



Voortgangrapportage Wonen 2023



Aanleiding

In juni 2020 heeft uw raad de [Woonvisie 's-Hertogenbosch](#) vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma bij de woonvisie is de inzet voor de komende jaren concreter gemaakt. Daarnaast zijn in het [Bestuursakkoord 2022-2026](#) ook kaders opgenomen voor het woonbeleid. Met het Bestuursakkoord vergroten we de slagkracht op de hoofdogaven, waarvan Wonen er één is. We gaan daarbij voor tempo en impact, waarbij we scherpe keuzes maken. We zetten in op het realiseren van de plannen die al vastgesteld zijn. En we sturen stevig op betaalbare woningbouw in zachte plannen (70% betaalbaar). We maken middelen vrij om deze ambities te realiseren: voor het vergroten van de ambtelijke capaciteit en door die effectief in te zetten op de grotere plannen, door nieuwe locaties op te pakken en door stevige inzet op verstedelijking. Daarnaast maken we een woonzorgvisie passend bij de grote opgaven rond wonen en zorg.

Het college geeft binnen de vastgestelde kaders uitvoering aan het beleid. Met deze voortgangsrapportage informeren we de gemeenteraad – zoals ieder jaar – over de resultaten van het woonbeleid van het afgelopen jaar. Daarnaast geven we een doorkijk naar de accenten voor het komende jaar. Deze informatie bieden we aan zodat uw raad ook de komende periode sturing kan geven aan het wonen in 's-Hertogenbosch.

In maart 2021 heeft het college de [Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025](#) vastgesteld. De inzet op de prestatieafspraken maken we jaarlijks concreet in een [uitvoeringsagenda](#). De voortgang op de uitvoering van de prestatieafspraken is ook opgenomen in deze voortgangsrapportage. Hiermee geven we samen met de huurdersvertegenwoordiging en de woningcorporaties invulling aan belangrijke opgaven uit de woonvisie.

Met deze rapportage geven wij u meer inzicht in de voortgang van de activiteiten en inspanningen om de ambities uit de Woonvisie 's-Hertogenbosch te verwezenlijken. Veel informatie is ook te vinden in het [Dashboard Wonen](#). Samen met deze informatie geven wij inzicht en verantwoording en kunt u als raad controleren en (bij)sturen.

Inhoud

Met deze voortgangsrapportage informeren we u volgens de opbouw van de woonvisie over:

- 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

1 Passend en betaalbaar wonen voor iedereen



2 Leefbare en inclusieve buurten



3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad



4 Strategisch innovatief woonprogramma



Prestatieafspraken

Met de Meerjarige Prestatieafspraken 2021-2025 geven we, samen met de woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform, invulling aan de woonopgaven uit de Woonvisie. We maken de gezamenlijke inzet op de meerjarige afspraken jaarlijks concreet in een uitvoeringsagenda. Daarnaast geven we in de uitvoeringsagenda aan hoe we inspelen op actuele ontwikkelingen. De afspraken in de uitvoeringsagenda zijn de basis voor onze samenwerking in 2024. Daarnaast zien we voor 2024 nieuwe uitdagingen. De blijvend hogere rente, de langjarige stijging van bouwkosten en tekorten aan personeel zijn niet zonder gevolgen voor de woningbouwcorporaties. Hoge ambities tegen hoge kosten hebben een prijs. De inzet op landelijke lobby voor betaalbare woningbouw, om de middenhuur onder het zogenaamde DAEB-regime brengen, om subsidies voor woningbouwprojecten binnen te halen is even succesvol als nodig om ambities te realiseren.

Met stip op nummer 1 staat ook voor 2024 het koers houden op de gestelde ambities in een uitdagende tijd. Daarnaast zetten we kracht bij op een aantal maatschappelijke doelen waarvan we vinden dat ze extra aandacht verdienen:

- het beter benutten van de bestaande woningvoorraad: we voegen woningen toe door te sturen op doorstroming waardoor grote eengezinswoningen beschikbaar te komen voor splitsing, verkamering of co-housing en friendswonen.
- realisatie van middenhuur door samenwerking projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties; corporaties realiseren minimaal 500 middenhuurwoningen, maar we streven naar meer (1000 woningen tot 2030). Ter realisatie koppelen we projectontwikkelaars die bij realisatie van plannen vastlopen aan de corporaties.
- verbetering van de slaagkansen van jongeren/ starters: we zetten in op meer aanbod en betere toewijzing voor deze doelgroep door nieuwe woningen toe te voegen via onder andere co-housing en friendscontracten en strakker te sturen op loting.
- verduurzaming in de hoogste versnelling; In 2024 verduurzamen we 5100 woningen: 1400 woningen worden volledig verduurzaamd en gerenoveerd, ruim 1500 woningen krijgen zonnepanelen, bij 1800 woningen vervangen we enkel glas.
- aanpak dakloosheid; Door de Ethos-Light telmeting die we in 2023 deden hebben we nu in kaart voor welke specifieke groepen we woonplekken nodig hebben. In 2024 willen we daarom stappen zetten naar de realisatie van een woonhotel voor urgent woningzoekenden zoals alleenstaande ouders en realiseren we vijftig woonplekken voor jonge dak- en thuislozen.

