



Meerjarige prestatieafspraken

's-Hertogenbosch 2021 - 2025



A. Om te beginnen

Onze gezamenlijke ambitie:

Betaalbaar, duurzaam en
prettig wonen in veilige en
vitale buurten.

Samen kunnen we meer

Wij -de vier Bossche woningcorporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland en Zayaz), de gemeente 's-Hertogenbosch en het Stedelijk Huurders Platform (SHP)- maken prestatieafspraken met elkaar over ieders bijdrage aan de uitvoering van het lokaal woonbeleid. Niet (alleen) omdat het wettelijk verplicht is, maar vooral omdat het ons helpt om samen meer te bereiken voor onze bewoners. We willen dat inwoners van 's-Hertogenbosch betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in veilige en vitale buurten. Daar is het ons allen om te doen. Maar niemand van ons kan dit alleen. We hebben elkaar, en ook andere (maatschappelijke) partners, nodig om invulling te geven aan de opgaves waar we samen voor staan. Deze gezamenlijkheid is dan ook ons vertrekpunt voor deze meerjarige prestatieafspraken. Ook de afgelopen jaren werkten we al intensief samen aan het wonen en samenleven in 's-Hertogenbosch. We koesteren de geboekte resultaten en bouwen voort op waar we staan.

Koers bepalen en onderweg bijsturen

We maken meerjarige afspraken, tot en met 2025. Daarmee ontstaat ruimte om doelgerichte meters te maken. Onderweg sturen we bij waar nodig. We kijken elk jaar op basis van de 'monitor prestatieafspraken' terug en vooruit. Doen we wat we hebben afgesproken? Zijn dat de goede dingen om onze doelstellingen te realiseren? Hoe ervaart ieder van ons de samenwerking? Moeten we bijsturen? En wat betekent dat voor ieders inzet?

Dit resulteert voor het eind van het jaar in een uitvoeringsagenda, waarin onze inzet voor het volgende jaar concreet wordt.

Relatie naar de woonvisie

Met deze prestatieafspraken dragen we bij aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. De thema's van de woonvisie vormen daarom de kapstok voor de afspraken in deze meerjarige prestatieafspraken. Dit helpt ons in het gesprek over de prestatieafspraken en in de verantwoording.

Woonvisie 's-Hertogenbosch:

Wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
2. Leefbare en inclusieve buurten
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
4. Strategisch en innovatief woonprogramma

We leggen er echter een laagje overheen; een manier van kijken naar de volkshuisvestelijke opgave waar gemeente, corporaties en huurders samen voor staan. Deze gezamenlijke bril helpt ons bij het maken van afwegingen en om het goede te doen voor de inwoners in de wijken en dorpen. Het zorgt dat onze inzet op elkaar afgestemd is. En dat interventies elkaar versterken. Deze gezamenlijke kijk op de opgave vormt het hart van de afspraken die we met elkaar maken.

Hiermee werken we samen aan prettig wonen in een veilige en vitale woonomgeving.

Omgevingsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch werkt op dit moment ook aan de ontwikkeling van een omgevingsvisie: een toekomstvisie op de fysieke leefomgeving en een vertaling daarvan naar gebiedsvisies per wijk. De prestatieafspraken geven hier mede input voor en tegelijkertijd invulling aan.

Waardevol samenwerken

De Bossche prestatieafspraken staan op een stevige basis van samenwerking. Wederkerigheid, onderling vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid zijn al jaren belangrijke waarden in onze samenwerking. Dat hebben we destijds vastgelegd in het Manifest waardevol samenwerken. Deze manier van werken blijven we omarmen. Waardevol samenwerken gaat verder dan onszelf. We hebben ook anderen nodig in ons streven naar betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in veilige en vitale buurten. Maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnspartijen. Maar ook private partners, zoals projectontwikkelaars en aannemers. Waar nodig voeren we breder overleg en

slaan we bruggen; tussen organisaties, geldpotjes en bestuurlijke portefeuilles. Dat doen we opgavegericht; dit zorgt voor focus, energie en betrokkenheid. We verstevigen bestaande netwerken en smeden nieuwe coalities. We gebruiken onze mogelijkheden om ook de bijdrage van partners te richten op de gezamenlijke doelstellingen, bijvoorbeeld langs de lijn van het opdrachtgeverschap.

Rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente, corporaties en huurders hebben een nauwe samenwerking, met elkaar en met andere partijen. Maar wel nadrukkelijk met een eigen rol en verantwoordelijkheid.

De specifieke rol en verantwoordelijkheid van de corporaties en de gemeente wordt in onderdeel C per thema beschreven. Vooral daar waar dit relevant is en waar dat helpt in de wederkerigheid, transparantie en onderlinge aanspreekbaarheid. De rol en verantwoordelijkheid van het Stedelijk Huurdersplatform (SHP) is van een andere orde. Die laat zich moeilijk verbinden aan specifieke thema's. In algemene zin kan hierover het volgende gezegd worden:



Rol en verantwoordelijkheid SHP

- Het SHP denkt actief mee bij de totstandkoming en aanpassing van keuzes over diverse onderwerpen waaronder woonruimteverdeling, betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Het SHP organiseert een actieve verbinding met diverse groepen huurders, zodat het 'veelstemmige' geluid van de huurder op tafel komt.
- Het SHP is naar haar achterban ambassadeur van de keuzes en de afspraken die we samen maken. Zij draagt deze actief naar buiten uit.
- Het SHP ondersteunt en participeert in de gebiedsgerichte aanpak die we samen ontwikkelen. Dit doet zij door (vroegtijdig) mee te denken over interventies, door via de achterban het draagvlak voor deze interventies te versterken, door belangrijke thema's en dilemma's bij de achterban te agenderen en door actief te signaleren naar corporaties en gemeente.

Overlegstructuur

Om de uitvoering van de prestatieafspraken te borgen, hanteren we de volgende overlegstructuur.



DPO: dit is het bestuurlijk overleg tussen SHP, corporaties en gemeente. In dit overleg worden de prestatieafspraken vastgesteld, worden besluiten genomen die voortkomen uit de afspraken en wordt tot slot de voortgang van de afspraken gemonitord en indien nodig bijgestuurd.

Programmateam: dit is het integraal beleidsmatig overleg met (ambtelijke) vertegenwoordiging van gemeente en corporaties. Hier worden de prestatieafspraken voorbereid, worden de uitvoering en voortgang van de diverse programmaliijnen gemonitord (proces en effect) en wordt de samenhang en integraliteit bewaakt. Ook bereidt het programmateam de DPO's voor.

Programmaliijnen: kartrekkers/ werkgroepen:

op elk van de programmaliijnen zijn er twee kartrekkers (corporatie en gemeente), die zorgen voor de uitvoering van een deel van de prestatieafspraken. De vorm waarin dit gebeurt, verschilt per thema. De kartrekkers organiseren ook af en toe een inspiratiesessie rond hun thema.

Inspiratiesessies: doel van inspiratiesessies is kennisdeling en gevoel krijgen bij de praktijk. Deze sessies worden gevoed vanuit de programmaliijnen van de prestatieafspraken. De sessies zijn voor zowel bestuurders, als beleidsmedewerkers, partners, uitvoerders, etc.

Monitoring

Door goede monitoring willen we zorgen dat de dingen die we doen, ook de juiste zijn om de ambities uit deze prestatieafspraken te bereiken. We monitoren op drie niveaus:

- Monitor van de prestatieafspraken op hoofdlijnen:
 - Frequentie: 1 keer per jaar (voorjaar)
 - Doel: voortgang en effectiviteit van de afspraken monitoren als basis voor het gesprek over ontwikkelingen en het eventueel bijsturen van de afspraken.
- Monitor van de uitvoeringsagenda:
 - Frequentie: minimaal 1 keer per jaar (voorjaar).
 - Doel: in kaart brengen van de voortgang op actiepunten om te zorgen dat we op schema blijven lopen.

