatregelen wordt hiermee verkleind.

C. Afspraken met woningcorporaties over de kwaliteit van te verkopen woningbezit

Met de woningcorporaties is in de prestatieafspraken 2018 gesproken over de kwaliteit van het te verkopen bezit. Zayaz en BrabantWonen geven aan dat hun verkoop gelabelde bezit op dezelfde wijze als het bezit dat (voorlopig) wordt door geëxploiteerd. Dit houdt in dat bij grote onderhoudswerkzaamheden ook bij het voor verkoop gelabeld bezit de "slimme dingen gedaan worden" en het te vervangen/onderhouden onderdeel op dezelfde wijze verduurzaamd wordt. Bij het opstellen van een gezamenlijke visie en een aanpak op het gebied van duurzaamheid (zie 3.2) zullen ook afspraken meegenomen worden over het verduurzamen van het verkoopgelabelde bezit. Daarbij wordt ook gekeken of in blokken waar al verkocht is, eigenaar-bewoners het aanbod krijgen om voor eigen rekening op delen van de renovatie mee te doen. BrabantWonen past dit soms nu al toe.

3.2 Verduurzamen kwaliteit woningbezit woningcorporaties

A. Verduurzamen van de woningvoorraad

In de Woonagenda is de ambitie uitgesproken om door nieuwbouw dan wel renovatie 200 NoM-woningen te realiseren. Daarnaast wordt ingezet op het nemen van isolatiemaatregelen bij renovatie. In 2017 hebben de woningcorporaties diverse wooncomplexen gerenoveerd en deze hebben een groener label gekregen. BrabantWonen heeft recent met een renovatie de eerste vier woningen aan de Leuvenlaan naar NoM gerenoveerd. Daaropvolgend heeft BrabantWonen het voornemen om nog

31 woningen in 2018 naar het NoM te brengen. Zayaz heeft het voornemen om 57 woningen naar NoM te renoveren. De realisatie hiervan schuift wel door van 2017 naar 2018. In de nieuwbouw Zayaz 51 NoM-woningen realiseren in De Lanen in De Grootte Wielen en 30 woningen NOM-ready in Empel. Woningcorporatie Mooiland start in 2018 met twee pilotprojecten om 63 eengezinswoningen bij renovatie naar BENG-niveau te brengen. En investeert in nieuwbouw (BENG) in 30 appartementen in Empel en 20 in Vinkel/Nuland.



NoM-woningen aan de Leuvenstraat
(BrabantWonen)

Renovatie Vinkekampke (Zayaz)

Renovatie Barten-Zuid (Zayaz)

B. Analyse en ambitie formuleren voor nieuwe prestatieafspraken

In 2018 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor het verduurzamen van de woningvoorraad. In 2018 worden een gezamenlijke visie en meerjarenafspraken voor duurzaamheid met de corporaties opgesteld voor de sociale huursector. Ook zal er in 2018 een voorstel uitgewerkt worden hoe het inzetten van zonnepanelen gestimuleerd kan worden bij particulieren en huurders.

In 2017 is er al een eerste startbijeenkomst geweest met het huurdersplatform SHP, de woningcorporaties en gemeente om toe te werken naar een visie en aanpak op het brede gebied van duurzaamheid voor de komende jaren. Met een aantal experts worden eerst aantal (thematische) inspiratiesessies georganiseerd die breed toegankelijk zijn voor medewerkers van gemeente en corporaties. Voor huurders van het huurdersplatform. En voor partijen als het Waterschap, Enexis en bouwers. Vervolgens worden de visie, ambitie en strategische keuzes uitgewerkt. Dit moet resulteren in een gezamenlijke visie en aanpak van de verduurzaming van de sociale huursector die de basis biedt voor nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en de jaren erna. Daarbij moet duidelijk worden wat de bijdrage gaat zijn aan de gestelde doelen in het Energietransitieprogramma.