- vinger aan de pols in verband met woonlasten; in de nationale prestatieafspraken zijn de huren gekoppeld aan de ontwikkeling van het CAO-loon minus 0,5% in plaats van aan de inflatie. Hierdoor stijgt het inkomen altijd harder dan de huren. Door de hoge loonstijging betekenen de landelijke afspraken voor 2024 een hogere huurprijsstijging dan de afgelopen jaren. Het is belangrijk om hierbij vinger aan de pols te houden en indien nodig en mogelijk te sturen zodat voor de meest kwetsbaren de woonlasten betaalbaar blijven.

In de [collegebrief op 14-12-2023](#) werd uw raad in meer detail geïnformeerd over de [Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2024](#).

Regionale samenwerking

Wonen en woningbouw is per definitie een opgave die zich niet beperkt tot de gemeentegrenzen. Samenwerken met gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk is daarom van groot belang om onze ambities uit de Woonvisie te kunnen realiseren.

In 2023 ondertekenden we met het Rijk, de provincie, gemeenten en woningcorporaties de Regionale Woondeal Noordost Brabant. Concreet staat de regio Noordost-Brabant aan de lat voor de realisatie van 33.425 woningen tot en met 2030. Van dat totaal moet 67% (22.270) uit betaalbare woningen bestaan, waarvan 30% (10.020) sociale huurwoningen moet betreffen. De Woondeal bevat daarnaast inhoudelijke afspraken over duurzaamheid van de nieuwbouwwoningen, huisvesting van aandachtsgroepen en ruimtelijke ordening. Met de [Regionale Woondeal Noordost-Brabant](#) wordt een belangrijke stap gezet in de versnelling van de woningbouwproductie voor de periode tot en met 2030.

We hebben uw raad eerder geïnformeerd over de regionale woondeal in de [wethoudersbrief van 22 december 2022](#) en de [raadsinformatiebrief Regionale Woondeal Noordost-Brabant](#).

Om uitvoering te geven aan de in de woondeal vastgelegde afspraken is er in 2023 een regionale governancestructuur opgetuigd. Als onderdeel daarvan zijn er werkgroepen ingericht die aan de slag gaan met de concrete woondeal-afspraken binnen de thema's woningbouwversnelling, betaalbaarheid, de huisvesting van aandachtsgroepen en flexwoningen. Deze werkgroepen zijn begin 2024 gestart en bestaan zowel uit ambtenaren als medewerkers van de betrokken woningcorporaties. De monitoring van de uitvoering en de bijdrage aan de regionale huisvestingsopgaven wordt eveneens in regionaal verband gedaan.

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.

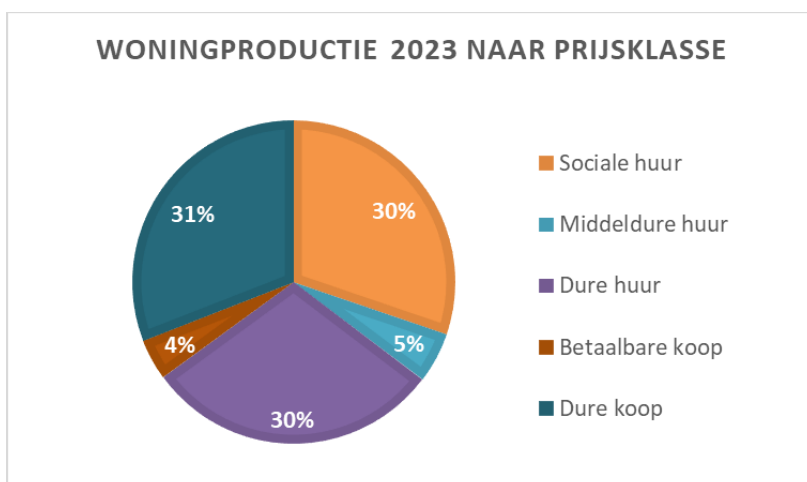
Waar in 2022 de betaalbaarheid van zowel de bouw als het wonen onder druk kwam te staan, is dit in 2023 gestabiliseerd en op onderdelen ook iets gecorrigeerd. De energieprijzen zijn weer gezakt en de hypotheekrente en bouwkosten zijn min of meer gestabiliseerd. Verder kregen de laagste inkomens meer huurtoeslag en vanaf juli 2023 een (wettelijke) verlaging van de huurprijs.