- Bestaande monitoren op bepaalde onderwerpen:
 - Op diverse thema's, zoals duurzaamheid en woonruimteverdeling, is er een losse monitor. Waar mogelijk gebruiken we deze monitors als input voor de monitorprestatieafspraken.

Over de opbouw van het document

In deel B omschrijven we onze gezamenlijke kijk op de volkshuisvestelijke opgave. Dat doen we aan de hand van drie kerndoelen en een omschrijving van onze gebiedsgerichte manier van kijken.

Deel C omvat de afspraken zelf, geordend langs de vier thema's uit de woonvisie. Ieder thema start met de ambitie die is opgenomen in de woonvisie. Daarop volgt ons ideaalbeeld, gezien door onze gezamenlijke bril. Vervolgens omschrijven we onze inzet op het betreffende thema. Tot slot volgen in een kader de concrete afspraken.

Ook maken we jaarlijks, voor het einde van het jaar, een uitvoeringsagenda. Deze is aanvullend op de meerjarige afspraken. In de uitvoeringsagenda beschrijven we de concrete activiteiten van dat jaar.

Tot slot

Deze afspraken zijn gemaakt met de kennis van nu. Mochten zich onderweg veranderingen voordoen in bijvoorbeeld wetgeving of financieringsmogelijkheden, dan vraagt dit om heroriëntatie. Regelmatig spreken we in dit document over wijken of buurten. Daarmee doelen we ook op de kleinere kernen en dorpen, die behoren tot de gemeente 's-Hertogenbosch.

B. Onze kijk op de opgave

We gaan voor:

Betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in veilige en vitale buurten.

Onze focus: drie kerndoelen

A. Meer mensen goed huisvesten

B. Draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken

C. Werken aan duurzaam en gezond wonen

Om focus aan te brengen in de woonopgave, hebben we voor de komende jaren drie kerndoelen benoemd. Onze gezamenlijke inzet richten we zoveel mogelijk naar deze drie kerndoelen.

A. Meer mensen goed huisvesten

We willen dat woningzoekenden sneller een woning vinden. Niet zomaar een woning, maar één die past bij hun wensen en portemonnee. Dat geldt voor lage inkomens, maar ook voor de

middeninkomens. Voor grote en voor kleine huishoudens. Voor mensen die zelfstandig kunnen wonen, of die een steuntje in de rug nodig hebben. Daarom gaan we de komende jaren veel woningen bouwen en benutten we de bestaande woningvoorraad slimmer en beter. We voegen vooral sociale huurwoningen toe, maar ook woningen in de middenhuur. We werken daarbij aan diverse en flexibele woonoplossingen, voor allerlei doelgroepen. We willen de juiste woningen realiseren, en op de juiste plek. Wetende dat we de schaarste aan woningen in enkele jaren niet kunnen oplossen, blijft ook de manier waarop we woningen verdelen en het stimuleren van doorstroming een belangrijk issue.

B. Draagkracht en weerbaarheid van buurten versterken

We zien de noodzaak van goede zorg en begeleiding voor het toenemend aantal huurders dat dat nodig heeft. Dit is een logisch gevolg van overheidsbeleid, dat erop gericht is om ook mensen die voorheen in een zorginstelling verbleven 'gewoon' te laten wonen in een 'gewone' wijk. De impact daarvan wordt steeds meer zichtbaar, zeker in bepaalde gebieden waar de problematiek zich concentreert. Daarom zetten we extra in op het zorgen dat dat alle huurders prettig kunnen wonen in vitale en veilige buurten. In buurten waar diverse huishoudens wonen. Buurten waar iedereen een thuis kan vinden, ook als daar extra zorg voor nodig is. Bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit een instelling. Of voor ouderen.

We werken aan het versterken van de draagkracht en weerbaarheid van buurten. Dat doen we door gebiedsgericht afwegingen en keuzes te maken. Ook een trefzekere aanpak van overlast, woonfraude en ondermijnende criminaliteit hoort daarbij. Maar ook door het sturen op een gevarieerde woningvoorraad, op passende woonvormen, door het gericht inzetten van ons toewijzingsbeleid en door goede begeleiding en zorg voor de mensen die dat nodig hebben.

C. Werken aan duurzaam en gezond wonen

We willen dat ieders woning en woonomgeving gezond en duurzaam is. Voor de generaties van nu en straks. Waarbij de betaalbaarheid van het wonen niet in het gedrang mag komen. Het doel is geheel duurzame woonwijken in 2050. Om dat te bereiken, hebben we afspraken gemaakt in het [Duurzaamheidsakkoord 2018-2025](#). Het duurzaamheidsakkoord is en blijft de leidraad voor ons handelen de komende jaren. Daarbij hebben we extra aandacht voor de belevingswereld van de bewoners. En willen we duurzaamheid nog nadrukkelijker verbinden aan de sociale opgave.

Op het moment van schrijven bevinden we ons nog midden in de coronacrisis. De verwachting is dat dit de komende jaren verdere druk gaat zetten op bovenstaande doelen. Zowel meer druk op de sociale woningmarkt, als op de samenleving als geheel. Daarnaast beperkt het onze organisaties ook intern: niet alle processen kunnen doorgaan zoals we graag zouden willen. Dit accepteren we. Tegelijkertijd zetten we met elkaar alle zeilen bij om de effecten hiervan op te vangen.



Hoe we invulling geven aan de opgave:

De buurt als vindplaats van oplossingen

Onze drie kerndoelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op het niveau van buurten worden opgaven concreet en ontmoeten ze elkaar. De komende jaren willen we dat schaalniveau steeds meer als vertrekpunt nemen bij het werken aan onze kerndoelen. Dat borgt een integrale manier van werken. En op die manier kunnen we het verschil maken, omdat buurten nu eenmaal anders zijn als je kijkt naar kansen en knelpunten. We durven daarom ook te kiezen voor verschil tussen de gebieden. Onze uitvoeringsstrategie steeds meer gebiedsgericht maken dus, waarbij we het toevoegen en verduurzamen

van woningen en woonomgeving nadrukkelijk zien als een kans om buurten te versterken. De buurt als vindplaats van oplossingen, waarbij ook de bewoners uitdrukkelijk betrokken worden. Met daarbij blijvende aandacht voor de stedelijke samenhang.

Werkende weg

Dit doen we niet in één keer, maar werkende weg. We beginnen bovendien niet bij nul. In enkele gebieden zijn we al gestart met een integrale aanpak (bijvoorbeeld de Gestelse buurt). We leren al doende en breiden onze gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie



geleidelijk uit. Ondertussen blijven we keihard werken aan onze stedelijke ambities.

Twee hoofdassen

We starten met een goede analyse van de wijken. We leggen als het ware de situatie en opgaven op elkaar, door data en praktijkkennis te bundelen. Zo ontstaat zicht op de kansen en bedreigingen.

Daarbij werken we met twee hoofdassen. De ene as geeft de fysieke mogelijkheden weer in een gebied. Dat gaat vooral over de kansen die er zijn voor ontwikkeling (locaties voor nieuwbouw, verdichting, transformatie) en voor het vergroten van de toekomstbestendigheid (verversing, verduurzaming). De andere as gaat over de draagkracht en weerbaarheid van de buurt op basis van een aantal sociale indicatoren, zoals leefbaarheidsscores en inkomensverdeling.

Wijkprofielen: opmaat naar maatwerk op gebiedsniveau

Door op deze manier te kijken ontstaan er verschillende wijkprofielen. Daarnaast gaat de gemeente de komende jaren in het kader van de omgevingswet aan de slag met gebiedsvisies, de wijkprofielen kunnen input leveren voor de gebiedsvisies. Bij de profielen ontwikkelen we een menukaart, die de bijbehorende strategie en instrumenten op hoofdlijnen bevat. Bijvoorbeeld op het gebied van: huurbeleid, toewijzing, verdichting, nieuwbouw, duurzaamheids- en kwaliteitsingrepen, sociaal beheer, woningbouwprogrammering, openbare ruimte, veiligheid, etc. Vervolgens snijden we onze interventiemix op maat van het betreffende gebied. Een gebiedsgerichte benadering kan zodoende leiden tot verschillen in aanpak en beleid tussen gebieden. Of zelfs tot verschillen in de aanpak van woningen die naast elkaar staan. De definitie van een gebied kan daarbij steeds variëren, afhankelijk van wat op basis van de analyse een logische schaal is.

