

Raadsinformatiebrief

Reg.nr. : 10898708

B&W verg. : 23 maart 2021

Onderwerp: Voortgangsrapportage Wonen 2020

1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij u over de voortgang van de beleidsuitvoering van het woonbeleid, onder andere op grond van de Woonvisie 's-Hertogenbosch.

2) Samenvatting

Met deze voortgangsrapportage informeren we u – zoals ieder jaar – over de resultaten van het woonbeleid van het afgelopen jaar. Op relevante onderdelen geven we ook een doorkijk naar de inzet voor de komende periode. We gaan in op de voortgang op het woonbeleid uit de in juni 2020 door uw raad vastgestelde woonvisie. Soms zijn de eerste resultaten al zichtbaar, maar veelal geldt dat effecten pas over enkele jaren daadwerkelijk zichtbaar zijn. Dat geldt in ieder geval voor de doelstellingen op woningbouw. Ook gaan we in op de voortgang van het maatregelenpakket uit de raadsinformatiebrief 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch' en informeren wij u over de recent gesloten Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025.

In de voortgangsrapportage leest u over de resultaten op de vier thema's uit de woonvisie:

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

We zien dat het aandeel sociale woningbouw door de inspanningen onder andere van de Taskforce Sociale woningbouw in 2020 is toegenomen tot boven 30% van het totale woningbouwprogramma. Ook zijn de corporaties in oktober 2020 gestart met de 65plus-verhuisregeling, waarmee ouderen geholpen worden te verhuizen naar een passendere woning, op grond waarvan de eerste mensen inmiddels zijn verhuisd. Met de corporaties maakten we nieuwe afspraken over de verdeling van het sociale huuraanbod, om zo te komen tot evenwichtige slaagkansen voor alle woningzoekenden. Voor een aantal specifieke doelgroepen zijn concrete maatregelen getroffen of worden concrete projecten ontwikkeld. Zo zijn voor studenten inmiddels in totaal circa 500 studio's en kamers in voorbereiding of ontwikkeling (o.a. De Fuik, Hervensebaan, Onderwijsboulevard), worden specifieke woonzorgprojecten voor ouderen ontwikkeld (o.a. Zuiderschans, Seringenstraat, Zwartbroekweg) en is rond Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in 2020 gestart met de implementatie van Housing First en is de transformatie naar kleinschalige opvang in de wijk in gang gezet.

Leefbare en inclusieve buurten

Bij nieuwe woningbouwplannen stemmen we het beoogde bouwprogramma voor een locatie steeds beter af op de omgeving, zoals bij het project 'het andere wonen' aan de Zwartbroekweg, de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie De Vlieger naar een woonvoorziening voor jongeren met een beperking en het appartementencomplex aan de Brugstraat in Vinkel. Met de corporaties maakten we afspraken over de gezamenlijke inzet op het beperken van de kwetsbaarheid in én van de wijk, die onder andere vanwege de ontwikkelingen in het sociaal domein de laatste jaren steeds meer onder druk is komen staan. De eerder geplande expertmeeting rond de kwetsbaarheid van wijken kon door corona helaas niet doorgaan, maar krijgt in de loop van 2021 alsnog een vervolg. Het

uitgangspunt van de buurt als vindplaats voor oplossingen krijgt al op verschillende plekken toepassing, zoals in de aanpak 'De Gestelse Buurt Werkt' en de aanpak 'Thuis in Zuidoost'.

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

In 2020 hebben de corporaties honderden woningen gerenoveerd en/of voorzien van zonnepanelen. In verschillende bouwprojecten worden vanuit duurzaamheid innovaties toegepast, zoals bij het project aan de Mozartsingel dat vanuit oogpunt van circulariteit volledig in houtbouw wordt uitgevoerd. In 2020 ontvingen we € 1,1 mln. Subsidie van het Rijk vanuit de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen, waarmee we verwachten dat in ruim 13.000 woningen kleine energiebesparende maatregelen kunnen worden genomen. In 2020 ontvingen we verder een Rijkssubsidie van € 5,4 mln. Voor de Proeftuin Aardgasvrije Wijken in 't Zand. met oog op een dynamische en aanpasbare woningvoorraad is in 2020 het experiment met woningsplitsingen voortgezet, waarmee 9 woningen zijn gesplitst tot in totaal 25 woningen. Hoewel bescheiden, levert ook dit een bijdrage aan een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod en gemengde wijken.

Strategisch innovatief woonprogramma

In 2020 zijn ruim 700 nieuwe woningen gerealiseerd. Op basis van de ontwikkeling van het aantal verleende vergunningen en de harde plancapaciteit verwachten we in 2021 en 2022 een hoge productie. In 2020 is voor maar liefst 1.370 woningen een bouwvergunning verleend en zijn voor 2.000 woningen nieuwe plannen vastgesteld, waarmee de totale harde plancapaciteit uitkomt op ongeveer 4.800 woningen.

Vanwege het belang van betaalbaar wonen, zetten we op grond van de woonvisie in op minstens 3.150 sociale huurwoningen in 10 jaar tijd. De plancapaciteit voor sociale huur is al ongeveer in evenwicht met deze opgave. Met nog de nodige plannen in het vat, zoals de Zustersflat Bloemenkamp, omgeving Station Oost en de Bossche Stadsdelta, zetten we ons in om nog méér sociale huurwoningen te realiseren.

In het middensegment liggen er nog grote uitdagingen. De beleidsdoelstelling is om minimaal 20% middenhuur en/of goedkope koop te realiseren. Gezien de hoge bouwkosten, krapte in de woningmarkt en hoge woningprijzen is het een grote uitdaging om in dit segment voldoende woningen in nieuwbouw te realiseren. Wij zetten hier onder andere met het programma 'Sneller bouwen in 's-Hertogenbosch' al stevig op in. Met de woningcorporaties bekijken we hoe zij hun inzet in het segment van (lage)middenhuur kunnen vergroten. En ook bij nieuwe projecten van ontwikkelaars zetten we stevig in op voldoende aanbod in het middensegment. Daarnaast zijn we via de Bossche Tafel Wonen met de marktpartijen op zoek naar oplossingen voor deze opgave. Maar het vergroten van het aanbod en het verbinden van vraag en aanbod in het middensegment vraagt en krijgt nog meer onze aandacht.

Ook de komende tijd blijven wij ons, met alle partners betrokken bij 'het wonen in 's-Hertogenbosch', onverminderd inzetten voor prettig wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : I. Schoppema

Tel. : 06-46971445

E-mail : i.schoppema@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Ruim een half jaar geleden, op 9 juni 2020, heeft de gemeenteraad de Woonvisie 's-Hertogenbosch¹ vastgesteld. De Woonvisie beschrijft de inzet van het woonbeleid richting 2030. In het uitvoeringsprogramma bij de woonvisie is de inzet voor de komende jaren concreter gemaakt. Daarnaast zonden wij u op 18 februari 2020 de raadsinformatiebrief 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch' toe. Deze raadsinformatiebrief omvat een pakket aan maatregelen dat wij treffen om een hoge woningproductie te blijven handhaven². Deze maatregelen zijn ook opgenomen in het uitvoeringsprogramma Woonvisie.