3.3 Innovatie in de bouw stimuleren

A. De gemeente neemt deel in innovatieprogramma's

De gemeente 's-Hertogenbosch is penvoerder en partner van het programma Sneller en Beter naar Nul op de Meter (SBNoM). Dit programma wordt mogelijk gemaakt met subsidie van Europa (OP Zuid) en de provincie Noord-Brabant. Hierbij gaat het om opschaling en versnelling van het NoM aanbod en beter aansluiten bij de vraag van de woningeigenaren (corporaties en particulieren). Er wordt o.a. gebruik gemaakt van het platform WoonConnect, waar innovaties op het gebied van duurzaamheid maar ook bijvoorbeeld zorg op kunnen aanhaken. SPARK Campus heeft een rol bij het organiseren van het aanbod van de marktpartijen. Het platform NoM Nieuwbouw heeft geleid tot meer kennis en diverse samenwerkingen tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen.

Eind 2017 hebben de industriële partijen van SBNoM hun eerste NoM-concept ontwikkeld en dit wordt in 2018 getest op de eerste woningen. Verder is in 2017 gewerkt aan een betere 'klantreis' voor NoM, een wijkaanpak en de ontwikkeling van financieringsconstructies.

Samen met de andere grote Brabantse steden (BrabantStad) krijgt samenwerking vorm in het programma WoonConnect-SPARK en de City Deal Naar een digitale Woonomgeving.

3.4 Inzet op de wijkaanpak en duurzame stedelijke vernieuwing

A. *Wijkspeerpunten formuleren en herijken wijkaanpak*

Op basis van de [wijk- en buurtmonitor](#) is door het wijkmanagementteam in 2017 een analyse gemaakt. Er zijn een algemene speerpunten benoemd voor alle buurten waar op wordt ingezet:

- Parkeren en verkeer
- Gezondheid en sport
- Buurtaccommodaties, sociaal en cultureel
- Verwarde personen
- Schoolverzuim en Vroegtijdig schoolverlaten
- Armoede en sociaal isolement
- Actieve inwoners
- Ondernijning

Deze speerpunten zijn in het najaar van 2017 besproken met de wijk- en dorpsraden. De speerpunten worden samen met (wijk)professionals en bewoners verder uitgewerkt.

In 2017 is de aanpak in de aandachtsbuurten doorgezet. In Boschveld is bijvoorbeeld door partners en bewoners gewerkt op verbinding in de buurt door te werken met sociale projecten zoals Boksveld Fit en Groet & Ontmoet. Daarnaast heeft Zayaz een onderhoud uitgevoerd aan het complex aan de Röntgenstraat. In de wijk Hambaken is in 2017 veel inzet gepleegd op het verbeteren van de woonomgeving en het woongedrag bij de Bokkelaren. Door middel van cameratoezicht en aanwezigheid van wijkbeheer proberen wordt de leefbaarheid verbeterd. Hierbij wordt ook een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. In Barten-Zuid zijn door Zayaz woningen grondig gerenoveerd en is de openbare ruimte opgeknapt. In de Gestelse Buurt wordt met partners een (data-) analyse gemaakt welke problematiek er allemaal speelt. Voor 2018 is met corporaties de prestatieafspraken gemaakt om voor de wijken waar we selectieve woningtoewijzing toepassen een extra aanpak uit te werken. Zo ook in de Gestelse Buurt.

Naast de aanpak in de aandachtsbuurten is er uiteraard ook inzet in de andere wijken. Met name in West en in Maaspoort (omgeving Landstreckenlaan, Buurschappenlaan, Fleringen) zetten gemeente, woningcorporaties en partners in op de verbetering van leefbaarheid en veiligheid.

Met het huurdersplatform SHP en de woningcorporaties is in 2017 gesproken over de stedelijke verhuisregeling bij sloop. In 2018 wordt de gemeenteraad nader geïnformeerd over de uitkomsten.

B. *Stedelijke vernieuwing duurzaam op de kaart*

Vanuit G32-verband is ingezet om extra middelen vrij te krijgen voor de stedelijke vernieuwing gericht op het realiseren van de klimaatopgave. Het nieuwe kabinet stelt slechts beperkt middelen beschikbaar voor het verduurzamen van het bezit door woningcorporaties. In G-32 verband zal de urgentie blijvend onder de aandacht worden gebracht van het Rijk.