Ieder van ons richt vervolgens de eigen inzet op wat we samen afspreken. En beweegt anderen om met ons mee te doen. Bijvoorbeeld langs de lijn van het opdrachtgeverschap aan maatschappelijke partners (zorg en welzijn) en aannemers. Samen volgen we de impact van onze aanpak en sturen we onderweg bij waar nodig. Daarbij vormen onze gezamenlijke doelstellingen het kader.

Een (sterk vereenvoudigd) voorbeeld:

In buurt X is de draagkracht en variatie groot en zijn er veel fysieke mogelijkheden voor inbreiding, transformatie of verdichting; in deze buurt gaan we op zoek naar kansen voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

In buurt Y is de draagkracht en variatie laag; wel zijn er veel fysieke mogelijkheden; in deze buurt ontwikkelen we een integrale sociale aanpak op het gebied van participatie, leefbaarheid en veiligheid en kiezen we voor het toevoegen van middeldure of duurdere woningen waardoor meer variatie in de bevolkingsopbouw mogelijk wordt.

Afwisselend in- en uitzoomen

We gaan continu op zoek naar de balans tussen wat goed is voor de wijk en wat nodig is voor de stedelijke opgave. Daarvoor zoomen we eerst in op gebieden en zoomen daarna weer uit. We stellen ons daarbij continu de vraag welke bijdrage onze mix aan interventies op gebiedsniveau gaat leveren aan de invulling van de stedelijke en regionale opgaves (zoals de groeiopgave in de sociale huur en het middensegment, de verduurzamingsopgave, de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de huisvesting van specifieke doelgroepen). We gaan ook na waar we concessies doen ten opzichte van de stedelijke opgave, in het belang van de goede balans tussen draagkracht en draaglast

in een buurt. En wat daarvan dan het effect is op het totaal en daarmee op de opgave in andere gebieden. Zoals gezegd lukt dit allemaal niet in één keer. We breiden deze manier van werken werkende weg uit en maken in de uitvoeringsagenda concrete afspraken hierover.

Een inclusieve stad

We schakelen dus continu tussen het gebiedsniveau enerzijds en onze opgaven op stedelijk en regionaal niveau anderzijds. Met als vertrekpunt wat een buurt vraagt en/of aankan. Zo geven we invulling aan een inclusieve stad met maatschappelijke kansen voor iedereen.





C. Onze inzet en afspraken op een rij

Thema 1

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

Uit de gemeentelijke woonvisie:

“Onze ambitie is zoveel als mogelijk vrije keuze in hoe je woont. We streven naar betaalbare woonlasten en voldoende passend aanbod voor doelgroepen die het nu lastig hebben op de woningmarkt. We werken aan aanbod voor bijvoorbeeld starters, jongeren, lage- en middeninkomens. En we zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt. Ook zetten we in op voldoende woonoplossingen voor ouderen en specifieke doelgroepen.”

Ons ideaal:

“Hoe mooi zou het zijn als elke woningzoekende vlot een (huur)huis vindt, dat past bij zijn of haar specifieke situatie en portemonnee. Waar nodig met ondersteuning. Als we betaalrisico's weten te minimaliseren. En er vroeg bij zijn en dus problematische schulden weten te voorkomen.”

Onze inzet in een notendop

Betaalbaar wonen gaat ten eerste over betaalbare huurprijzen. Wat een betaalbare huurprijs is, hangt af van je situatie. Van je besteedbare inkomen en je huishoudenssamenstelling bijvoorbeeld. De corporaties stemmen hun huurbeleid daar zo goed mogelijk op af.

Huurprijzen zijn tegelijkertijd een middel om te sturen op een goede mix van inkomensgroepen; het beïnvloedt wie er in een buurt komt te wonen. Die mogelijkheid gaan de corporaties meer benutten.

Met alleen betaalbare huren zijn we er niet. Woonlasten omvatten meer dan dat. Gemeentelijke lasten en energielasten bijvoorbeeld. Betaalbaar wonen gaat daarmee ook over onze verduurzamingsopgave. Belangrijk daarbij is dat we aansluiten op de belevingswereld en eigen drijfveren van bewoners.

Daar maken we werk van (zie thema 3). En we zetten de woonlastenaanpak voort, die we de afgelopen jaren met een groot aantal partners ontwikkelden. Gericht op het voorkómen van betaalrisico's, het vroegtijdig signaleren en het op maat oplossen van betalingsproblemen. Om daarmee schulden te voorkomen.

Het liefst willen we natuurlijk dat iedereen in onze stad snel een passende en betaalbare woning kan vinden. Daarvoor zijn veel meer woningen nodig. We maken dan ook werk van de woningbouwproductie om hierin te voorzien (zie thema 4). Waarbij we extra oog hebben voor de groeiende groep kleine huishoudens. Desondanks zullen we ook de komende jaren te maken blijven hebben met schaarste. En dus met moeilijke keuzes in de toewijzing van woningen. We (blijven) streven naar evenwichtige slaagkansen. En spreken een wenselijke verhouding af voor woningen die we met en zonder voorrang toewijzen. Niet als een keiharde regel, maar wel als middel om op tijd met elkaar in gesprek te gaan als de werkelijke verhouding afwijkt van de wens. Door een goede verhouding, borgen we namelijk de slaagkansen voor regulier woningzoekenden. En houden we meer grip op de druk op de wijken. Om de draagkracht en weerbaarheid van buurten te versterken, kan de uitvoering van het toewijzingsbeleid er per buurt net een beetje anders uitzien. De woonruimteverdeling is dus één van de instrumenten in het kader van onze gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie.

Maar er is meer nodig. Het uitbreiden van het palet aan woonzorgconcepten bijvoorbeeld. Zodat mensen die dat nodig hebben passende ondersteuning ontvangen. In het belang van diegene zelf. Én in het belang van de buurt. We vergroten ons inzicht in de opgave en

ontwikkelen nieuwe woonconcepten, in nieuwbouw én in de bestaande voorraad. Niet alleen voor bijzondere doelgroepen, maar ook voor ouderen. Want deze doelgroep zal fors blijven groeien.

Onze bijbehorende afspraken

1.1 Betaalbaar wonen

a. Huurprijzen

- De corporaties zorgen dat de huurprijzen van hun woningvoorraad aansluiten bij de inkomens en huishoudtypes van de (actief) woningzoekenden (door middel van een goede verdeling over huurprijsklassen). Er zijn diverse manieren om dit te borgen. Corporaties voeren hierin ieder hun eigen beleid. Het huurprijsbeleid is voor de corporaties vooral een middel om te sturen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. En pas in tweede instantie op de prijs/kwaliteitverhouding van de woning.
- Daarnaast zetten de corporaties het huurprijsbeleid in als één van de mogelijke instrumenten om te sturen op de draagkracht en weerbaarheid van een gebied. Dit kan leiden tot verschillen op buurt- en zelfs complexniveau. Een gedifferentieerd huurprijsbeleid. Om dit goed te kunnen doen, stemmen de corporaties op het niveau van buurten hun woningportefeuille en huurbeleid met elkaar af. We ontwikkelen de gedifferentieerde aanpak werkende weg.
- De huurverhoging stellen de corporaties jaarlijks vast, na hierover advies te hebben ingewonnen van de huurdersvertegenwoordiging. Uitgangspunt is een gematigde huurontwikkeling. Meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden hoe dan ook ingezet voor investeringen in de volkshuisvesting.
- Om te kunnen voorzien in voldoende betaalbare woningen voor de secundaire doelgroep, kunnen zij voortaan toegang krijgen tot een wijkgericht te bepalen deel van de sociale woningvoorraad. De effecten hiervan voor zowel de primaire als secundaire doelgroep monitoren we nauwgezet.
- Randvoorwaarde voor het bovenstaande is dat de corporaties voldoende huurinkomsten blijven genereren (om te kunnen blijven investeren) en voldoende kasstromen hebben (om aan hun verplichtingen te voldoen).