Betaalbaarheid in nieuwbouw

Als gemeente sturen we onder andere op het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw. Dat aandeel is de afgelopen jaren gestegen. Sinds 2020 wordt voldaan aan de ambitie van de Woonvisie 's-Hertogenbosch om minimaal 30% sociale huur te realiseren in de nieuwbouw. In 2023 zijn 1071 nieuwe woningen gebouwd waarvan 30% een sociale huurwoning (28% door een corporatie, 2% door een particuliere ontwikkelaar).

Sinds 2017 sturen we ook op het aandeel middenhuur. De ambitie op dat segment is de afgelopen jaren flink vergroot. Van 15% (vanaf 2017) naar 20% in de Woonvisie (2020) en naar 30% in het Bestuursakkoord (2022). Op dit moment sturen we conform het bestuursakkoord op 70% betaalbare woningen: 30% sociale huur, 10% goedkope koop én 30% middenhuur (voor zachte plannen in de periode na 2026). Waar we nu nog circa 45% betaalbaar realiseren (conform het beleid van een aantal jaren geleden), groeit dit naar zo'n 70% de komende jaren. In de anterieure overeenkomsten die we in 2023 hebben ondertekend was 54% een sociale huurwoning, 18% een middenhuurwoning en 11% een betaalbare koopwoning.

In 2023 is de Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch geactualiseerd. Daarmee blijven we sturing geven aan het betaalbaar houden van de huurprijzen en de toewijzing aan de juiste inkomensgroepen. De geactualiseerde doelgroepenverordening vormt de basis voor de afspraken die we per project maken met marktpartijen.





Betaalbaarheid in bestaande voorraad

Met ingang van 1 juli 2022 hebben we de opkoopbescherming ingevoerd voor alle woningen in de gemeente met een WOZ-waarde tot €260.000 op 1/1/2020 (prijsspeil 1/1/2019). Hiermee wordt circa 30% van de bestaande Bossche koopwoningvoorraad beschermd. De evaluatie van de effecten en effectiviteit van deze maatregel loopt op dit moment. Zodra deze beschikbaar zijn, wordt uw raad uiteraard over de uitkomsten daarvan geïnformeerd.

Het afgelopen jaar hebben we ook bijgedragen aan betaalbaar wonen door middel van de starterslening. Met de starterslening bieden we starters een steuntje in de rug met een extra lening, naast de hypotheek. De lening is van toepassing op woningen met een koopprijs tot de NHG-grens (€ 405.000 in 2023). De lening bedraagt maximaal € 30.000,-. We hebben in 2023 € 2 miljoen extra budget beschikbaar gesteld om starters binnen onze gemeente te helpen. In het laatste kwartaal van 2023 hebben wij hiermee, met een bedrag van ruim € 900.000,- al 33 starters kunnen helpen bij de aanschaf van hun eerste koopwoning. De gemiddelde koopsom lag op € 298.958,79. Aanvullend hebben we conform het verzoek van uw raad bij de aanvraag gevraagd of mensen nog (extra) verduurzamingskosten hadden en daarvoor gebruik wilden maken van een stimuleringslening. Twee personen hebben hier gebruik van gemaakt.

Woonlastenaanpak

We hebben de brede benadering van woonlasten in 2023 doorgezet. Deze aanpak richt zich op het voorkomen en vroegtijdig signaleren van problemen en het vinden van duurzame oplossingen.

Integrale aanpak energiearmoede

In 2022 stond energiearmoede binnen de woonlastenaanpak centraal. Het gaat daarbij om energiebesparende maatregelen enerzijds en de financiële gevolgen van de stijgende energierekening voor inwoners anderzijds. In aanvulling op de maatregelen voor verduurzaming die de woningcorporaties nemen, is in 2022 het Bossche Bespaarteam van start gegaan om inwoners te helpen met kleine energiebesparende maatregelen. In 2023 hebben we dit doorgezet. Zo zijn er buurt bespaaracties geweest in buurten waar de energiearmoede bovengemiddeld is. Tijdens een bespaaractie gaan energiefixers de buurt in, bellen aan, en brengen meteen kleine energiebesparende maatregelen aan. Hierbij heeft de nauwe samenwerking tussen gemeente en woningbouwcorporaties ervoor gezorgd dat meer inwoners meededen en dus meer inwoners besparen op energieverbruik. Eind januari 2023 is er samen met JOOST een actie geweest in Hintham, in juli is er een actie geweest met Zayaz in de Schutskamp en van oktober 2023 tot en met januari 2024 is er een grootschalige actie geweest met Zayaz in acht buurten in Noord.