Met deze voortgangsrapportage informeren we de gemeenteraad – zoals ieder jaar – over de resultaten van het woonbeleid van het afgelopen jaar. Daarbij zijn soms al resultaten zichtbaar van de ambities en doelen uit de nieuwe woonvisie. Op andere onderdelen zal dat pas op langere termijn het geval zijn. Op relevante onderdelen geven we ook een doorkijk naar de inzet voor 2021 e.v..

Tevens informeren wij uw raad over de recent gesloten Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025³. Met deze prestatieafspraken geven we samen met de huurdersvertegenwoordiging en de woningcorporaties invulling aan belangrijke opgaven uit de woonvisie.

5) Inhoud

De Woonvisie is het beleidskader dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Binnen dat kader geeft het college uitvoering aan het beleid. Om de inzet van het college op de vier woonopgaven concreter te maken is een uitvoeringsprogramma opgesteld voor de komende jaren.

Jaarlijks informeren wij u via een raadsinformatiebrief over de voortgang van het woonbeleid in het afgelopen jaar. Daarnaast geven we een doorkijk naar de accenten voor het komende jaar. Met deze voortgangsrapportage informeren we u volgens de opbouw van de woonvisie over:

- 0. Samenwerken aan de woonopgaven
- 1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
- 2. Leefbare en inclusieve buurten
- 3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
- 4. Strategisch innovatief woonprogramma

Vooraf - Corona

Tot op heden zien we nog weinig effect van corona op de woningmarkt. Na een eerste schok ging de woningbouw al snel relatief normaal door, mede dankzij het protocol Samen Veilig Doorwerken. De tijdelijke leveringsproblemen van grondstoffen lijken inmiddels verleden tijd. En ook de woningverkoop liepen, mede dankzij de vindingrijkheid van makelaars en verkopers, al snel weer door. Op de woningvraag en de huizenprijzen lijkt Corona nog geen invloed te hebben.

De planvorming ondervond met name tijdens de eerste golf wel effecten. Met name in de participatie- en inspraakfase. Deze fase moest ineens anders worden ingevuld. Dankzij vereende krachten van gemeente en marktpartijen, zijn we er vrij snel in geslaagd participatie op andere manieren invulling te geven. Hoewel de manier van werken door corona stevig veranderd is, is het faciliteren van plannen vanuit de gemeente doorgegaan. Met zeer positieve resultaten als het gaat om verleende vergunningen en vastgestelde plannen (zie par. 4.1. en het kwartaalbericht woningbouw, 4de kwartaal 2020⁴). Een goede basis om ook de komende jaren sneller te blijven bouwen aan 's-Hertogenbosch.

Voorlopig zal Corona ons leven nog wel beheersen. Er komen ongetwijfeld nieuwe uitdagingen op ons af. We zetten alle zeilen bij om ook die uitdagingen gezamenlijk het hoofd te bieden en blijven met alle partners bouwen aan een sterke stad met leefbare wijken en dorpen.

¹ reg.nr. 9837154, zie ook: [Woonvisie](#)

² reg.nr. 9691671, zie ook: [Raadsinformatiebrief Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch](#)

³ reg.nr. 10791643, zie ook: [B&W voorstel](#), [Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025](#) en [Uitvoeringsagenda 2021](#)

⁴ reg.nr. 10795632, zie ook: [collegebrief kwartaalbericht woningbouw](#) en [kwartaalbericht woningbouw 4de kwartaal 2020](#)



0.1 Prestatieafspraken

Op 10 maart 2021 zijn de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025 (en de Uitvoeringsagenda prestatieafspraken 2021) ondertekend door gemeente, woningcorporaties (Zayaz, BrabantWonen, Joost en Mooiland) en het Stedelijk Huurders Platform (SHP).

In de Woonvisie heeft de Raad op een aantal specifieke onderwerpen opdracht gegeven tot het maken van prestatieafspraken (oranje kaders bij elk van de opgaven in de woonvisie). Deze onderwerpen zijn terug te vinden in de meerjarige prestatieafspraken. Met deze prestatieafspraken geven we dan ook uitvoering aan belangrijke opgaves uit de Woonvisie.

Betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in veilige en vitale buurten. Dat is de gezamenlijke ambitie van deze prestatieafspraken. Om dat te bereiken hebben we als gemeente, corporaties en het SHP elkaar nodig. Die gezamenlijkheid is het vertrekpunt van deze prestatieafspraken. We bouwen daarbij voort op de goede samenwerking die we al jaren hebben.

In de afspraken worden drie kerndoelen benoemd en wordt beschreven hoe we daar invulling aan gaan geven. In deze voortgangsrapportage hebben we onder aan iedere woonopgave in een kader opgenomen waarover prestatieafspraken zijn gemaakt.

Drie kerndoelen

- A. We willen meer mensen goed huisvesten.
Zodat woningzoekenden sneller een passende woning vinden. Dat geldt voor lage inkomens, maar ook middeninkomens. Grote en kleine huishoudens. Mensen die zelfstandig kunnen wonen, maar ook die een steuntje in de rug nodig hebben. Dat doen we door in te zetten op het bouwen van meer woningen, en het slimmer en beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
- B. We willen de draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken.
We willen dat alle huurders kunnen wonen in prettige veilige buurten. In buurten met diverse huishoudens. Waar iedereen een thuis kan vinden, ook als daar zorg voor nodig is. Daarom werken we aan het versterken van de draagkracht en weerbaarheid van buurten, door steeds vaker gebiedsgericht afwegingen en keuzes te maken.
- C. We willen werken aan duurzaam en gezond wonen.
Zodat ieders woning en woonomgeving gezond en duurzaam is en blijft. Zonder dat dat de betaalbaarheid van het wonen in gedrang brengt. Het doel is geheel duurzame woonwijken in 2050. Het duurzaamheidsakkoord 2018-2025 blijft daarbij onze leidraad.

Afb.: Meerjarige
prestatieafspraken 2021-2025



 |  |  |  | 

De buurt als vindplaats van oplossingen

De drie kerndoelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op het niveau van buurten worden opgaven concreet en ontmoeten ze elkaar. De komende jaren nemen we dat schaalniveau steeds meer als vertrekpunt bij het werken aan de kerndoelen. Het buurtperspectief wordt steeds meer deel van onze gezamenlijke uitvoeringsstrategie, maar altijd bekeken in samenhang met de stedelijke opgaven. In paragraaf 2.3 van deze voortgangsrapportage gaan we hierop nader in.

Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2021

In de uitvoeringsagenda wordt concreet waar we het komend jaar gezamenlijk aan werken. In deze voortgangsrapportage komen sommige van deze activiteiten terug.