Ondertussen staan we lokaal niet stil. Zo zijn we in 2017 gestart met het opstellen van wijkgerichte energieplannen met Enexis en corporaties. Verder bekijken we hoe grote we grote herstructureringsopgaven kunnen combineren met de verduurzaming van woningen en het

klimatebestendig maken van wijken. De intentie is op deze manier de aanpak van aandachtsbuurten voort te zetten, ook na de huidige looptijd van 2020.

3.5 Voorkomen woonoverlast

A. Verbeteren van de aanpak woonoverlast

Op 1 juli 2017 is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden. Naar aanleiding daarvan is aan de Gemeentewet een nieuw artikel 151d toegevoegd. Daarin wordt geregeld dat de gemeenteraad de burgemeester bij verordening de bevoegdheid kan verlenen om bij langdurige en ernstige woonoverlast gedragsaanwijzingen (last onder dwangsom) te geven aan overlastgevers.

Op 24 oktober 2017 (reg nr. 7223332) heeft de gemeenteraad besloten de wet te verankeren in de APV. Hiermee wordt de wettelijke mogelijkheid als gemeenten bij de aanpak van woonoverlast vergroot. Uit de wet volgt dat dit instrument is bedoeld als een ultimatum remedium. De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als andere middelen, zoals een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling, niet werken. Aan een besluit zal dus een stevig dossier ten grondslag moeten liggen. Het ultimatum remedium karakter geldt in nog sterkere mate als er sprake is van een mogelijk huisverbod.

Samen met de woningcorporaties, gemeente, politie en OM zijn er in 2017 samenwerkingsafspraken gemaakt om stedelijke woonoverlast tijdig, effectief en integraal aan te pakken. In de samenwerking met de partijen zijn duidelijke afspraken gemaakt wie waarvoor verantwoordelijk is. De regiefunctie ligt bij de gemeente. Er is een gezamenlijk overleg waarbij de informatievoorziening en dossieropbouw is gerealiseerd. Daarbij is er aansluiting bij het Veiligheidshuis. Voor 2018 wordt gezocht naar een locatie voor zwaar overlastgevendende huishoudens.

B. Verkennen toepassen selectieve woningtoewijzing

Op 11 juli 2017 (reg nr. 6989010) heeft de gemeenteraad ingestemd om een aanvraag te doen voor het aanwijzen van gebieden in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Op dd. 8 september 2017 (brief met kenmerk 2017-0000435559) heeft de minister ingestemd met de aanwijzing van deze gebieden. De uitgangspunten zijn opgenomen in de huisvestingsverordening die de gemeenteraad op 24 oktober heeft vastgesteld (reg nr.7264210) en die per 1 november 2017 is ingegaan. De maatregel wordt ingezet in de vier buurten van aandachtsgebied De Hambaken, de Gestelse buurt en Hinthamerpoort-Zuid. De maatregel geldt voor een periode van vier jaar en kan na een evaluatie eventueel verlengd worden.

Selectieve woning is nooit een op zichzelf staande maatregel. Het is onderdeel van een bredere wijkaanpak. In 2018 is met de woningcorporaties afgesproken om de brede wijkaanpak voor deze buurten verder uit te werken.

Opgave 4

Samen zorgen: passend woonzorgaanbod in een inclusieve samenleving

4.1 Werken aan een passend woon-zorgaanbod en faciliteren van nieuwe initiatieven

A Continuüm creëren van zorgvoorzieningen voor mensen met ondersteuningsbehoeften en woonvormen voor bijzondere bewonersgroepen

We zijn met verschillende partijen, zowel zorgaanbieders als corporaties in gesprek om kleinschalige woonvoorzieningen tot stand te brengen. We zoeken met hen naar nieuwbouwlocaties/

herontwikkellocaties en helpen mee het aanbod kleinschaliger en meer cliëntgericht te maken. Op dit moment wordt bijvoorbeeld op de Mozartsingel met Stichting Zoals en kleinschalige woonvoorziening onderzocht. Ook zijn we op locaties bezig met Philadelphia, Futurazorg, Cello, ouderinitiatieven, enz. Voor jongeren die van een beschermde woonvoorziening hun weg naar zelfstandigheid kunnen vervolgen heeft de gemeente samen met de woningcorporatie Zayaz en zorgpartij Linc naar Zorg een woonvoorziening gerealiseerd voor jongeren met begeleiding, in de Zuiderschans. In de Zuiderschans is ook een huiskamer gerealiseerd voor mensen met regieverlies, zoals dementie. In deze huiskamer krijgen senioren dagbesteding aangeboden en wordt deels georganiseerd met vrijwilligers. Een deel van deze vrijwilligers zijn de jongeren uit Zuiderschans zelf.