Vroegsignalering

In 2023 ontving de gemeente in totaal 5.622 enkelvoudige signalen van betaalachterstanden in het kader van vroegsignalering en 511 matches, waarbij er sprake is van meervoudige signalen op één adres. Er is sprake van een stijging ten opzichte van 2022 (3.880 enkelvoudige en 212 meervoudige signalen). Van het totaal aan enkelvoudige signalen waren er in 2023 in totaal 1582 crisis/einde leveringssignalen (t.o.v. 540 in 2022). De cijfers over 2022 gaven minder inzicht dan gewenst door aanleverproblemen bij enkele grote signaalpartners. In 2023 is dit verbeterd. Zo komen nu de signalen van alle corporaties structureel binnen via het systeem. Ook het proces van crisissignalen is gestroomlijnd en verlopen via het Vroegsignaleringsstelsel. De verbeteringen in

aanlevering kunnen deels een verklaring zijn voor de stijging in signalen. We zien ook een duidelijke stijging in het aantal signalen vanuit zorgverzekeraars.

Alle adressen waarop een signaal binnenkomt ontvangen een brief met een hulpaanbod van de gemeente. Bij matches en bij signalen van de woningbouwcorporaties wordt een actieve benadering gehanteerd door middel van een huisbezoek of telefonisch contact. Er zijn in 2023 in totaal 6819 'acties' ondernomen, waarvan 415 huisbezoeken. In sommige gevallen worden meerdere acties ondernomen per signaal (een brief en een telefoongesprek, bijvoorbeeld). Van de 511 match signalen is de inwoner in 56 gevallen doorgeleid naar verdere hulpverlening. 101 keer kon de inwoner direct worden geholpen of geadviseerd. In 30 gevallen gaf de inwoner aan geen hulp te willen. In de overige gevallen is er geen reactie gekomen van de inwoner op de uitgezette acties.

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 staat onder de paragrafen 1.1, 1.3 en 4.1.

Stimuleren van doorstroming

We zetten in op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Onder andere door het realiseren van nieuwbouw, wat verhuisbewegingen en doorstroom op gang kan brengen. De woningcorporaties in onze gemeente startten in oktober 2020 de 65plus-verhuisregeling. Met de 65plus verhuisregeling stimuleren en ondersteunen we huurders van 65 jaar en ouder om te verhuizen naar een levensloopbestendige en kleinere woning. In 2023 is de voorrang op basis van deze regeling aan meer dan 30 senioren toegekend en zijn 15 senioren naar een geschikte woning verhuisd. De achterblijvende woningen kwamen beschikbaar voor splitsing en gezinnen.

Verkoop van sociale huurwoningen

In de Uitvoeringsagenda Prestatieafspraken 2023 is afgesproken dat de corporaties terughoudend zijn met de verkoop van sociale huurwoningen. De afgelopen jaren was het beleid van corporaties mede uit financiële noodzaak gericht op circa 100 woningen per jaar verkoop. Vanaf 2023 wordt dit teruggebracht naar gemiddeld 50 woningen per jaar. In 2023 werd dit aantal net niet gehaald. Er zijn in totaal 54 huurwoningen door de woningcorporaties verkocht, waarvan 6 boven de liberalisatiegrens.

Evenwichtige slaagkansen sociale huur

We streven naar evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen. We monitoren hoe de groep actief woningzoekenden eruitziet en in hoeverre de woonruimteverdeling daarop aansluit. Hieronder enkele gegevens¹ over de slaagkansen op de sociale huurwoningmarkt in 2023.

In 2023 waren er 101.440 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice Regionaal. Daarvan waren er 21.665 ook daadwerkelijk actief woningzoekend. Zij hebben afgelopen jaar minimaal één keer op een woning uit het regionale aanbod gereageerd. Er waren 17.432 actief woningzoekenden die één of meer keren op woningen in 's-Hertogenbosch hebben gereageerd. Zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden, als het aantal actief woningzoekenden, is ten opzichte van 2022 gestegen. De trend (stijgend aantal) welke de afgelopen jaren is ingezet zet zichtbaar door.

¹ Deze gegevens zijn aangeleverd door Woonservice Regionaal en betreffen de periode van 1-1-2022 tot 1-1-2023.