0.2 Bossche Tafel Wonen

Eén van de acties uit het maatregelpakket 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch' is om, naast de bestaande taskforce woningbouw met corporaties, ook een bredere coalitie rond de woningbouw in 's-Hertogenbosch op te richten. Hieraan is uitvoering gegeven door de oprichting van de Bossche Tafel Wonen. De Bossche Tafel Wonen is bedoeld om de samenwerking tussen projectontwikkelaars, corporaties, beleggers en gemeente te stimuleren op basis van gedeelde urgentie en verantwoordelijkheid. Kernvraag van de tafel is hoe de gewenste woningproductie, zowel kwantitatief als kwalitatief, tot stand kan worden gebracht. De eerste twee bijeenkomsten vonden in 2020 plaats en stonden in het teken van de woningbouwcijfers, recente gemeentelijke besluiten (o.a. 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch en de Woonvisie), de effecten van corona op de woning- en bouwmarkt, de kansen vanuit de Bossche Omgevingsvisie (en de wijkgerichte aanpak) en de vraag naar de categorie middenhuur. In 2021 zetten we de Bossche Tafel Wonen voort.

0.3 Regionale samenwerking

Samen met de gemeenten in de regio is in 2020 een meerjarig Regionaal perspectief op wonen vastgesteld met daarin de regionale opgaven en ambities voor de komende 4 jaar.

Thema's waarop samengewerkt wordt zijn: vergroten sociale huursector, huisvesting voor middeninkomens, nieuwe woonvormen, woonwagengebeleid, transformatie leegstaand vastgoed, arbeidsmigratie en energietransitie.

De mate van samenwerking varieert per thema maar alle gemeenten ervaren een extra druk op de woningmarkt die vraagt om een gezamenlijk aanpak. Gezamenlijk met lokale partijen maar ook over de gemeentegrenzen heen. Het thema Wonen raakt ook regionaal aan andere beleidsterreinen en zal vanaf 2021 expliciet onderdeel uitmaken van het onderdeel Ruimte en Mobiliteit op de Regiodagen.

Afb.: Hustenweg, Empel



1

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

1.1 Betaalbaar wonen

We zetten in op de betaalbaarheid van het wonen, voor iedereen. Het gaat daarbij niet alleen om de huur of hypotheek, maar over bredere woonlasten. De woningbouwprogrammering wordt strategisch ingezet om bij te dragen aan passend en betaalbaar wonen.

Woningbouwprogrammering

In 2020 zijn ruim 700 nieuwe woningen gerealiseerd. Voor een verdere toelichting bij deze productie verwijzen wij naar de [aanbiedingsbrief](#) bij het [kwartaalbericht woningbouw 4e kwartaal 2020](#) en hieronder bij opgave 4.

Afb.: Orthen Links



Het aandeel sociale huurwoningen is de afgelopen jaren gestegen en in 2020 is reeds voldaan aan de ambitie van de nieuwe woonvisie (minimaal 30%). Dit geldt niet voor de categorie middeldure huur / goedkope koop. Dit is voornamelijk te verklaren doordat we vanaf 2017, met de vaststelling van de Woonagenda 2017-2018, op deze categorie zijn gaan sturen. Voor nieuwe projecten wordt stevig ingezet op realisatie van het middeldure huursegment. Echter, door de lange planvoorbereiding- en realisatietermijn van woningbouw is een beleidswijziging als deze pas 5 tot 7 jaar later echt zichtbaar.

Dit jaar zijn we voornemens om in beleidsregels de prijsgrenzen middenhuur en goedkope koop vast te leggen. Om daarmee richting ontwikkelaars nog meer helderheid én sturing te geven op dit onderwerp.

grafiek: Nieuwbouw 2020



grafiek: woningproductie 2017-2020



Woonlastenaanpak

We erkennen steeds meer dat binnen de woonlastenproblematiek zowel hoge woonlasten, energiearmoede en schuldenproblematiek samen komen. Bij de aanpak van de woonlastenproblematiek kiezen we daarom voor een brede benadering. De aanpak richt zich in de eerste plaats op het voorkomen van (grotere) problemen, op vroegtijdig signaleren en op het duurzaam oplossen van problematiek (waar nodig via maatwerk).

De vroegsignalering van betaalachterstanden is in 2020 verder uitgebreid. In 2019 bedroeg het totaal aantal signalen 2.230 en in 2020 was dat 2.357. Vanwege corona is de aanpak vroegsignalering gewijzigd. Er vinden geen huisbezoeken meer plaats, maar er wordt telefonisch, per brief of digitaal contact opgenomen met inwoners. Vroegsignalering is vanaf 2021 een wettelijke taak, daar hebben we ons op voorbereid. Bijvoorbeeld door een landelijk convenant met signaalpartners te sluiten. In 2020 zijn de corporaties ruimhartig geweest in het bieden van maatwerkoplossingen voor huurders die in de betaalproblemen kwamen door de coronacrisis. Ook zijn uithuiszettingen zoveel mogelijk uitgesteld (tenzij het naar aanleiding van criminele activiteiten of extreme overlast was).

1.2 Passend wonen en doorstroming

We zetten in op een woningvoorraad die past bij de huishoudens in onze gemeente. Daarbij streven we niet alleen naar de juiste woningen, maar ook op de juiste plek. Op die manier dragen we bij aan passend wonen, doorstroming en meer evenwichtige slaagkansen op de woningmarkt.

Nieuwbouw

We zetten in op het realiseren van nieuwbouwprojecten die aansluiten bij de woonwensen van de mensen in de gemeente. Meer informatie over de gerealiseerde nieuwbouwwoningen vindt u hierna bij 'Woonopgave 4'.

Stimuleren van doorstroming

We zetten in op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Zo ontwikkelde de woningcorporaties in onze gemeente dit jaar de 65plus-verhuisregeling. Een regeling die speciaal bedoeld is voor senioren, die nu in een grote huurwoning wonen en de stap naar een kleinere gelijkvloerse huurwoning willen maken. Zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig én comfortabel thuis kunnen blijven wonen. Het beoogde effect van de regeling is dat de oudere huurders een woning achterlaten die geschikt is voor starters en gezinnen. Zo kunnen meer mensen hun woonwens realiseren. De regeling is op 1 oktober gestart, een goede evaluatie is daardoor op dit moment nog niet mogelijk en volgt eind dit jaar. We zien echter wel al dat de regeling enthousiast wordt ontvangen. Met name de mogelijke bijdrage in huurprijs en het persoonlijke contact worden zeer op prijs gesteld. In 2020 is al aan 55 personen het '65-pluslabel' toegekend. De eerste mensen zijn inmiddels verhuisd.