b. Huisvesting van (lage) middeninkomens: zie thema 4.

c. Brede woonlastenbenadering

- De corporaties en gemeente blijven inzetten op preventie en vroegsignalering van betalingsproblemen, in nauwe samenwerking met partners. De afspraken die we hierover maakten in onder andere het Convenant Vroegsignalering zetten we voort. Daarnaast zet ieder van ons eigen instrumenten in, zoals het sociaal incassobeleid van de corporaties, het gemeentelijk loket Eerste Hulp bij Geldzaken, het gemeentelijk armoede- en schuldenbeleid en het kwijtscheldingsbeleid voor gemeentelijke belastingen.
- De corporaties participeren in de aanpak 'collectief schuldregelen' van de gemeente en in SchuldenLab NL. Hierdoor komen mensen sneller in een schuldregeling terecht en ontstaat de broodnodige rust in een huishouden.
- Betaalbaar wonen gaat over meer dan huren alleen. Daarom ontwikkelen de corporaties een manier om te sturen op totale woonlasten.
- De corporaties werken toe naar een manier om bij verhuringen de totale woonlasten ook voor huurders (vooraf) inzichtelijk te maken. En vinden uit hoe 'gedrag van de bewoner' daarin een plek kan krijgen, omdat dit de woonlasten beïnvloedt.
- Corporaties en gemeente gaan een sterkere verbinding leggen tussen woonlasten en duurzaamheid (Zie thema 3).

1.2 Passend wonen en doorstroming

a. Evenwichtige slaagkansen

- We willen dat iedere Bosschenaar vlot een huurwoning kan vinden, passend bij zijn of haar situatie. Dat start met de zorg voor voldoende woningen. Het toevoegen van woningen heeft dan ook hoge prioriteit (zie thema 4).
- We lossen de schaarste echter niet op in de komende jaren. Er is dus sprake van een verdeelvraagstuk met als leidend principe 'meer huishoudens op de juiste plek'. Inzet is de woonruimteverdeling (als onderdeel van het regionale verdeelsysteem) zodanig in te vullen, dat de slaagkansen verbeteren en tegelijkertijd evenwichtiger worden. Waarbij evenwichtig iets anders is dan gelijk. Bij evenwichtige slaagkansen speelt ook de mate van spoed een rol. Die komt voor een belangrijk deel tot uiting in het zoekgedrag van woningzoekenden.
- De corporaties monitoren de slaagkansen nauwgezet. Corporaties, gemeente en huurders voeren eens per jaar met elkaar het gesprek over doelgroepen die extra aandacht behoeven en over instrumenten/maatregelen die we daarvoor inzetten. We monitoren ook of genomen maatregelen het gewenste effect hebben. Denk bij maatregelen bijvoorbeeld aan: stimuleringsmaatregelen voor doorstroming, (ont)labeling of aanpassing van het toewijzingsbeleid.

- Betrouwbare en correcte data zijn van het grootste belang om goed te kunnen (bij)sturen op slaagkansen van doelgroepen (naar inkomen, huishoudsamenstelling, leeftijd et cetera). De corporaties verbeteren daarom de monitoring, regionaal én lokaal.
- Doelgroepen die de komende periode in ieder geval aandacht vragen zijn: de één- en meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar met een inkomen tot ca. 30.000 euro (prijspeil 2020) en de actief woningzoekenden met een inschrijftijd korter dan twee jaar.
- Corporaties en gemeente gaan voor verdere regionalisering van de sociale huurwoningmarkt om zo de opgave beter in te kunnen vullen en om de dienstverlening voor woningzoekenden verder te verbeteren.
- De corporaties investeren in betere informatie en beter advies aan (actief) woningzoekenden.

b. Toewijzen met voorrang

- De draagkracht van een gebied is het vertrekpunt voor de woningtoewijzing. Stedelijk is de wenselijke verhouding voor het toewijzen van woningen: 33% met voorrang, 33% op basis van inschrijftijd en 33% loting. Het streven is om het aantal toewijzingen met voorrang onder het afgesproken percentage te houden, maar dit is geen harde grens. We laten geen huishoudens met een urgente huisvestingsvraag in de kou staan. Zodra we de grens naderen gaan we met elkaar in gesprek.
- We voeren dit gesprek één keer per jaar in het voorjaar, naar aanleiding van de monitor woonruimteverdeling. Dat doen we met de werkgroep woonruimteverdeling (gemeente, corporaties en SHP). Dit gesprek kan leiden tot een bestuurlijk voorstel tot bijsturing in de vorm van maatregelen. Tussentijds bespreken we de verhouding alleen als signalen vanuit de praktijk hier aanleiding voor geven.
- Bij maatregelen kan onder meer (niet limitatief) gedacht worden aan: wijzigen toewijzingsbeleid, bijsturen op woningbouwprogrammering, (meer locaties voor) meer flex-woningen, temporiseren uitstroom.
- Gemeente en corporaties realiseren zich dat (lokale, regionale en landelijke) beleidskeuzes in het woondomein, maar ook in aanpalende domeinen (zorg/welzijn) direct van invloed kunnen zijn op het aantal toewijzingen met voorrang. Denk bijvoorbeeld aan de taakstelling statushouders, besluiten in het kader van de extramuralisering of aan projecten zoals Housing First. De gemeente geeft een indicatie van de verwachte opgave. Gemeente en corporaties bezien samen wat nodig is om de opgave in te vullen en bepalen vooraf welke beleidseffecten (on)wenselijk en acceptabel zijn.

- De verhouding tussen toewijzingen met en zonder voorrang is een stedelijke afspraak. Daarbinnen kunnen corporaties ervoor kiezen om te differentiëren tussen gebieden om daarmee een bijdrage te leveren aan de draagkracht en weerbaarheid van buurten. Dat geldt ook voor het sturen op de instroom van middeninkomens en het benutten van de vrije toewijzingsruimte daarvoor (zie thema 4).

c. Flexibele schil (Zie thema 4).

1.3 Specifieke doelgroepen

a. Ouderen

- Bevolkingsprognoses laten zien dat de (dubbele) vergrijzing verder doorzet. De zorg voor ouderen verandert, mensen krijgen steeds langer thuis zorg en ondersteuning en er zijn steeds minder verzorgingshuizen. Dit zorgt voor een toenemende urgentie van het woonvraagstuk voor ouderen. Tegelijkertijd constateren we dat we de woonbehoefte en de gevolgen daarvan nog niet scherp hebben. Daarom brengt de gemeente op korte termijn de opgave in beeld. Daarbij betreft de gemeente relevante partijen, waaronder de corporaties en het SHP. Wat is er écht nodig? Alternatieve woonvormen, andere zorgconcepten, voorzieningen in en om de woning of in de wijk, aanpassingen in de openbare ruimte? Zo kunnen we beter anticiperen op wat straks nodig is.
- Op basis van de verkenning, zetten gemeente en corporaties samen met andere relevante partners vervolgstappen. Denk bijvoorbeeld aan concrete maatregelen om langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren, of het realiseren van nieuwe woonvormen. Daarbij sluiten we onder andere aan bij de dementievriendelijke stad en benutten we waar dat zinvol is de kennis van de landelijke taskforce Wonen en Zorg.

b. Mensen met een zorg-of begeleidingsbehoefte

- Mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte moeten volwaardig kunnen meedoen aan de samenleving. Zij ontvangen daarom steeds vaker zorg en ondersteuning thuis; dit leidt tot een toename van mensen met een kwetsbaarheid in de wijk. Daarom zetten corporaties en gemeente in op voldoende en geschikte huisvesting, in combinatie met een passend zorgarrangement.
- Daarbij hebben en houden we aandacht voor de draagkracht en weerbaarheid van, en goede verbinding met, de buurt. De gebiedsgerichte aanpak is een belangrijk deel van de oplossing van deze opgave.
- De uitstroom uit zorg en opvang zorgt voor extra druk op de regionale en lokale woningmarkt. Hier ligt een directe link met het verdeelvraagstuk (thema 1.2) en de groeiopgave (thema 4). De gemeente maakt de opgave inzichtelijk en we monitoren deze nauwgezet, als basis voor de gesprekken die we periodiek voeren over de woonruimteverdeling (prioritering van doelgroepen) en de woningbouw-programmering (gerichte toevoeging).