In de regio lopen nu nog gesprekken over een aantal locaties waar we een voorziening Langdurig Verblijf kunnen realiseren voor mensen met een complexe, meervoudige hulpvraag. Omdat deze voorziening niet in 2017 wordt gerealiseerd zijn we met zorgpartijen in de regio op zoek naar een tijdelijke voorziening

B Beter en meer inzicht in de behoefte aan diverse voorzieningen

De wijkscans Langer Thuis wonen waren vooral gericht op de 75-plussers. Stadsbreed is deze scan in 2017 aangepast met de bijzondere woonvormen voor doelgroepen als mensen met psychische of verstandelijke beperking. Op basis van de wijkscan voor senioren zijn partijen uitgedaagd met ideeën te komen om het Langer Thuis wonen te faciliteren. Er is een conferentie gehouden waar in een aantal gebieden concrete projecten zijn benoemd die in 2017 en 2018 uitgevoerd gaan worden. In de wijk Kruiskamp/West zullen huiskamervoorzieningen worden gemaakt op buurtniveau, in de flats waar veel senioren wonen zullen conciërges komen die oor en oog zullen zijn van de wijk en het complex. Er zal een zorgteam komen dat vanuit de verschillende instanties zal werken: één toegankelijk team voor iedereen die zorg nodig heeft. Ook zal er een logeerfunctie komen in de Taling om mantelzorgers te ontlasten.

In de wijk Rosmalen gaan we concreet met Annenborch en Kleine Meierij aan de slag voor een nieuwe kleinschalige woonvoorziening en om samen met de HEVO verschillende vormen van dagbesteding langer thuis te realiseren. In de wijk Nuland gaat Sint Jozefoord een logeervoorziening maken als, uitbreiding van het zorgaanbod rondom dementie Sint Jozefoord wil zich meer gaan profileren als onderdeel van de Nulandse gemeenschap, meer contact met ouderen en hun familieleden in de dorpen en het landgoed open stellen.

C Sociale wijkteams voorzien van kennis van woonmogelijkheden ter ondersteuning van hun regiefunctie

Sociaal wijkteams hebben een centrale rol bij het verlenen van toegang. Samen met de buurtteams hebben zij een belangrijke rol om kwetsbare inwoners op een goede manier te laten 'landen' in de wijk. De informatie over woon – en ondersteuningsmogelijkheden kan beter ontsloten worden.

Hiervoor wordt onder andere het project Boschwijzer ingezet. Boschwijzer is een samenwerkingsproject van Juvans, Divers, MEE, GGD en de gemeente. Het project Boschwijzer bestaat uit twee hoofdonderdelen:

- Informatie, advies en doorgeleiding: bewoners kunnen op de website informatie vinden en telefonisch en op de wijkpleinen vragen stellen.
- Een gezamenlijke uitvalsbasis: zodat professionals in de wijken elkaar beter vinden en de bewoner sneller aan de beste ondersteuning kunnen helpen.

Er komen zes wijkpleinen, twee dependances en er wordt gewerkt met spreekuurlocaties. We willen dat wijkpleinen bruisende centra worden waar inwoners graag komen en makkelijk naartoe gaan met

hun vragen en ideeën. Voor de werkers in de wijk is het dé uitvalsbasis, van waaruit zij wijkbewoners ondersteuning bieden en met collega's kunnen overleggen. Daarom zijn er locaties gezocht die voor inwoners goed toegankelijk zijn, een centrale ligging hebben, maar die ook groot genoeg zijn om de werkplekken te kunnen realiseren. Medio 2018 wordt naar verwachting de eerste locatie geopend.

Met de woningcorporaties is met de prestatieafspraken van 2017 en ook van 2018 afgesproken dat zij ook een (financiële) bijdrage leveren aan de wijkpleinen. Met die wijkpleinen moet het laagdrempelig worden om geholpen te worden bij een specifieke woonvraag.