Er wordt ook ingezet op doorstroming, wanneer één van de corporaties in onze gemeente een woning verkoopt. De woning wordt met voorrang verkocht aan iemand die een corporatie-huurwoning achter laat. Deze maatregel maakt doorstroming vanuit de sociale huur naar de (vaak) betaalbare koopwoningen makkelijker. Daarnaast zorgt het dat er een corporatiewoning vrij komt voor een andere woningzoekende.

Komend jaar worden de verschillende doorstroommaatregelen samen met de corporaties geëvalueerd, en waar nodig bijgestuurd.

Evenwichtige slaagkansen

We streven naar evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen. Bij de toewijzing van sociale huurwoningen worden daarom diverse modellen gebruikt: aanbodmodel (op basis van inschrijftijd), loting en directe bemiddeling. We monitoren hoe de groep actief woningzoekenden eruit ziet, en in

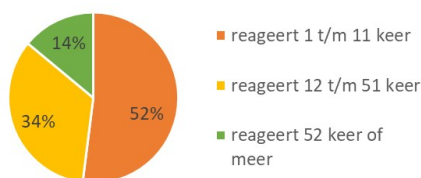
hoeverre de woonruimteverdeling daarop aansluit. Hieronder enkele gegevens⁵ over de slaagkansen op de sociale huurwoningmarkt in 2020.

In 2020 waren er 85.996 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice Regionaal. Daarvan waren er 18.920 (dat is 22%) ook daadwerkelijk actief woningzoekend. Zij hebben afgelopen jaar minimaal 1 keer op een woning uit het regionale aanbod gereageerd. Er waren 14.601 actief woningzoekenden die 1 of meer keer op woningen in 's-Hertogenbosch hebben gereageerd.

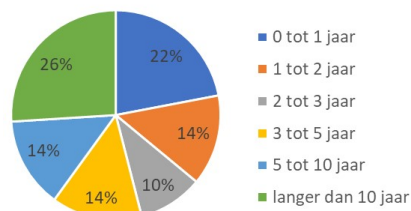
In onderstaande diagrammen vindt u meer informatie over de actief woningzoekenden die afgelopen jaar minimaal 1 keer reageerden op een woning in 's-Hertogenbosch. Dit geeft een vergelijkbaar beeld met 2019.

Grafieken: actief woningzoekenden

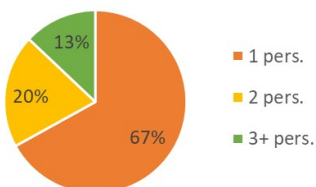
Actief woningzoekenden naar aantal x reageren



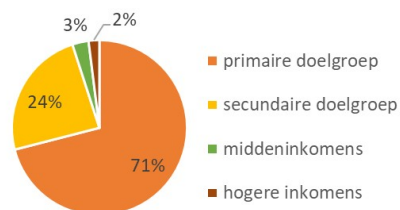
Actief woningzoekenden naar inschrijftijd



Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

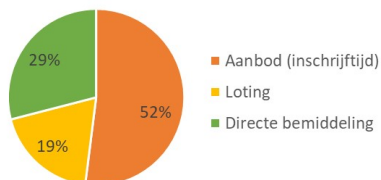


Actief woningzoekenden naar inkomensgroep



In 2020 zijn er in de gemeenten 's-Hertogenbosch 1.755⁶ woningen verhuurd via Woonservice Regionaal. Deels via aanbod (inschrijftijd), deels via loting en deels via directe bemiddeling. Het gemiddelde aantal reacties op een advertentie (aanbod en loting) was 217. We zien een groot verschil in gemiddelde inschrijfduur en zoektijd tussen het aanbodmodel en lotingmodel (zie onderstaande tabel). De loting bedient duidelijk een doelgroep die via aanbod niet of nauwelijks kans maakt.

Verdeling verhuurde woningen



Gemiddelde inschrijfduur / zoektijd in maanden	2017	2018	2019	2020
Inschrijfduur				
Aanbod	88	100	107	118
Loting	26	26	24	23
Zoektijd				
Aanbod	24	27	32	37
Loting	15	19	14	16

⁵ Deze gegevens zijn aangeleverd door Woonservice Regionaal en betreffen de periode van 1-1-2020 tot 1-1-2021.

⁶ Dit is inclusief 282 studentenwoningen en -kamers.

In de prestatieafspraken 2020-2025 is vastgelegd dat we blijven streven naar betere en meer evenwichtige slaagkansen voor de verschillende woningzoekenden. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor de laagste inkomens en de actief woningzoekenden met een korte inschrijftijd. Voor die laatste groep is loting een belangrijk middel. In het kader van evenwichtige slaagkansen wordt vanaf komend jaar van de vrijkomende woningen ongeveer 1/3^e via directe bemiddeling toegewezen, 1/3^e via loting en 1/3^e via aanbod.

1.3 Specifieke doelgroepen

We zorgen, waar nodig regionaal afgestemd, voor voldoende passende huisvesting voor verschillende doelgroepen.

Studenten

In 2020 werd gestart met de nieuwe module StudentRoomsBrabant, onder Woonservice Regionaal. Daarmee moet het voor studenten makkelijker worden leegkomende kamers en studio's van de corporaties te vinden. Ook kunnen we later interessante informatie over belangstelling, slaagkansen en behoefte uit de systemen halen die ons gaan helpen het aanbod voor studenten te verbeteren. In 2020 zijn de samenwerkingsafspraken tussen de corporaties en de onderwijsinstellingen over te reserveren kamers voor met name internationale studenten vastgelegd. De corona pandemie heeft overigens de noodzaak om kamers te reserveren afgelopen jaar wel flink getemperd. Als opgave voor de doelgroep studenten is vastgelegd dat er ongeveer 500 kamers/studio's aan de voorraad toegevoegd zouden moeten worden.

Met de geplande projecten komen er naar verwachting de komende jaren bijna 500 studio's en kamers bij, we blijven de voortgang op deze projecten monitoren:

- De Fuik 1 (60 studio's voor studenten);
- De Fuik 2 (45 studio's voor studenten);
- Hervensebaan (40 studio's voor studenten);
- Avanslocatie Onderwijsboulevard (200 kamers voor studenten);
- EKP terrein (71 studio's voor studenten);
- Paardskerkhofweg (ong 70 studio's).

Ouderen

Er zijn verschillende projecten in ontwikkeling en opgeleverd die meer of minder specifiek gericht zijn op ouderen, zoals onder andere:

- Zuiderschans/Zuiderparkweg (127 appartementen, waarvan 44 woonzorg-eenheden);
- Seringenstraat Rosmalen (37 woonzorg-appartementen aan, vergund eind 2020);
- Zwartbroekweg (17 appartementen);
- Meester van Merwicklaan (42 zorgappartementen).

Door de inzet op inbreiding boven uitbreiding, worden bovendien in de stad veel appartementencomplexen gerealiseerd, die veelal ook geschikt zijn voor ouderen, zoals Sint Teunislaan en Terrazzo).