- De corporaties ontwikkelen kleinschalig geclusterde woonvormen voor mensen met een zorgvraag. Aansluitend op de zorg- en begeleidingsbehoefte bepalen we het passende woon-zorgconcept. Aantallen en kwaliteit zijn een resultante van de opgave in het kader van de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) en WLZ (Wet Langdurige Zorg).
- Een deel van de uitstroom zou regionaal een plek moeten vinden. De gemeente borgt de regionale afstemming op de woonzorg opgaven voor Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang is daarvoor de basis.
- Ons gezamenlijke uitgangspunt is 'duurzame huisvesting': dit betekent dat bij voorkeur de zorg verhuist in plaats van de bewoner, dat er maximale continuïteit van zorg of begeleiding is, aandacht voor de leefomgeving en flexibiliteit om naar behoefte voorlopig op te schalen. We maken dus duidelijke afspraken over zorg en begeleiding bij toewijzing én bij het wonen zelf.
- Samen in de wijk doen we wat nodig is. Hiervoor brengen we bestaande netwerken en werkwijzen, zoals Thuis in de wijk, praktijknetwerk en Bossche Bond een stap verder. De komende jaren zetten we in op het verankeren en onderling verbinden van deze manier van werken. Zowel in financiële zin (door de maatschappelijke kosten batensom als vertrekpunt te nemen) als in organisatorische zin (door gerichte doorontwikkeling en uitbreiding van onze netwerken).

c. *Overige doelgroepen*

- De gemeente en corporaties geven samen invulling aan de halfjaarlijkse wettelijke taakstelling voor statushouders. De gemeente voert de regie, geeft inzicht in de opgave, maakt het verdeelvoorstel, zorgt dat de juiste informatie op het juiste moment beschikbaar is en voert de communicatie met het COA voor koppelingen en met Vluchtelingenwerk voor de inzet van maatschappelijke begeleiding. De corporaties leveren passende woningen. Ook hier is ons gezamenlijk uitgangspunt 'duurzame huisvesting'. We onderzoeken alternatieve manieren van huisvesten, zoals (tijdelijk) gebruik van leegstaand vastgoed en woningdelen.
- Voor studenten staan de komende jaren ca. 500 extra kamers/studio's gepland. Grotendeels worden deze door de corporaties gerealiseerd. Betaalbaarheid is een belangrijk aspect voor studentenwoningen. In het gesprek over studenten-huisvesting worden zaken als een attractief onderwijsaanbod en een goed leefklimaat voor studenten betrokken. Dit alles vraagt om nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties en onderwijsinstellingen. Met de onderwijsinstellingen zijn afspraken gemaakt over jaarlijks te reserveren kamers voor de instroom van buitenlandse studenten.

- Voor de verdeling van de huurstandplaatsen voor woonwagens wordt nu nog gebruik gemaakt van een belangstellendenlijst die door de gemeente wordt beheerd. Met het nieuwe regionaal handelingsperspectief Woonwagenbeleid wordt de regeling aangepast. Zowel het beheer van de belangstellendenlijst als de verdeling van vrijkomende huurstandplaatsen gaat vermoedelijk via Woonservice plaatsvinden. Besluitvorming daarover vindt naar verwachting in 2021 plaats.



Thema 2

Leefbare en inclusieve buurten

Uit de gemeentelijke woonvisie:

“Onze ambitie is leefbare en inclusieve buurten waar onze inwoners samenleven, wonen, werken en recreëren. De woning is een thuisbasis om vanuit te leven. De woningen liggen in een breed palet aan aangename en diverse woonbuurten. Ook kwetsbare doelgroepen vinden hun thuisbasis in de inclusieve buurten in onze gemeente. We zorgen voor buurten met voldoende veerkracht en draagkracht, en leggen slimme koppelingen tussen de opgaven die we zien op buurtniveau.”

Ons ideaal:

“Hoe mooi zou het zijn als de Bossche buurten een fijne en veilige thuishaven bieden aan iedereen. Met een mooie mix van sterke mensen en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Waar mensen naar elkaar omzien, iets voor elkaar over hebben en zich daarbij gesteund voelen door het professionele netwerk.”

Onze inzet in een notendop

We gaan de komende jaren onze stedelijke opgaven (zoals woningen toevoegen en verduurzaming) steeds meer aanvliegen vanuit het perspectief van de buurt, zoals we al uitvoerig hebben toegelicht in onderdeel B. We gaan deze manier van denken en doen geleidelijk in praktijk brengen. Zo willen we de kunst van het samenleven versterken. En een bijdrage leveren aan de trots en eigenheid van buurten en aan een aantrekkelijke, duurzame en gezonde woonomgeving. Aan het versterken van de kracht, de wederkerigheid en onderlinge betrokkenheid van bewoners in een wijk. Dit lukt alleen als we ook blijven inzetten op veiligheid en leefbaarheid, onder andere door het aanpakken van woonoverlast, woonfraude en ondermijnende criminaliteit. En door het ondersteunen van buurtinitiatieven.

Ook zetten we in op een mix aan fysieke en sociale interventies, die aansluiten bij wat de buurt nodig heeft. Waarbij we steeds sturen op een betere balans tussen draagkracht en draaglast, een inclusieve buurt en gemengde wijken. We zetten geen buurten op slot, maar kunnen er wel voor kiezen de instroom van kwetsbare huishoudens (voorlopig) te beperken in een complex of gebied, omdat de sociale druk anders te groot wordt. Dit compenseren we dan elders; zo zorgen we voor stedelijke balans. Op dezelfde manier gaan we ook op zoek naar geschikte plekken om nieuwe woningen en woonvoorzieningen te realiseren, die nodig zijn om invulling te geven aan de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Onze bijbehorende afspraken

2.1 Woonbuurten in verscheidenheid

- Gemeente en corporaties richten de woningbouwprogrammering zo in, dat deze bijdraagt aan zowel de identiteit en kracht van buurten als aan een aantrekkelijke, gemengde woonomgeving. Daarvoor gebruiken we onder andere de analyses die we maken in het kader van onze gebiedsgerichte aanpak.

2.2 Inclusieve en draagkrachtige buurten

a. Wonen en zorg (zie thema 1.3).

b. Leefbaarheid en veiligheid

- Gemeente en corporaties zetten zich ieder vanuit het eigen instrumentarium én samen in voor een veilige en leefbare buurt.
- Gemeente en corporaties hebben aandacht voor omwonenden in complexen waar de leefbaarheid en/of veiligheid onder druk (dreigen te) staan, bijvoorbeeld door te zorgen voor bereikbaarheid van instanties.
- We verstevigen de korte onderlinge lijntjes tussen professionals, beleidsmakers en bestuurders op dit terrein (ook met onze partners) en investeren in het behoud van de kwaliteit van netwerken. Denk aan de leefbaarheidsteams en de werkwijze Thuis in de Wijk.
- Onze afspraken in het kader van buurtbemiddeling en woonoverlast (convenant woonoverlast) zetten we voort. We evalueren periodiek de werking en stellen waar nodig bij.
- We verstevigen onze samenwerking in de strijd tegen ondermijnende criminaliteit en het aanpakken van woonfraude en geven dit een expliciete plek in onze gebiedsgerichte aanpak. Over het al dan niet voortzetten van de selectieve woningtoewijzing in enkele buurten wordt naar verwachting in 2021 besloten.
- Dit geldt ook voor de inzet in complexen en/of straten waar we een toename van overlast zien, gekoppeld aan zorgmijders en/of mensen met complexe zorgvragen.
- We maken een lokale vertaling van de regionale aanpak op toenemende kwetsbaarheid in de wijken (zie Regiovisie Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang 2020 e.v.)