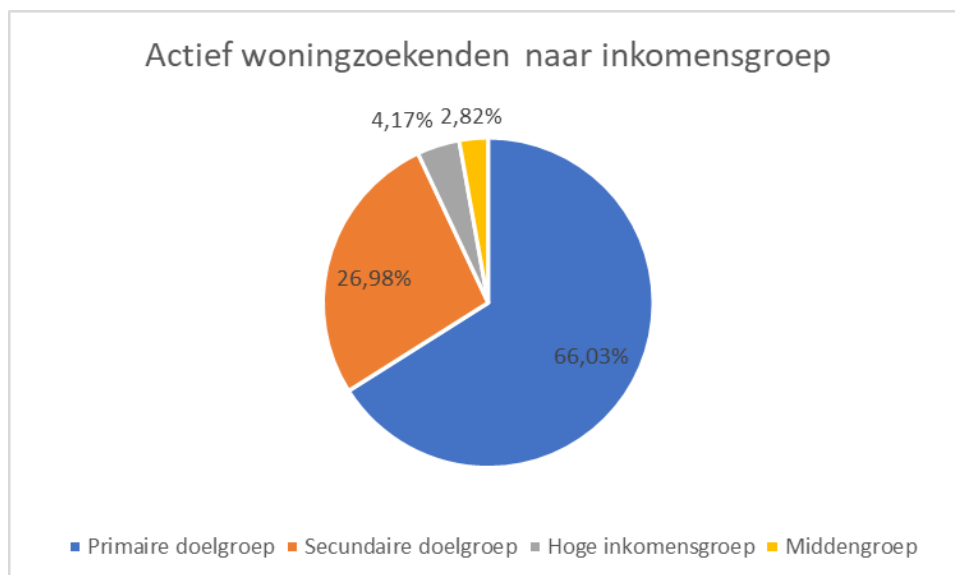


Ontwikkeling van de (actief) woningzoekenden in regio en 's-Hertogenbosch	2023	2022	2021	2020
Aantal woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice Regionaal (excl. studenten en vrijesector)	101.440	94.312	83.439	85.996
Aantal actief woningzoekenden 2023 bij Woonservice Regionaal	21.665	20.438	18.935	18.919
Aantal actief woningzoekenden die in 2023 reageerde op aanbod in 's-Hertogenbosch	17.432	16.549	14.982	14.601

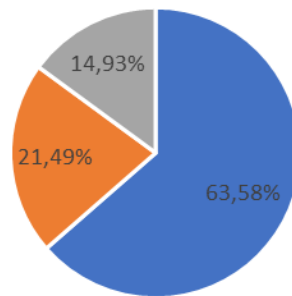
In onderstaande diagrammen vindt u meer informatie over de actief woningzoekenden die afgelopen jaar minimaal één keer reageerden op een woning in 's-Hertogenbosch.

De verdeling naar huishoudgrootte en naar inkomensgroep is vrijwel hetzelfde als de afgelopen jaren. Meer dan 85% van de actief woningzoekenden zijn 1- en 2-persoons huishoudens. En bijna 70% van de actief woningzoekenden valt onder de primaire doelgroep (laagste inkomens).

De verdeling naar aantal reacties is vergelijkbaar met vorig jaar en het jaar ervoor. We zien enkele lichte verschuivingen. Het percentage actief woningzoekenden dat meer dan 52 keer reageerde op een woning is afgenomen met 2,6%. Het absolute aantal nam af met 335 (1800 in 2022, 1465 in 2023). Het aandeel actief woningzoekenden dat tot 11 keer reageerde nam met 3% toe.

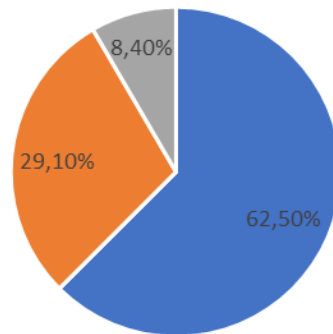


Actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte



■ 1-persoonshuishouden ■ 2-persoonshuishouden ■ 3+ persoonshuishouden

Actief woningzoekenden naar aantal reacties



■ 1 t/m 11 keer ■ 12 t/m 51 keer ■ 52 keer of meer

In 2023 zijn er 1634 woningen verhuurd in de gemeente 's-Hertogenbosch via Woonservice Regionaal. De verhuringen vonden plaats deels via aanbod (inschrijftijd), deels via loting en deels via directe bemiddeling. Sprake is van een daling t.o.v. 2022 waarin 1770 woningen werden verhuurd, wat in aantal vergelijkbaar was met 2021. Deze trend (minder mutaties) is vorig jaar al ingezet, maar door het hoge aantal nieuwe sociale huurwoningen (+300) dat toen is opgeleverd, maar dit jaar pas zichtbaar.

0Gemiddelde inschrijfduur /zoektijd in maanden	2019	2020	2021	2022	2023
Zoektijd					
Aanbod	32	37	37	37	43
Loting	14	16	16	16	21
Inschrijfduur					
Aanbod	107	118	109	118	131
Loting	24	23	24	23	31

We zien dat de zoektijd in zowel het aanbodmodel als het lotingmodel gestegen is. Het stabiele beeld dat we al jaren zien is in 2023 beduidend anders. Dit is

verklaarbaar door het stijgende aantal woningzoekenden en het dalende aantal verhuringen. Het lotingmodel blijft ook duidelijk een andere doelgroep bedienen dan het aanbodmodel, namelijk mensen met gemiddeld een kortere inschrijfduur.

In de Meerjarige prestatieafspraken 2021-2025 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 is sinds halverwege 2021 het streven om van de vrijkomende woningen ongeveer 1/3e via directe bemiddeling toe te wijzen, 1/3e via loting en 1/3e via aanbod. Omdat het aandeel loting achterbleef op de ambitie zijn we samen met de woningcorporaties hier per 2023 strakker op gaan monitoren en sturen. Dit heeft met een afname van (2%), nog niet tot het beoogde resultaat geleid. Echter, door de forse verschuiving van het aandeel aanbodmodel (-10%) naar directe bemiddeling (+11%) werden de meest urgente woningzoekenden - die zijn aangewezen op loting of directe bemiddeling - in 2023 beter bediend.