Het komend jaar brengen we de opgave rond wonen en zorg voor ouderen scherper in beeld. We kijken daarbij zowel naar bestaande woningvoorraad en -omgeving en de aanpasbaarheid daarvan, als naar de behoefte aan toevoeging van voor ouderen geschikte woningen en woonvormen. Dit doen we waar nodig samen met relevante partijen, zoals het seniorenplatform en de corporaties. Op basis van deze analyse bepalen we met hen de vervolgstappen.

Arbeidsmigranten

Inmiddels wordt breed erkend dat arbeidsmigratie onmisbaar is voor onze economie. De behoefte aan arbeidskrachten is en blijft groot en neemt naar verwachting de komende jaren alleen maar toe, ook in 's-Hertogenbosch. Dat vraagt om een goede oplossing voor de huisvestingsbehoefte.

In 2019 is de omvang van arbeidsmigratie in 's-Hertogenbosch onderzocht, waarna in 2020 op basis van de uitkomsten van dat onderzoek verdiepende gesprekken hebben plaatsgevonden met de grotere Bossche werkgevers van arbeidsmigranten. Deze gesprekken zijn in het voorjaar gestart, maar als gevolg van corona kon dit pas in het najaar worden afgerond. Ook zijn we in 2020 aangehaakt op het regionaal traject met betrekking tot arbeidsmigratie vanuit de regiodeal Noordoost-Brabant.

Het lokaal onderzoek, de verdiepende gesprekken met werkgevers en de regionale afstemming hebben meer inzichtelijk gemaakt wat de opgave is en hoe deze zich tot de regio verhoudt. Dit beleid werken we verder uit. Een vervolgstap op dat beleid kan de realisatie van pilots voor goede huisvesting met, maar vooral door, lokale werkgevers zijn.

Vergunninghouders

In 2020 hebben we in het kader van de wettelijke taakstelling 156 vergunninghouders gehuisvest, daarvoor hebben de corporaties ca. 65 woningen toegewezen. Hiermee is de reguliere taakstelling gehaald. Daarnaast is ook een groot deel van de achterstand, die ontstaan was door gebrek aan koppelingen door COA/IND, ingelopen. We blijven bij het Rijk aandacht vragen voor het zorgen voor een systeem waar taakstelling en koppelingen op elkaar aansluit, om dit soort onnodige achterstanden te voorkomen.

Op 1 januari 2021 bedroeg de achterstand nog slechts 14 personen. De taakstelling voor 2021 bedraagt naar verwachting 238 personen. Deze verhoogde taakstelling is het gevolg van een inhaalslag bij de IND, waar een Taskforce de achterstand aan vergunningverlening dient in te halen.

Woonwagenbewoners

In 2020 is samen met de Regiogemeenten van Noordoost-Brabant (de gehele regio minus de gemeente Boekel), bijna alle corporaties in dit gebied én de provincie een Regionaal Handelingsperspectief Woonwagenbeleid vastgesteld. Daarin worden handvatten aangereikt hoe het nieuwe landelijk woonwagenbeleid te implementeren in de gemeente. Als gemeente 's-Hertogenbosch hebben wij de afgelopen decennia het aantal woonwagenstandplaatsen in onze gemeente in tact gehouden. We hebben dan ook een ruim aanbod en zijn ook voornemens om dat aanbod te behouden. De inschrijving en wachtlijst wordt momenteel bijgehouden door de gemeente. We kijken naar een centrale en daarmee regionale inschrijving bij corporaties. Hierbij kunnen we het afstammingsbeginsel borgen en de slaagkansen van woonwagenbewoners vergroten.

Mensen met handicap

Mede naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad is eind 2020 in samenwerking met het Gehandicaptenplatform 's-Hertogenbosch onderzoek gedaan naar de woonwensen van mensen met een beperking. In het verlengde van de gehouden enquête worden de komende periode verdiepende gesprekken gevoerd. Dit kwalitatief onderzoek is nodig om meer duiding te geven aan de uitkomsten van de enquête. Naar verwachting kunnen wij de gemeenteraad over de uitkomsten van dit onderzoek in de eerste helft van 2021 informeren.

Verder is eind 2020 de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Mozartsingel voor WonenZoals gestart (een woonvoorziening voor 18 jongeren met 24-uurs zorg en begeleiding).

Mensen met psychische kwetsbaarheid

In 2019 is de regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2020 e.v. vastgesteld. Daarin worden de regionale woonzorg-opgaven rond mensen met een psychische kwetsbaarheid beschreven. De regiovisie wordt jaarlijks vertaald naar een regionale uitvoeringsagenda. In dat kader is in 2020:

- Gestart met de realisatie en implementatie van Housing First;
- De transformatie van maatschappelijk opvang naar kleinschalige opvang in de wijk in gang gezet. Dit zetten we samen met de corporaties in 2021 voort.

Voor 2021:

- Hebben de gemeente en corporaties samen de te verwachten huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen waaronder de uitstroom uit BW en MO in beeld gebracht;
- Is realisatie van de Voorziening voor Langdurig Verblijf gepland (22 plekken voor 24-uurs geclusterde opvang);
- Wordt na een langlopend traject het tweede hostel aan de Zuiderparkweg gerealiseerd (er is gemiddeld plek voor 30 mensen. Zij krijgen 24-uurs zorg, intensieve begeleiding en toezicht. Het verblijf is gericht op toewerken naar een meer zelfstandig leven);
- Wordt de voormalige pastorie aan de Markt in Rosmalen getransformeerd naar een voorziening met 18 plekken voor jongvolwassenen met een autistische stoornis.

Woonopgave 1: Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

We hebben prestatieafspraken gemaakt over onder andere:

- het borgen van betaalbaarheid via huurprijzen en brede woonlastenbenadering;
- het stimuleren van evenwichtige slaagkansen en doorstroming, met extra aandacht voor starters en de lage inkomens;
- de inzet op specifieke doelgroepen zoals ouderen, mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte. Maar ook studenten, statushouders en woonwagengebwoners.

Afb.: project WonenZoals, Mozartsingel





2 Leefbare en inclusieve buurten

2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid

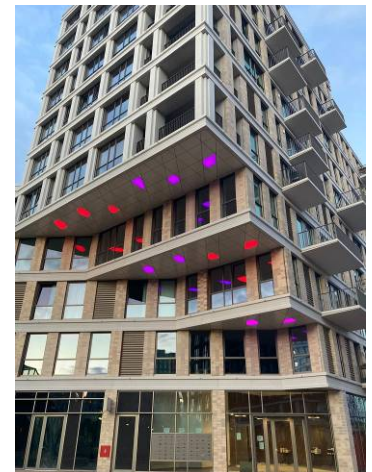
We zien de identiteit en kracht van de buurt als vertrekpunt voor ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en bij nieuwbouw. We waken voor monotone buurten en verdringing en zorgen voor een divers woningaanbod dat past bij de buurt en deze versterkt, in samenhang met de gemeentebrede woningbouwopgave.