Zo wordt er gekeken om gezamenlijk hulp te bieden aan de groep "internietters". In 2017 heeft een werkgroep van medewerkers van de corporaties en het huurdersplatform SHP zich gebogen over de vraag hoe het beste deze groep te helpen. Met name laaggelettertheid is een groot probleem dat onder veel huurders binnen veel groepen voorkomt. Dat maakt het belang van het blijvend inzetten op individuele contactmomenten en het vereenvoudigen van de communicatie-uitingen. De werkgroep heeft aanbevelingen gedaan hoe de informatie op Woonservice te verduidelijken. Ook zijn aanbevelingen gedaan om woningzoekenden en huurders beter hun weg te laten vinden met de wijkpleinen.

4.2 Betere benutting van (zorg)vastgoed

A. Kwantitatieve opgave in beeld brengen

De kwantitatieve opgave is in 2017 in beeld gebracht door te schatten hoeveel mensen er jaarlijks uit gaan stromen uit de intramurale zorg en uit de maatschappelijke instellingen naar een reguliere woning. Er is gekeken naar de theoretische vraag vanuit de ambitie in de Regiovisie Beschermd Wonen. Daarnaast is gekeken naar de huidige urgentieregeling en naar ervaringen van deskundigen uit de praktijk. Op basis daarvan is een onderbouwde aanname gemaakt. Zorgaanbieders maken inmiddels een schatting per jaar van het aantal mensen die zij zien uitstromen om zo de onderbouwde aanname aan te scherpen.

Het is een grote maatschappelijke opgave om voldoende woningen voor deze huishoudens te vinden zowel in de gemeente als regionaal. Ook zal het een groter beroep gaan doen op de maatschappelijke urgentie om in aanmerking te komen voor een woning van de woningcorporaties.

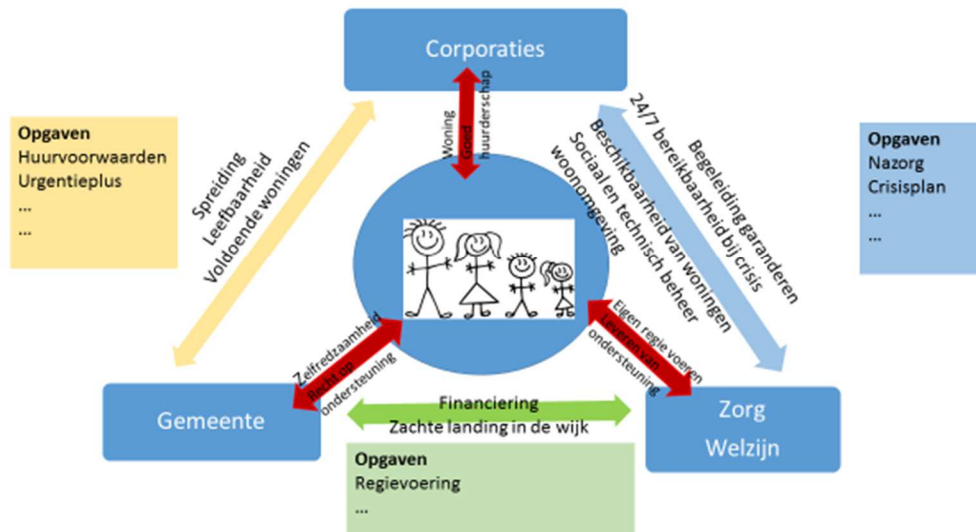
Regionaal is afgesproken uit te gaan van deze voorlopige aanname, een voorlopige verdeling op basis van inwoneraantallen en een afspraak dat we doen wat nodig is zodat we aan de slag kunnen gaan met oplossingen en een aanpak

B. Regionaal Huisvestingsnetwerk Beschermd Wonen en Opvang

Het doel van de kanteling beschermd wonen is een andere woon- en leefsituatie creëren, die meerwaarde voor de huidige cliënten beschermd wonen betekent. Zij krijgen meer zelfstandigheid aangeboden, worden gestimuleerd in hun vaardigheden, zoveel mogelijk in verbinding met de (mensen in de) wijk. Van cliënt naar wijkbewoner.