1.3 Woonwensenonderzoek

Iedere vier jaar voeren we een woonwensenonderzoek uit om inzicht te krijgen in de tevredenheid van inwoners over hun huidige huisvesting en leefomgeving, hun verhuisintenties en voorkeuren voor toekomstige huisvesting. Dit deden we ook weer in 2023. Het onderzoek wordt gebruikt om de toekomstige woningbehoefte en gewenste woningbouwprogrammering in de gemeente te bepalen. Ook biedt het een basis voor het maken van beleid zoals de woonzorgvisie en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij deze voortgangsrapportage.

Resultaten

Aan het onderzoek namen ruim 5.700 inwoners deel, welke we onderverdeelden in de drie hoofdgroepen: jongeren (18-30 jaar) die nog thuis wonen, zelfstandig wonende huishoudens jonger dan 65 jaar, en die van 65 jaar en ouder.

De thuiswonende jongeren zijn met 86% het meest bereid om woonwensen aan te passen om snel(ler) een woning te vinden ten opzichte van 73% van de huishoudens onder de 65 en 61% van de huishoudens boven de 65. Ditzelfde patroon zien we bij de verhuisbereidheid als er op een gewenste locatie geen woning naar wens is: de thuiswonende jongere gaat dan eerder toch verhuizen. Dit geldt voor huishoudens boven de 65 niet. Het merendeel van alle groepen blijft graag in de eigen gemeente. Bij ongeveer 70% van de woningen zijn de afgelopen 5 jaar energiebesparende maatregelen genomen. We zien geen verschil in de verduurzaming versus bewoners beneden of boven de 65 jaar. Alle groepen vinden dagelijkse winkels de belangrijkste voorziening om in de buurt te hebben. Voor thuiswonende jongeren en huishoudens boven de 65 wordt dit criterium opgevolgd door parkeren. Bij huishoudens onder de 65 staat kijk- en gebruiksgroen op 2. De thuiswonende jongeren en de huishoudens boven de 65 willen overwegend huren (meer dan 50%) en de huishoudens onder de 65 hebben de voorkeur voor koop (47%).

De belangrijkste bevindingen die per groep in het onderzoek naar voren kwamen zijn:

- thuiswonende jongeren (starters): 56% wil zeker en 31% wil mogelijk verhuizen. 44% van alle thuiswonende jongeren is actief op zoek, waarvan 12% dringend. De verhuiscapaciteit van deze groep is gericht op zelfstandig gaan wonen of gaan samenwonen. Betaalbaarheid is het meest belangrijke aspect bij de keuze van de woning.
- huishoudens onder de 65 (doorstromers): 21% wil zeker en 26% wil mogelijk verhuizen. De verhuiscapaciteit komt voort uit ontevredenheid over de woning (buitenruimte en grootte woning) en de buurt (overlast van burens of verkeer). De huisvestingsvoorkeur van deze groep is gemengd. Over het algemeen willen huurders blijven huren en kopers blijven kopen. De verhouding is ongeveer 50/50, waarbij 15% geen voorkeur heeft.
- senioren (doorstromers 65+): 8% wil zeker en 22% wil mogelijk verhuizen. De verhuiscapaciteit van deze groep komt voort uit gezondheidsredenen of zorgbehoeften. De meerderheid geeft er de voorkeur



aan om te huren, maar deze groep staat ook open om te kopen in het hogere segment. Onder verhuiscandidate senioren is de flat/appartement veruit het populairst (62%), op grote afstand gevolgd door de geschakelde bungalow (28%) en de benedenwoning (25%). Het gewenste woonoppervlak van de woning ligt tussen 75 en 100 m² of tussen 50 en 75 m². 50% van de senioren wil vanwege ouder worden of achteruitgaan van de gezondheid in een aanleunwoning of een zelfstandige wooneenheid nabij een zorginstelling of een zelfstandige wooneenheid wonen.

Veranderingen ten opzichte van 2019

We zien dat in alle groepen de vraag naar een huurwoning van €647-808 is toegenomen, alsook de vraag naar duurder koopwoningen (boven € 405.000). De verwachting is dat de verklaring ligt in de marktomstandigheden op dit moment. Per groep zien we het volgende:

- De verhuiscandidate onder thuiswonende jongeren steeg van 67% tot 87%. Er is minder belangstelling voor huurappartementen en meer voor kleine grondgebonden woningen. Ook is sprake van een grote verschuiving (naar boven) in de gewenste huurprijsklasse door starters.
- Doorstromers tot 65 jaar wensen minder vaak gestapelde woningen met maximaal 3 kamers en vaker grondgebonden woningen van 4-5 kamers dan vier jaar geleden. Doorstromers tot 65 jaar komen vaker terecht in grondgebonden woningen met 4-5 kamers dan gewenst en minder vaak in kleine grondgebonden woningen.
- Alhoewel onder senioren boven 65 de flat/appartement het populairst is, is de populariteit ten opzichte van grondgebonden woningen afgenomen.