Afb.: project Upstairs, Paleiskwartier

Bij nieuwe woningbouwplannen stemmen we daarom het beoogde bouwprogramma af op de omgeving, ook bij ontwikkelingen op particuliere locaties. Niet alleen voor de beoogde bouwvorm, eigendomsvorm of prijsklasse maar ook of het aanbod aansluit op een specifieke woonbehoefte in die buurt, zoals woningen voor ouderen in een vergrijzende wijk.

Enkele voorbeelden zijn:

- het Andere Wonen voor ouderen aan de Zwartbroekweg in de Maaspoort (in aanbouw);
- woonvoorziening voor jongeren met een beperking op de voormalige schoollocatie De Vlieger (in aanbouw);
- de nieuwbouw van sociale huur en koopwoningen in Orthen-Links;
- het appartementencomplex aan de Brugstraat 43 in Vinkel.



2.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten

We willen dat doelgroepen die niet gemakkelijk zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien, ook een thuis kunnen vinden in alle buurten en dorpen van onze gemeente. Daarom streven we naar draagkrachtige en veerkrachtige buurten en wijken.

Kwetsbaarheid van/in de wijk

In het driepartijenoverleg (gemeente, woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform) zijn zorgen uitgesproken over de ontwikkeling van de leefbaarheid van met name de kwetsbare wijken. Die zorgen leven ook breder bij partijen die actief zijn in de wijken en buurten.

In het voorjaar van 2020 is daarom door zowel het DPO als de regio om in te zoomen op de Bossche situatie. Dit in het verlengde van landelijk onderzoek. De resultaten zouden in een expertmeeting op 7 oktober 2020 gepresenteerd worden, en met alle relevante partijen besproken worden. Helaas moesten we deze bijeenkomst op het laatste moment vanwege Corona afgelasten. In de loop van 2021 geven we hieraan alsnog een vervolg.

Selectieve woningtoewijzing

In 2020 hebben wij ten behoeve van een landelijk evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek een tussenevaluatie uitgevoerd van het instrument selectieve woningtoewijzing. De gemeente past dit instrument in enkele specifieke buurten toe om bij de toewijzing van sociale huurwoningen te selecteren op basis van bron van inkomen en/of op basis van eerder vertoond overlastgevend en crimineel gedrag. In februari 2021 verwachtten we de resultaten van de landelijke evaluatie. Vóór het eind van dit jaar leggen we uw raad een voorstel voor over het al dan niet verlengen van toepassing van het instrument van selectieve woningtoewijzing in de

aangewezen gebieden. De uitkomsten van de lokale en landelijke evaluatie en de vraag hoe we dit instrument kunnen verbeteren, betrekken we daarbij.

2.3 De buurt als vindplaats voor oplossingen

De opgaven die we zien kunnen in onderlinge samenhang soms beter aangepakt worden. Juist de transformatieopgave in de woningvoorraad biedt kansen om koppeling te maken met andere vraagstukken.

Op het niveau van buurten worden opgaven concreet en komen deze bij elkaar. Zoals in de woonvisie is vastgesteld willen we de komende jaren dat schaalniveau steeds meer als vertrekpunt nemen. De knelpunten en kansen verschillen immers per buurt, net als de oplossingen kunnen verschillen. Bij deze benadering houden we altijd oog voor de samenhang in relatie tot de stedelijke opgaven. Ook in de prestatieafspraken is vastgelegd dat we de buurt als vindplaats voor oplossingen als uitgangspunt hanteren (zie onderdeel 0.1).

Op 12 mei 2020 is door de gemeenteraad de meerjarige aanpak 'De Gestelse Buurt Werkt' vastgesteld. In deze aanpak werken gemeente, politie, BrabantWonen en Farent samen aan een mooie, veilige Gestelse buurt waar bewoners prettig samenwonen.

Ook zijn in 2020 stappen gezet om de integrale werkwijze 'Thuis in Zuidoost' te verbreden naar andere wijken en wordt de aanpak Thuis in de Wijk verder geïmplementeerd. De komende jaren krijgt dit steeds verder zijn beslag.

Woonopgave 2: Leefbare en inclusieve buurten

We hebben prestatieafspraken gemaakt over onder andere:

- het bijdragen aan sterke buurten via woningbouwprogrammering in projecten;
- maatregelen om de druk op buurten te beperken, bijvoorbeeld door goede begeleiding bij huisvesting kwetsbare doelgroepen en door inzet op leefbaarheid en veiligheid;
- gebiedsgericht werken, waarbij we kansen benutten om fysieke ingrepen en het aanpakken van sociaal-maatschappelijke vraagstukken te combineren. En waarbij het buurtperspectief steeds belangrijker gaat worden in onze uitvoeringsstrategie.

Afb.: H.Hartkerk, Rubensstraat



3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad

We willen grote stappen maken in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. De verduurzamingsslag in de woningvoorraad dient samen te gaan met het verbeteren van het wooncomfort en gezond wonen. We sturen op het stap voor stap nemen van de juiste maatregelen, die direct winst opleveren en toekomstige ontwikkelingen niet in de weg zitten.

In 2020:

- hebben corporaties 533 woningen gerenoveerd en 1.737 zonnepanelen op woningen geplaatst (cijfers nog onder voorbehoud);
- hebben corporaties met het project “warmtewissel” een nieuw concept voor isoleren en verwarmen geselecteerd dat in 2021 toegepast gaat worden;
- kregen 377 eigenaar-bewoners een gesubsidieerd energiebespaaradvies (ook in 2019);
- zijn er in diverse projecten innovaties toegepast als het gaat om duurzaam en toekomstbestendig bouwen. Zo wordt het gestarte project aan de Mozartsingel vanuit het oogpunt van circulariteit geheel in houtbouw uitgevoerd;
- daagden we de slopers van de twee flats in de Gestelse Buurt uit om die sloop zo circulair mogelijk uit te voeren en te komen tot hergebruik van materiaal;
- hebben we samen met de provincie via het [Duurzaam loket](#) en loket Brabant Woont Slim, op een laagdrempelige manier advies, hulp en begeleiding aangeboden voor wat betreft het verduurzamen van woningen;
- hebben we € 1,1 miljoen rijkssubsidie ontvangen vanuit de RREW regeling (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen). Hiermee verwachten we dat in ruim 13.000 woningen kleine energiebesparende maatregelen genomen kunnen worden. Alle huurwoningen ontvangen hiervoor een aanbod;
- hebben we € 5,4 miljoen rijkssubsidie ontvangen voor een Proeftuin Aardgasvrije Wijken in t’Zand. In deze proeftuin werken we samen met onze partners: buurtinitiatief t’ Ecozand, woningcorporaties Zayaz, BrabantWonen en Charlotte van Beuningen, Enexis, Enpuls, Waterschap Aa en Maas en Farent. Het doel van de proeftuinen is om er van te leren. Hoe komen verschillende wijken tot een aardgasvrije buurt? En hoe is dat verder uit te breiden of op te schalen? In een deel van t’ Zand gaan we hiervoor nu echt stappen zetten;
- in relatie tot de financiering van Aardgasvrije Wijken heeft het Rijk de belofte gedaan voor woninggebonden financiering. Dit is echter nog in ontwikkeling. We volgen de ontwikkelingen en zijn o.a. aangesloten bij het netwerk van Proeftuinen Aardgasvrij waarin de financieringsmogelijkheden worden onderzocht. Zodra er nieuwe mogelijkheden zijn zullen we kijken of en hoe we deze kunnen toepassen;
- hebben de succesvolle acties rond geveltuinjes en regentonnen een vervolg gekregen;
- hebben de woningcorporaties de materiaalstromen en hun milieu impact in beeld gebracht en een routekaart opgesteld om stappen te kunnen gaan zetten in circulair bouwen en renoveren.