2.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

- We durven verschil te maken in onze fysieke en sociale inzet per buurt. Vanuit de overtuiging dat buurten nu eenmaal verschillen van karakter, en er dus verschil is in wat nodig is.
- We werken daarom aan een gebiedsgerichte aanpak om buurten leefbaar en inclusief te houden. En leren daarbij door te doen.

- We brengen data en praktijkkennis op gebiedsniveau bij elkaar, om te komen tot een gemeenschappelijk beeld van de wijken en buurten en een gemeenschappelijke aanpak. We leggen daarbij ook verbindingen naar andere maatschappelijke partners en naar de gemeentelijke gebiedsvisies die ontwikkeld worden. Dit kunnen we niet in één keer. We starten in enkele gebieden, leren door te doen en bouwen zo geleidelijk onze gebiedsgerichte aanpak verder uit. In de jaarlijkse uitvoeringsagenda maken we de inzet concreet. We monitoren gezamenlijk de resultaten van onze gebiedsinzet.
- Als er gekozen wordt voor een integrale gebiedsgerichte aanpak, vraagt dit in veel gevallen ook om specifieke inzet van bestaande financiële middelen, of om extra middelen. Als dat het geval is, zal voor die (financiële) middelen een separaat besluitvormingstraject gevolgd worden.
- We zien fysieke mogelijkheden voor het toevoegen van woonruimte (thema 4) en verduurzaming (thema 3) tevens als een kans voor het werken aan gemengde inclusieve wijken, waar draagkracht en draaglast in evenwicht zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat we de sociale voorraad liefst uitbreiden in buurten waar nu nog weinig sociale huurwoningen zijn. En verkopen, transformeren en/of voor middeninkomens bouwen in de buurten die vrijwel geheel bestaan uit sociale huur. We streven naar een gezonde mix van doelgroepen. Qua inkomensniveau, leeftijds- en huishoudensamenstelling.
- De corporaties kunnen hun huurbeleid en toewijzingsbeleid gericht inzetten om de balans tussen draagkracht en draaglast te versterken (zie thema 1).
- De corporaties sturen op het spreiden van de instroom van mensen uit zorg over de buurten en complexen en zullen (voorlopig) de instroom beperken als de leefbaarheid door een kritische ondergrens dreigt te zakken. In sommige gevallen kiezen we er met elkaar bewust voor om juist wel te clusteren, met daarbij altijd oog voor wat goed is voor de buurt.
- We bezien in welke buurten we willen sturen op een meer gemengde samenstelling, door andere doelgroepen (bv middeninkomens) te laten instromen (zie thema 4).
- In sommige buurten doen we op dit moment al ervaring op met elementen van de gebiedsgerichte aanpak die we voorstaan. Bijvoorbeeld in Boschveld, Orthen-links, De Haren en de Gestelse buurt. Gemeente 's-Hertogenbosch, BrabantWonen en Zayaz werken hier samen met bewoners, welzijnsorganisatie en politie aan aantrekkelijke, veilige buurten waar bewoners prettig kunnen wonen. In deze buurten worden diverse instrumenten uit de buurtgerichte menukaart (zie deel B) al ingezet zoals differentiatie van het woningaanbod en selectieve woningtoewijzing. Leerpunten en ervaringen nemen we mee bij de ontwikkeling van de nieuwe aanpak.



Thema 3

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Uit de gemeentelijke woonvisie:

“Onze ambitie is een duurzame en flexibel aanpasbare woningvoorraad.

We stimuleren dat er flink geïnvesteerd wordt in energiemaatregelen bij woningen.

Dat zorgt voor meer wooncomfort, een gezondere woning en betaalbare woonlasten.

We werken toe naar een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstellingen en woonwensen. Dat doen we door in te zetten op flexibele

en aan te passen woningen. En door het beter benutten van de bestaande

woningvoorraad.”

Ons ideaal:

“Hoe mooi zou het zijn als ook volgende generaties straks betaalbaar en prettig kunnen wonen in een groene, gezonde en vitale woonomgeving. En als het ons lukt bewoners zelf de drijvende kracht te laten zijn van de verduurzamingsopgave, en bij te dragen aan hun leef- en woongenot én hun portemonnee.”

Onze inzet in een notendop

Duurzaam inspelen op de vraag van morgen en overmorgen. Daar gaan we voor de komende jaren. Dat doen we door invulling te geven aan de afspraken die we in 2018 al maakten in het [Duurzaamheidsakkoord](#). Daarin hebben we de ambitie van geheel duurzame woonwijken in 2050 vertaald naar doelstellingen voor 2025. We geven invulling aan de doelstellingen op het gebied van de energie- en warmte-transitie en bepalen samen prioriteiten als het gaat om klimaatadaptatie en hittestress. Ook zetten we in op circulair (ver)bouwen. Waarbij ons gezamenlijk vertrekpunt is om alle bouwstoffen en materialen die vrijkomen bij onderhoud, renovaties en sloop te hergebruiken. De komende jaren hebben we extra aandacht voor de belevingswereld van de bewoners. Hun intrinsieke motivatie en inzet zijn voorwaardelijk om de duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen realiseren. Dit vraagt om nadrukkelijker aan te sluiten op hun belevingswereld.

Waarin in ieder geval woonlasten, comfort en gezondheid een belangrijke rol spelen. Zaken die we zelf natuurlijk ook belangrijk vinden. Speciale aandacht geven we hierbij aan de alleraagste inkomens en mensen met schulden. Zodat ook zij kunnen meedoen.

Duurzaamheid gaat tot slot over het flexibel inspelen op de woonvraag van morgen. Dat doen we via onze woningbouwprogrammering (thema 4), maar ook door kansen in de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Onze bijbehorende afspraken



3.1 Gezonde en duurzame woningvoorraad

a. Algemeen

- Het duurzaamheidsakkoord vormt ook voor de komende jaren de basis van ons handelen. We gaan daarbij uit van een brede benadering van duurzaamheid en zetten in op vier pijlers: energie, circulariteit, klimaatadaptatie/biodiversiteit en tot slot de mens/bewoner.

b. Energie

- De corporaties zetten de komende jaren stevig in op het verminderen van het energieverbruik. Dat doen ze door het verduurzamen van woningen. In het duurzaamheidsakkoord is voor eind 2025 een doelstelling opgenomen van maximaal een gemiddelde EI (energie-index) van 1,27 voor meergezinswoningen en 1,23 voor eengezinswoningen.
- We maken de komende periode de beweging van sturen op EI naar sturen op CO₂-uitstoot.
- We geven in nauwe samenwerking invulling aan de strategische warmtevisie en de transformatie naar aardgasvrije wijken.

c. Circulariteit

- We verminderen de hoeveelheid afval en CO₂ belasting door duurzame materialen te gebruiken en materialen te hergebruiken.
- De corporaties hebben samen met de gemeente een routekaart circulair bouwen opgesteld. Deze geeft concreet richting aan de reductie doelstelling van de inkomende en uitgaande stroom (bouw)materialen en afval. Met daarbij expliciete aandacht voor de bewustwording van inwoners.

d. Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- We passen de omgeving aan op klimaatverandering door meer groen in de openbare ruimte te realiseren, door groene daken aan te leggen, door huurders en ook particulieren te stimuleren om regenwater op te vangen, schuttingen te vervangen door heggen en tuinen te 'ontstensen'.
- Gemeente en corporaties brengen samen de komende periode knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom klimaatadaptatie en biodiversiteit in kaart en richten onze inzet daar op in.

e. Mens/bewoner

- We sluiten aan op ideeën en initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan

met duurzaamheid en maken deze initiatieven mede mogelijk.