Voor meer gedetailleerde informatie of aanvullend onderzochte onderwerpen zie het woonwensenonderzoek 2023.

1.4 Specifieke doelgroepen

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

Studenten

Het aandeel uitwonende studenten in onze stad in 2023 bestaat volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting² uit 3700 studenten. 1950 van deze studenten wonen én studeren in 's-Hertogenbosch, de andere 1750 wonen wel in 's-Hertogenbosch maar studeren ergens anders.

In 2023 verhuurden de woningcorporaties 269 studentwoningen, dit is ongeveer gelijk aan het aantal van het jaar daarvoor (272). Ook het aantal reacties per woning bleef ongeveer gelijk, 52 in 2022 naar 49 in 2023. Het totale corporatie bezit is 629 studenteneenheden (inclusief 47 GAPPH/JADS woningen)

Naast de studentwoningen van de corporaties hebben we nog zicht op 503 particuliere adressen die geregistreerd staan als kamerverhuur. Het is niet bekend hoeveel kamers er per adres verhuurd worden. Ook kan het zo zijn dat de kamers (deels) verhuurd worden aan andere doelgroepen dan studenten.

We hebben de ambitie om te komen tot 500 extra studentenkamers/studio's. Daarvoor realiseerden we in 2021 De Fuik 2. Onderdeel hiervan zijn 45 studentenwoningen. Verder zijn op de Onderwijsboulevard 125 woningen voor 227 studenten in aanbouw en komt er op het EKP-terrein ruimte voor 80 studio's. Ook wordt er in het project Zusterflat/Bloemenkamp gekeken naar ruimte voor studenten. In woningbouwprojecten blijft de mogelijkheid tot ontmoeting voor studenten een aandachtspunt.

Ouderen

We werken aan een woonzorgvisie, met een focus op ouderen. In 2022 zijn met belangrijke stakeholders gesprekken gevoerd als opmaat naar de discussienotitie woonzorgvisie 's-Hertogenbosch die op 15 februari 2023 in de commissie sociaal is besproken. Op 4 juli heeft uw raad vervolgens breed besloten op dit thema in het kader van bestuurlijke vernieuwing het instrument

² LMS - [LMS - 1. Huidige studentenpopulatie en woonsituatie - Nederland \(incijfers.nl\)](#)



burgerberaad in te zetten.

Op 13 januari 2024 is het burgerberaad gestart, wat de komende maanden resulteert in aanbevelingen die (naar verwachting) op 2 juli in de gemeenteraad behandeld wordt.

Op basis van de uitkomsten van het burgerberaad en de besluitvorming in de raad werken we vervolgens toe naar de woonzorgvisie. Afhankelijk van de mate waarin de aanbevelingen het brede spectrum van de woonzorgvisie bestrijken, streven we naar oplevering van de woonzorgvisie in de tweede helft van dit jaar.

Wat betreft nieuwbouw voor ouderen is in 2023 het Alexanderven aan de Seringenstraat in Rosmalen opgeleverd (37 woonzorg-appartementen). Ook zijn reguliere appartementen gerealiseerd die veelal ook geschikt zijn voor ouderen, zoals in 2023 bijvoorbeeld Terrazzo, Rijnstraat 4 en Rijnstraat 427-429, Hoff van Hollantlaan 6.



Arbeidsmigranten

De behoefte aan arbeidskrachten is en blijft groot en neemt naar verwachting de komende jaren alleen maar toe, ook in 's-Hertogenbosch. Daarom hebben wij op 6 december 2022 het integraal beleid arbeidsmigratie 's-Hertogenbosch vastgesteld, waarover de gemeenteraad middels een [raadsinformatiebrief](#) is geïnformeerd.

Inmiddels wordt breed erkend dat arbeidsmigratie onmisbaar is voor onze economie. Daarom willen we ervoor zorgen dat arbeidsmigratie goed wordt gefaciliteerd, in een goede balans met de omgeving zodat er geen onevenredige druk op de wijk ontstaat. In 2023 hebben we daarom een nader ruimtelijk beleidskader voor huisvesting van arbeidsmigranten uitgewerkt dat op 20 november 2023 ter inzage is gelegd en op 6 februari jl. door ons is vastgesteld. Met de ruimtelijke beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente 's-Hertogenbosch hebben we een duidelijk toetsings- en voorwaardenkader voor huisvestingslocaties van arbeidsmigranten met aandacht voor het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de locaties.