3.2 Flexibele woningvoorraad

We willen inzetten op een dynamische en aanpasbare woningvoorraad. Op deze manier blijft de voorraad passen bij (nu nog onbekende) toekomstige wensen en eisen.

Het experiment met woningsplitsing dat in 2019 gestart werd is in 2020 verder doorgezet. Er zijn 9 woningen gesplitst in 25 woningen, een toevoeging van 16 woningen. Daarnaast zijn er 3 woningen aangewezen voor woningdelen. De ervaring leert dat de leefbaarheid, en dan met name de parkeerdruk, in sommige wijken en buurten flink onder druk staat. Het blijkt van groot belang bewoners van een straat of wooncomplex vroegtijdig te betrekken bij een voorgenomen splitsing. Vanwege de grote behoefte aan extra woningen zal ook in 2021 gezocht worden naar mogelijkheden voor woningsplitsing. Het experiment zal worden voortgezet.

Woonopgave 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

We hebben prestatieafspraken gemaakt over onder andere:

- het verduurzamen van woningen en de woonomgeving, met het Duurzaamheidsakkoord 2018-2025 als leidraad op de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- aandacht voor de mens/bewoner bij de verduurzaming, met extra oog voor het betrekken van de allerlaagste inkomens en mensen met betaalproblemen;
- het benutten van kansen om de bestaande woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de woningbehoeften door bijvoorbeeld transformatie, woningsplitsing of kleinschalig verdichten.

Afb.: Sint Teunislaan



4 Strategisch innovatief woonprogramma

4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

Door het toevoegen van nieuwe woningen hopen we te zorgen voor een meer ontspannen woningmarkt en voor het binden van (nieuwe) Bosschenaren. De groei van de woningvoorraad is afgestemd op de opgaven in de regio en binnen Nederland, waar een trek naar de stad zichtbaar is.

Om te zorgen voor voldoende woningen is de ambitie geformuleerd om 10.500 nieuwe woningen te realiseren in de periode 2020-2030. Om dit te realiseren heeft het college een samenhangend pakket van maatregelen "Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch" vastgesteld.

In 2020 zijn ruim 700 nieuwe woningen gerealiseerd. In de [aanbiedingsbrief](#) bij het [kwartaalbericht woningbouw 4e kwartaal 2020](#) is al ingegaan op de twee belangrijkste redenen voor deze lagere woningproductie. We hadden dit reeds voorzien en aangekondigd. Om toch tot een zo hoog mogelijke productie te komen, hebben we met het maatregelenpakket "Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch" ingezet op de realisatie van 500 tijdelijke woningen (zie paragraaf 4.2). Door enerzijds langere leveringstijden en anderzijds langere RO-procedures door bezwaar en beroep, is het net niet gelukt de tijdelijke woningen op de locaties De Vliert, De Fuik en Meerendonk in 2020 op te leveren.

Voor de (middel)lange termijn zijn in het maatregelenpakket "Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch" drie sporen benoemd. In de onderstaande tabel is de voortgang op deze sporen opgenomen.

Tabel: voortgang maatregelenpakket "Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch"

Spoor:	Stappen in 2020:
1. vergroten van het aantal in voorbereiding zijnde plannen	In 2020 is de planvorming van de omgeving Station Oost gestart en is het gebiedsperspectief voor de Bossche Stadsdelta aan de raad aangeboden. Met deze locaties gaat het om zo'n 3000 woningen. Maar er zijn ook kleinere locaties in voorbereiding genomen, zoals het kantoorpanden Graafseweg 294, Wieselsem 10 en de CPO locatie Gaasterland, Meer in voorbereiding zijnde plannen leidt op termijn tot meer harde plancapaciteit. In 2020 is de harde plancapaciteit met meer dan 2.000 woningen toegenomen tot circa 4.800 woningen. Dit maakt onderdeel uit de totale plancapaciteit van circa 13.400 woningen, waarmee we de basis leggen voor divers en compleet bouwprogramma voor de komende jaren (zie collegevoorstel potentiële woningbouwcapaciteit 2021).
2. prioriteren van kansrijke projecten en projecten met overwegend betaalbare woningen	Vanwege het belang van het realiseren van sociale huurwoningen is in 2020 naast de inzet op tijdelijke woningen, onder meer geprioriteerd op de voorbereiding van de Klokkenlaan en het tweede klooster in de Vlietdijk. Verder is de procedure van de locatie De

Afb.: Van der Does de Willeboissingel



	Vlieger vanwege de voortgang losgekoppeld van het project Annabos. Andere kansrijke projecten waarop inzet is geweest zijn bijvoorbeeld EKP-Noord, KPN Zuidwal, BrabantBad, de Vinkelse Slagen (fase 2) en Pelgrimsche Hoeve (fase 4 en 5)
3. versterken van het sturingsinstrumentarium	• oprichting van de Bossche Tafel Wonen (zie paragraaf 0.2) • voorzetting van de Taskforce Sociale Woningbouw waardoor het aantal in voorbereiding zijnde plannen van corporaties in 2020 is toegenomen. Nieuwe projecten zijn bijvoorbeeld het kantoor van BrabantWonen, de Boschmeersingel, de Orthenseweg 2-4 en de Bloemenkamp. • toepassing van de coördinatieregeling bij bijvoorbeeld de KPN-locatie en de Seringenstraat. • versterking van de samenwerking met rijk en provincie rondom de verstedelijkingsstrategie en woningbouwopgave.

Gezien het aantal afgegeven bouwvergunningen (in 2020 voor 1.370 woningen) en de grote hoeveelheid in 2020 ruimtelijk vastgestelde plannen (voor 2.078 woningen), is de verwachting dat de woningproductie in 2021 en 2022 gaat oplopen.