- We verbinden de 'harde' kant van verduurzaming (techniek, de stenen) met de 'zachte' kant (de mensen, gedrag), door in verduurzamingsprojecten te starten bij de belevingswereld van huurders en het gezondheids- en woonlastenperspectief nadrukkelijk(er) een plek te geven in onze verduurzamingsstrategie.
- Bij verduurzamingsprojecten en -ingrepen hebben we extra oog voor de (zeer) lage inkomens en de mensen met betaalproblemen, zodat we juist hen bereiken en betrekken en ook zij kunnen meedoen ondanks een krappe beurs.
- We benutten de kennis en inzichten die andere corporaties en gemeenten al hebben opgedaan op dit vlak.

3.2 Flexibele woningvoorraad

- a Corporaties en gemeente maken gebruik van kansen in de bestaande voorraad om deze beter te laten aansluiten bij de behoefte van woningzoekenden, door:
- meer keuzemogelijkheden aan te bieden aan huurders;
 - het transformatiepotentieel op buurtniveau in kaart te brengen als onderdeel van de gebiedsgerichte analyse;
 - kansen voor woningsplitsing of woning delen te benutten, daar waar dat geen negatieve effecten heeft op leefbaarheid;
 - kleinschalig te verdichten waar dat kan en zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige woonkwaliteit.
- Ook via de nieuwbouwopgave werken we aan een flexibele woningvoorraad door middel van flexibel en aanpasbaar bouwen.



Thema 4

Strategisch en innovatief woonprogramma

Uit de gemeentelijke woonvisie:

“Onze ambitie is voldoende passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, gelegen in aantrekkelijke woonmilieus. Door voldoende en de juiste woningen toe te voegen, werken we aan een meer ontspannen en meer diverse woningmarkt. In projecten stimuleren wij het eigenzinnige en innovatieve karakter van 's-Hertogenbosch. We sturen op het toevoegen van voldoende betaalbare woningen die passen bij de woonwensen van mensen en de buurt versterken.”

Ons ideaal:

“Hoe mooi zou het zijn als we de komende jaren zoveel woningen in het sociale en middensegment toevoegen, dat de wachtlijsten zijn verdampt. En als die woningen ook nog eens precies de juiste zijn, kijkend naar wat een buurt nodig heeft en hoe mensen graag wonen.”

Onze inzet in een notendop

We geven met elkaar invulling aan de ambitie uit de woonvisie wat betreft het sociale segment (minimaal 3.150 woningen realiseren in de periode 2020 tot 2030). En we dragen een steentje bij aan de invulling van de opgave in het middensegment. Die 3.150 woningen in het sociale segment zijn een minimum; we spannen ons in om meer woningen te realiseren. Bouwen, bouwen, bouwen dus. En kansen met beide handen aangrijpen. Maar wel met oog voor wat we toevoegen en op welke plek. Het buurtperspectief is daarbij een belangrijk vertrekpunt. Net als de woonwensen van bewoners. Dit betekent ook dat we ruimte maken voor vormen van eigen initiatief en eigenaarschap van bewoners. Onze groeiopgave vullen we gedeeltelijk in met woonproducten op tijdelijke locaties. Niet alleen omdat het sneller gaat, maar ook omdat het voor diverse doelgroepen voorziet in een behoefte. We denken voorbij de woning en dragen bij aan de diversiteit en kwaliteit van woonmilieus.

Onze bijbehorende afspraken

4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

* deze afspraken hebben betrekking op de periode 2020-2030, aansluitend bij de Woonvisie.

a. Toevoegen sociale huurwoningen

- Corporaties en gemeente geven samen uitwerking aan de ambitie van de woonvisie om in de periode 2020 tot 2030 stedelijk 10.500 woningen te realiseren, waarvan minstens 30% sociale huur. Dit betekent dat de corporaties tenminste 3.150 sociale huurwoningen realiseren in de periode 2020 tot 2030.
- De minimaal 3.150 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door in de periode 2020 tot 2030:
 - a) Minimaal 1.000 sociale huurwoningen te realiseren op locaties uitgegeven door de gemeente.
 - b) Minimaal 1.000 sociale huurwoningen te realiseren op zelfstandig door de corporaties verworven locaties (zonder gemeentelijke sturing) en/of locaties in bezit van de corporaties.
 - c) Minimaal 1.000 sociale huurwoningen te realiseren op locaties door indirecte sturing van gemeentelijk beleid.
 - d) Er wordt een klein aandeel gerealiseerd door andere partijen zoals particuliere ontwikkelaars.
- Corporaties en gemeente zetten zich in om meer dan 3.150 sociale huurwoningen te realiseren. Vanuit deze ambitie hebben de gemeente en corporaties een inspanningsverplichting om de aantallen zoals genoemd onder het vorige punt te verhogen.
- Net zoals de afgelopen jaren, zetten de gemeente en corporaties via de Taskforce Sociale Woningbouw in op het verhogen van die plancapaciteit. De Taskforce Sociale Woningbouw is ook de plek voor de afstemming, monitoring en bijsturing van het woningbouwprogramma en voor het zoeken naar oplossingen bij stagnatie van projecten.
- Als er meer dan 1.000 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in één van de bij het tweede punt genoemde categorieën (a t/m c), dan wordt dat gezien als 'extra' en wordt dit niet vereffend met aantallen uit de andere categorieën.
- Gemeente en corporaties hebben een inspanningsverplichting om 2/3de van de gerealiseerde sociale huurwoningen netto toe te voegen aan de sociale huurwoningvoorraad over de periode 2020 tot 2030.
- We blijven de druk op de sociale huurwoningmarkt en de ontwikkeling van de doelgroep monitoren. Op basis daarvan voeren we het gesprek over de consequenties voor ons beleid en deze prestatieafspraken (nieuwbouw, toewijzing etc).

- De sociale huurwoningen worden op allerlei manieren gerealiseerd: via nieuwbouw, flexwoningen op tijdelijke locaties, verdichting en transformatie.
- Naast de bijdrage in locaties, zorgen gemeente en corporaties op de volgende manieren voor het realiseren van de ambitie: :
 - De gemeente voert regie op het woningbouwprogramma.
 - De gemeente hanteert een rode loper voor projecten met overwegend betaalbare woningen. Dat betekent dat deze initiatieven snel beoordeeld worden op kansrijkheid en dat vervolgens snel de benodigde disciplines vanuit gemeente en corporaties bij elkaar worden gebracht om tot een haalbaar plan te komen, waarvoor de benodigde procedure kan worden gestart.
 - De gemeente hanteert aangepaste grondprijzen voor sociale woningbouw.
 - De gemeente hanteert een aangepaste parkeernorm voor sociale woningbouw.
 - Daar waar de gemeente zelf (vrij uitgeefbare) gronden heeft, worden de gronden voor sociale huurwoningen daar waar mogelijk rechtstreeks aangeboden aan corporaties.
 - Bij initiatieven van marktpartijen/derden zet de gemeente middels haar publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium in op het duurzaam borgen van sociale huurwoningen. De gemeente stimuleert daarbij de samenwerking met de woningcorporaties.
 - De gemeente blijft de mogelijkheden voor sociale woningbouw op kansrijke gemeentelijke locaties benutten, zodat er ook voor ná 2030 voldoende locaties in beeld zijn.
 - Corporaties blijven de mogelijkheden voor sociale woningbouw op kansrijke locaties en binnen het bestaande bezit benutten, zodat er ook voor ná 2030 voldoende locaties in beeld zijn (zie ook 3.2).
 - Corporaties werken onderling samen om meer locaties te verwerven.
 - Corporaties zijn bereid anticyclisch te blijven investeren. Dit doen we bijvoorbeeld door daar waar mogelijk locaties naar voren te trekken. En door waar mogelijk de bestaande woningvoorraad versneld passend en duurzaam te maken.
- Gemeente en corporaties sturen gezamenlijk op alle fases van ontwikkeling om tot realisatie van de ambitie te komen. Dat betekent dat er niet alleen voldoende woningen in aanbouw moeten zijn, maar ook voldoende woningen in procedure en in voorbereiding moeten zijn en dat er voor de langere termijn voldoende potentiële locaties in beeld moeten zijn. De partijen sturen hierop door gezamenlijk 6 tot 7 jaar vooruit te kijken. En door te zorgen voor voldoende harde, zachte, en potentiële plancapaciteit. 'Voldoende' betekent een overmaat aan plannen van 50% voor de komende 5 jaar.