Besproken is de noodzaak om sectoren wonen en zorg aan elkaar te verbinden om een succes te maken van doorstroom van mensen met psychische kwetsbaarheden. Vanuit gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties nemen meerdere vertegenwoordigers deel aan het regionaal huisvestingsnetwerk. Daarnaast zijn er twee vertegenwoordigers vanuit het cliëntenperspectief toegevoegd.

Het is een gezamenlijke ontdekkingsreis. Schematisch is dat vormgegeven in onderstaand groeiend plaatje. Sinds mei 2017 is in drie bijeenkomsten van het netwerk gesproken over de onderbouwde aanname, de zachte landing in de wijk en de aanpak Weer Thuis in de Wijk (zie verdere toelichting in 4.4).



C. Toewijzingssystematiek uitbreiden voor maatschappelijke urgenties

Inmiddels is in verschillende prestatieafspraken van regiogemeenten het aantal woningen opgenomen vanuit de onderbouwde aanname. In 's-Hertogenbosch is in de prestatieafspraken 2018 afgesproken dat we doen wat nodig is om deze groep te huisvesten. Wel onder de voorwaarde dat wordt ingezet op zorg en begeleiding en dat als het niet goed gaat mensen ook terug kunnen keren bij de maatschappelijke instelling.

4.3 Levensloopbestendige en dementievriendelijke wijken en woningen

A. Bewoners informeren over technische mogelijkheden

De medewerkers van Team Wmo beoordelen een aanvraag voor een woningaanpassing en geven aan wat de mogelijkheden en wat eventuele alternatieven zijn. In sommige gevallen is aanpassen van een woning (technisch) niet mogelijk. Dan kan er bijvoorbeeld een verhuisadvies worden gegeven. Wanneer het om bouwkundige aanpassingen gaat in een huurwoning, wordt de eigenaar altijd bij het proces betrokken. Verhuurders kunnen op verzoek van hun huurders en tegen huurverhoging, aanpassingen aan de woning aanbrengen om het langer thuis wonen makkelijker te maken.

B. Onderzoeken stimuleringsmaatregelen voor woningaanpassing

In 2017 is er gekeken naar de ontwikkeling van het aantal aanvragen en de kosten. Er is een lichte daling in het aantal toegekende woningaanpassingen te zien (zoals ook in 2016 en 2015). Doordat mensen langer thuis blijven wonen zouden we een stijging (in aantal) verwachten. Deze daling is mogelijk te verklaren door de ingezette kanteling en het vooraf informeren over de eigen bijdragen. De trend van de stijgende kosten zegt mogelijk iets over de complexiteit van verbouwingen.

Met corporaties gaan we afspraken maken over individuele Wmo voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten. Zoals het creëren van collectieve stallingsvoorzieningen voor scootmobielen. Ook vindt er met corporaties overleg plaats over het formuleren van een eenduidige

werkwijze rond de renovatie van Wmo-aanpassingen. Hierdoor hopen we slimmer om te gaan met de gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en de gemeente.

Verder wordt met de dorpsraad Nuland/Vinkel gekeken of het inzetten van een woningscan het langer thuis wonen kan stimuleren. Met de scan wordt inzicht verkregen in de noodzakelijke en gewenste woningaanpassingen.

C. Verbeteren veiligheid en toegankelijkheid openbare ruimte

Niet alleen de woningen vragen om aanpassingen. Het gaat om een totaalplaatje waarbij ook de (directe) woonomgeving aanpassingen vraagt. De resultaten van de quickscan Langer Thuis Wonende Ouderen wordt opgenomen in de monitor Sociaal Domein. Deze quickscan brengt de vergrijzing van buurten en de concentratiegebieden van kwetsbare ouderen goed in beeld, zodat maatregelen in de openbare ruimte gericht kunnen worden ingezet.