Verwachte woningproductie:

- 900 tot 1.200 woningen in 2021. Op basis van het aantal in aanbouw zijnde woningen is de verwachting voor 2021 dat er tussen de 900 en 1.200 woningen opgeleverd kunnen worden. Voor 2 grote projecten is oplevering in 2021 zeer onzeker, namelijk Orthenseweg 2-4 (109 woningen) en Zuiderparkweg (127 woningen). Vandaar de nog relatief grote marge als het gaat om de woningproductie in 2021.
- 1.000 tot 1.400 woningen in 2022.

Echter, als gemeente bouwen we geen woningen. We zijn voor de daadwerkelijke productie afhankelijk van de start en voortgang van de bouw. Er kunnen nog steeds diverse vertragingen optreden. Denk bijvoorbeeld aan volle orderportefeuilles bij bouwers (en daardoor latere start van de bouwwerkzaamheden), een tekort aan specifieke bouwmaterialen, vertraging door corona in bouwteams, etc.

4.2 Vernieuwing en innovatie

We zetten in op vernieuwing en innovatie in de woningbouw in onze gemeente. Daarbij zetten we in op nieuwe woonvormen, flexibel en duurzaam bouwen, levensloopbestendig bouwen en nieuwe ontwikkelconcepten.

CPO projecten

In 2020 is de realisatie van Boschgaard gestart, een CPO-project van huurwoningen. Tevens is gestart met de voorbereiding voor een nieuw CPO project aan de Gaasterland. Medio 2021 zal de uitvraag hiervoor gedaan worden. Daarna worden mogelijkheden onderzocht voor nieuwe CPO projecten aan de Jan Olieslagerstraat en in de Pelgrimsche Hoeve.

Tijdelijke woningen

Eén van de maatregelen in de Raadsinformatiebrief Sneller Bouwen aan 's-Hertogenbosch betrof het op korte termijn realiseren van tijdelijke woningen om snel spoedzoekers aan een woning te kunnen helpen. Hieronder een overzicht van de tijdelijke woningen die begin 2021 in de planning zitten. Tot begin 2020 waren er 180 tijdelijke woningen gerealiseerd. Begin 2020 werd een aanvullende behoefte vastgesteld voor nog eens 500 tijdelijke woningen. Met de flexwoningen De Vliert, Meerendonk,

De Fuik 2 en de geplande woningen Belgeren én Noordoost Hoek ligt voldoen aan de opgave binnen handbereik. Echter voor de Noordoost Hoek loopt nog een onderzoek of tijdelijke woningen in dat aantal haalbaar is.

In 2020 ontving de gemeente 's-Hertogenbosch voor de projecten De Fuik, Meerendonk en De Vliert en voor de Voorziening Landurig Verblijf aan de Nieuwe Dijk een Rijkssubsidie in het kader van de regeling "huisvesting kwetsbare huishoudens". Doel van die regeling is om projecten te versnellen voor groepen mensen die niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Groepen die door de grote druk op de woningmarkt ook in 's-Hertogenbosch in de knel komen. In totaal stelde het Rijk een bedrag van € 941.850,- ter beschikking voor deze projecten. Daarnaast blijven we werken aan de realisatie van tijdelijke woningen in de Noordoost Hoek van de Groote Wielen.



Tabel: locaties voor tijdelijke woningen

Locaties voor tijdelijke woningen in voorbereiding / uitvoering	Aantal	Corporatie	Realisatie
De Vliert	54	Zayaz	2021
Meerendonk	50	Brabantwonen	2021
De Fuik 2	78	Brabantwonen	2021
Belgeren (Maaspoort)	44	Brabantwonen	2021
Haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden voor tijdelijke woningen Noordoost Hoek (Groote Wielen)	pm	Zayaz	2022

4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

We willen dat de woningprogrammering strategisch ingezet wordt om bij te dragen aan passend en betaalbaar wonen voor iedereen. Ook willen we met de programmering op buurniveau met maatwerk bijdragen aan leefbare en inclusieve buurten en het karakter van buurten versterken.

De differentiatie van de woningbouwprogrammering is reeds toegelicht in paragraaf 1.1.

4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

We bouwen richting 2030 aan sterke en diverse woonmilieus. De woningen die ontwikkeld worden zijn aanvullend op de bestaande woningvoorraad en versterken het karakter van de buurt. Ook is er ruimte om bestaande woonmilieus te versterken door interventies in die bestaande voorraad.

Als gekeken wordt naar de plannen die in 2020 door uw raad zijn vastgesteld, dan ziet u de grote diversiteit in aantrekkelijke woonmilieus. Variërend van hoogstedelijke ontwikkeling op de locaties EKP-Noord en Bossche Stadsdelta, tot een dorps woonmilieu in de Vinkelse Slagen. Het is een mix:

- van gestapelde (EKP) en grondgebonden woonmilieus (Vinkelse Slagen)
- van goedkoop (Boschveld vlek 21 en 2^{de} klooster Vlietdijk) en combinaties van goedkoop, middelduur en duur (KPN-locatie Zuidwal, Raadhuisstraat)
- voor jong (studentenwoningen De Fuik) tot oud (Woonzorgwoningen Seringenstraat) en
- voor bijzondere doelgroepen (De Vlieter en Markt 1 in Rosmalen).



's-Hertogenbosch

Woonopgave 4 Strategisch innovatief woonprogramma

We hebben prestatieafspraken gemaakt over onder andere:

- de concrete inzet van corporaties en gemeente om minimaal 3.150 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2020 tot 2030, met daarnaast een inspanningsverplichting voor zowel corporaties als gemeente om méér dan die 3.150 sociale huurwoningen te realiseren;
- het samen zorgen voor continu voldoende plannen in de pijplijn om ook op de langere termijn voldoende locaties voor sociale huurwoningen in voorbereiding te hebben;
- het kwalitatief afstemmen van het woningbouwprogramma zodat de te realiseren woningen ook aansluiten bij de behoefte van woningzoekenden;
- de rol van corporaties bij het huisvesten van (lage) middeninkomens;
- het sturen op gemengde wijken en buurten door differentiatie in de woningbouwprogrammering en toewijzing van woningen;
- het realiseren van flexwoningen op tijdelijke locaties;
- het bijdragen aan aantrekkelijke en diverse woonmilieus.

Tot slot

Met deze rapportage geven wij u meer inzicht in de voortgang van de activiteiten en inspanningen om de ambities en doelstellingen uit de woonvisie 's-Hertogenbosch te verwezenlijken. Deze jaarlijkse voortgangsrapportage met een uitgebreidere terugblik blijft bestaan. Daarnaast geven wij u vanaf het vierde kwartaal van 2020 door middel van een kwartaalbericht woningbouw ook een beter structureel beeld van de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en de voortgang van de woningbouw.

Ook de komende tijd blijven wij ons, met alle partners betrokken bij 'het wonen in 's-Hertogenbosch', onverminderd inzetten voor prettig wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen.

Wij vertrouwen er op u hiermee van relevante informatie te hebben voorzien.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

nvt

Ter inzage:

nvt