- We realiseren ons dat nieuwbouw één van de instrumenten is om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te bevorderen. En daarmee dus altijd gezien moet worden in relatie tot andere instrumenten, zoals toewijzing, doorstroming en verkoop.
- In kwalitatieve zin realiseren de corporaties woningen die aansluiten bij de behoefte van de verschillende doelgroepen (wat betreft product en huurprijs: productmarktcombinaties). Zo wordt bijgedragen aan evenwichtige slaagkansen (zie thema 1) en aan passend wonen voor verschillende doelgroepen.
- Naast een kwantitatieve afstemming over het nieuwbouwprogramma, stemmen gemeente en corporaties ook minimaal 1 keer per jaar het gehele nieuwbouwprogramma kwalitatief af.

b. Huisvesten van (lage) middeninkomens

- De gemeente heeft in de woonvisie de ambitie geformuleerd om in de periode 2020 tot 2030 tenminste 2.100 woningen te realiseren voor huishoudens met een middeninkomen (tenminste 20% van 10.500 woningen) . Deze ambitie wordt grotendeels ingevuld door marktpartijen, maar ook de corporaties kunnen daar een bijdrage aan leveren.
- De gemeente zet hiertoe het gemeentelijk instrumentarium in (grondposities, sturen in ontwikkelingen van derden, etc.)
- De huisvesting van de sociale doelgroep is de primaire taak van de corporaties. Daarnaast leveren de corporaties ook een bijdrage aan het huisvesten van (lage) middeninkomens. Dat doen zij omdat dit bijdraagt aan gemengde buurten en het meer in evenwicht brengen van draagkracht en draaglast. Dit komt uiteindelijk ook de leefbaarheid en daarmee het woongenot voor de sociale doelgroep ten goede.
- De corporaties kunnen op verschillende manieren het aantal woonmogelijkheden voor (lage) middeninkomens vergroten. De inzet hierop is afhankelijk van de kansen en risico's in een buurt en de totale mix aan interventies in het kader van de gebiedsgerichte aanpak:
 - Realisatie van nieuwbouw in de prijsklasse liberalisatiegrens - € 950 (prijspeil 2021).
 - Gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte in het DAEB-segment (vanaf 2022: 7,5%, eventueel te verhogen tot 15% als we hier gezamenlijk overeenstemming over hebben)
 - Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB segment) van de corporaties zoveel mogelijk inzetten voor middeninkomens.
 - Verkoop van woningen
- We realiseren ons gezamenlijk dat het inzetten op aanbod voor middeninkomens ook effect heeft op de slaagkansen van lage inkomens. Dit is een complex samenspel, waar we meer inzicht in willen alvorens de inzet op middeninkomens te vergroten. We brengen dit in kaart, zodat we daarin gezamenlijke en onderbouwde

keuzes kunnen maken. Daarbij betrekken we ook de consequenties van de voorgestelde wetswijziging over de inkomensgrenzen van de sociale doelgroep. Tot dat deze analyse gemaakt en besproken is, wordt het huidig beleid rond toewijzen aan middeninkomens, liberaliseren en verkoop voortgezet.

4.2 Vernieuwing en innovatie

a. Flexwoningen op tijdelijke locaties

- We blijven kansen voor woningen op tijdelijke locaties benutten. Ten eerste omdat we hiermee versneld woningen kunnen toevoegen, vanwege de snelle procedure en korte bouwtijd. Maar ook omdat we hiermee diverse doelgroepen en woonvragen bedienen én het kan bijdragen aan ‘place-making’ vooruitlopend op een definitieve invulling van locaties. Flex-woningen op tijdelijke locaties zien we als product om blijvend in de (groeïende) vraag naar flexibel wonen te voorzien.
- We ontwikkelen op deze wijze een ‘flexibele schil van woningen’. Dit zien we als aanvulling op het huidige aanbod en op de bouw van reguliere woningen. We willen de voorraad woningen op tijdelijke locaties niet eindeloos laten groeien. Ook omdat locaties schaarser en complexer worden. In de komende jaren (vanaf 2020) realiseren we ca. 500 woningen op tijdelijke locaties, waarvan het overgrote deel met de corporaties. Over de keuze om al dan niet verder te groeien maken we een gezamenlijke afweging.
- De gemeente levert locaties voor flexwoningen en zorgt voor het vlot doorlopen van interne procedures.
- We bepalen het aantal flexwoningen, het type woningen en de beoogde doelgroepen steeds per locatie, met als doel om leefbare wijken en prettige woningen en woonmilieus te realiseren. Dit betekent ook dat we oog hebben voor het goed inrichten van sociaal beheer.
- Net als bij reguliere nieuwbouw, hebben we oog voor het duurzaam realiseren van flex-woningen op tijdelijke locaties om daarmee invulling te geven aan onze duurzaamheidsopgave. Echter; dit mag niet ten koste gaan van doorlooptijden.
- Vanaf 2023/2024 gaan we op zoek naar een nieuwe bestemming/locatie voor de woningen in de flexibele schil die we in de jaren 2016 en 2017 realiseerden en die op andere locaties kunnen worden ingezet. Ook zorgen we tijdig voor een herbestemming van de tijdelijke locaties.

b. Bevorderen van eigenaarschap en opdrachtgeverschap huurders

- We geven ruimte aan klantgericht ontwikkelen, zelfbouw, collectief opdrachtgeverschap en vormen van bewonerscoöperatieven in de sociale huur. En stellen ons hierbij op als ‘mogelijkmakers’, ook als dat vraagt om af te wijken van de regels (binnen de wettelijke kaders).

4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

- De gemeente stuurt op differentiatie in het woningbouwprogramma om daarmee alle doelgroepen te bedienen. Bij differentiatie gaat het over variëren in woningtypologie en woningprijzen, maar ook over invulling geven aan specifieke woonbehoeftes of leefstijlen (zie thema 4.1).
- Differentiatie gaat voor ons ook over het inzetten van de woningbouw-programmering ten behoeve van de draagkracht en weerbaarheid van buurten. De juiste producten voor de juiste doelgroepen toevoegen op de juiste plekken. Dit als onderdeel van de gebiedsgerichte benadering die we met elkaar voorstaan.
- We benutten de kansen voor doorstroming als we nieuwbouw opleveren om daarmee meer huishoudens passend te huisvesten.
- Verder zie 1.1 (Betaalbaar wonen) en 4.1 (Voldoende woningen met kwaliteit)

4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

- Via de te ontwikkelen nieuwbouw- en verdichtingslocaties dragen we aantoonbaar bij aan de diversiteit en kwaliteit van woonmilieus.
- Gemeente en corporaties zetten in op het realiseren van kleinschalige wooninitiatieven, waar mogelijk gekoppeld aan de opgaven rondom transformatie, natuurontwikkeling en energietransitie (thema 3).

Ondertekening

Aldus overeengekomen en ondertekend op 10 maart 2021 te 's-Hertogenbosch:

-
- De heer Roy Geers
Gemeente 's-Hertogenbosch
Wethouder Wonen



-
- Mevrouw Diny Peters-van Gorp
SHP
Voorzitter bestuur



-
- De heer Harrie Windmüller
BrabantWonen
Bestuurder



-
- De heer Rob Dekker
Woonstichting JOOST
Directeur-bestuurder

JOOST.

-
- De heer Mohamed Acharki
Zayaz
Bestuurder



-
- Mevrouw Elly Pansier
Mooiland
Directeur Wonen

Mooiland 