4.4 Leren van ervaringen en best practices verspreiden

A. Koplopersexperiment Platform31 voor oplossingsrichtingen voor doorstroom beschermd wonen

In vier landelijke bijeenkomsten is in 2017 met dertien gemeenten (+ woningcorporaties en zorgaanbieders) onder de noemer “Weer Thuis in de Wijk” gesproken over de doorstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De eerste bespreking rondom de kwantitatieve opgave heeft belangrijke input geleverd voor de onderbouwde aanname (zie 4.3 A). In de volgende twee bijeenkomsten stond de integrale procesregie in de wijk op de agenda. Vanuit 's-Hertogenbosch hebben de gemeente en de corporatie daar een presentatie verzorgd over de Bossche aanpak. In de laatste bijeenkomst is aandacht besteed aan de zachte landing in de wijk. En is een opzet voorgesteld van een onderzoek naar uitstromers vanuit het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Met dit onderzoek wil het koplopersexperiment inzichtelijk maken hoe het wonen in de wijk is voor deze uitstromers. Deze opzet wordt ook toegepast in onze eigen kwalitatieve evaluatie.

B. Handboek kanteling beschermd wonen vanuit meerzijdig perspectief

Vanaf juni 2016 is in Schijndel en 's-Hertogenbosch ervaring opgedaan met de Kanteling beschermd wonen. Die ervaringen zijn in een ‘handboek’ schematisch opgenomen. Een woudlopershandboek, dat een gids wil zijn voor volgende fasen van de uitvoering van de Regiovisie Beschermd Wonen, maatschappelijke- en verslaafdenopvang.

Iedere situatie is weer net anders, alleen al omdat de mensen anders zijn. Omstandigheden zijn ook wisselend. Het blijft dus nadenken voor alle actoren. Van hen wordt verwacht erop af te gaan, het doel voor ogen te houden, het gezonde verstand en de intuïtie te volgen. Dit handboek kan behulpzaam zijn om te zien welke acties en stappen vanuit de verschillende perspectieven (cliënt, zorgaanbieder, wijkteam, woningcorporatie) mogelijk en nodig zijn.

Het handboek is opgesteld met de input van de wijkteams in Schijndel en 's-Hertogenbosch-Zuidoost, teams beschermd wonen van Reinier van Arkel en de projectleiders van woningcorporaties Zayaz en Huis en Erf. Het is een dynamisch document, dat steeds groeit en verandert. Het beheer ligt bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Het handboek wordt nu ook ingezet in Rosmalen, 's-Hertogenbosch-Noord en Zaltbommel.

C. Verspreiding leerervaringen kanteling beschermd wonen in regionaal symposium

Op 9 november is het symposium “Weer thuis in de wijk” gehouden over de kanteling beschermd wonen. In het openingsfilmpje vertelt een cliënte over haar verandering van een beschermd

woongroep naar een zogenaamd Beschermd Wonen thuis: *'Ik heb nu werk en wil een diploma gaan halen. Mijn doel is dat mijn dochtertje weer bij mij kan wonen. Ik wil dat mijn familie trots op me is.'* Ruim 100 deelnemers – van gemeente, GGZ, woningcorporaties, wijkteams, woonbegeleiders, woonconsulenten en welzijnswerkers – waren bijeen met cliënten, ervaringsdeskundigen en familie/naasten. Aan de hand van casuïstiek bespraken de deelnemers met elkaar wat goed is gegaan en wat er kan verbeteren. Partijen moeten over elkaars schutting kijken, zodat ze weten waar verantwoordelijkheden liggen en wat ze van iedere partner kunnen verwachten. Wat in ieder geval voor alle partijen belangrijk is, is om de behoefte en het tempo van de cliënten en het draagvlak in de wijken als uitgangspunten te nemen, en dat het geld niet leidend mag zijn. De bijeenkomst werd afgesloten met een concrete actiepuntenlijst om in 2018 mee aan de slag te gaan.

6) Financiële paragraaf

Met het raadvorstel van de Woonagenda 2017/2018 heeft de gemeenteraad besloten om een bedrag van € 67.000,- in te zetten als onderzoeksbudget ten behoeve van de uitvoering van de woonagenda. Dit bedrag is vrijgevallen in het kader van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009.

De inschatting is dat in 2018 in ieder geval de volgende uitgaven hiervoor gedaan:

- Begeleiding traject duurzaamheidsakkoord met woningcorporaties;
- Onderzoek ten behoeve van de evaluatie van het woonlastenakkoord;
- Extra onderzoek naar de slaagkansen van verschillende doelgroepen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

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

mr. drs. I.A.M. Woestenber

drs. J.M.L.N. Mikkers