Op basis van het vastgestelde beleid is het aan marktpartijen om het initiatief te nemen en met plannen te komen.

Statushouders

Het zal niemand ontgaan zijn dat er in 2023 landelijk een asielcrisis speelde. De beelden van overvolle AZC's en de roep om (crisis)noodopvang waren niet te missen. Het Rijk riep gemeenten ook op om de uitstroom van statushouders naar woningen te versnellen. De wettelijke taakstelling om statushouders te huisvesten was flink en van gemeenten werd daarnaast nog een éxtra inspanning gevraagd. Ook vangt het COA in onze gemeente 440 asielzoekers op, in de noodopvang op het Hypecoterrein en op kasteel Meerwijk.

De wettelijke taakstelling van 2023 was 430 te huisvesten statushouders. Als gevolg van een gebrek aan koppelingen werd dit verlaagd tot 344 statushouders. In samenwerking met de woningcorporaties en Vluchtelingenwerk hebben we voldaan aan deze taakstelling. De woningcorporaties hebben 161

woningen ter beschikking gesteld, wat overeenkomt 9,9% van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren, wat verklaarbaar is door het gedaalde aantal verhuringen en de hogere taakstelling. Het gemiddelde percentage over de afgelopen zes jaar is 4,9%.

In samenwerking met Nidos en Sterk Huis hebben we in 2023 een kleinschalige opvang (KWE, kleinschalige wooneenheid) gerealiseerd voor vier AMV's (alleenstaande minderjarige vreemdelingen). In 2024 worden twee aanvullende locaties (KWE en KWE+) geopend. Met het openen van deze locaties voldoen we aan de opgave om ook minderjarige vluchtelingen van huisvesting te voorzien.

De taakstelling voor de eerste helft van 2024 bedraagt 166 personen. Voor de tweede helft van 2024 is op het moment van schrijven nog geen taakstelling bekend.

Overzicht aantal en aandeel woningen toegewezen aan statushouders

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	34	62	69	123	78	161
% van totaal aantal vrijgekomen woningen	1,9%	3,3%	3,9%	5,9%	4,4%	9,9%

**vanaf 2021 zijn studentenwoningen en vrijesectorwoningen van de corporaties buiten de berekening van het aandeel gehouden.*

Woonwagengedwongen

We hebben in 2023 besloten om onderzoek te gaan doen naar de mogelijkheid om extra standplaatsen toe te voegen, dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. We kijken daarbij naar de mogelijkheden voor inbreiding, uitbreiding en de ontwikkeling van nieuwe kampjes. De mogelijke uitbreiding van het kampje De Donk wordt meegenomen in de ontwikkeling van het woningbouwplan De Donken.

Naast de mogelijkheden voor extra standplaatsen is er in eind 2023 een klankbordgroep ingesteld met een vertegenwoordiging van woonwagengedwongen. Het gaat hier om een regulier overleg tussen woonwagengedwongen en de gemeente. De eerste bijeenkomsten hiervoor hebben plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2024.

Kwetsbare mensen met een psychische beperking

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 invulling van de transformatie van de centrale maatschappelijke opvang naar kleinschalige opvang in de wijk en in de regio heeft in 2023 verder invulling gekregen. Voor mensen met een begeleidingsbehoefte (zorg of andere begeleiding) is:

- In 2023 het project Klokkelaan (Philadelphia) gerealiseerd;
- De Voorziening Langdurig Verblijf door de eerste bewoners in gebruik genomen. In maart 2024 zullen alle bewoners hun intrek hebben genomen. In nauwe samenwerking geven MO Den Bosch en Reinier van Arkel invulling aan de zorg en begeleiding;
- Verder gewerkt aan de planvorming van nieuwbouw voor cliënten van SWZ (mensen met een fysieke beperking) op de plek van de Annakerk aan de Boschmeersingel.

Verder kreeg in 2023 de nieuwe contractering vanuit het Regionale Inkooporganisatie Zorg (RIOZ) verder beslag. Onderdeel daarvan is dat de zorgaanbieder specifiek gevraagd wordt naar het verwachte uitstrooprofiel van cliënten. Dat stelt ons in staat om in het kader van de prestatieafspraken voor directe bemiddeling steeds meer de beweging van een onderbouwde aanneme naar prognose te maken. Ook hebben we vragen van de zorgaanbieder over huisvesting in nauw overleg met de woningcorporaties besproken, geprioriteerd en waar nodig en mogelijk gekoppeld aan plekken.

Aanpak dakloosheid

Op initiatief van Maatschappelijke Opvang Den Bosch, Zayaz en de gemeente is afgesproken samen te werken aan een aanpak met als doel om (dreigende) dakloosheid te voorkomen. Dit ligt in lijn met de landelijke ambitie om opvang zoveel mogelijk te vermijden en dakloosheid te voorkomen. In 2023 is Zayaz gestart met deze aanpak. Van de gemeente vraagt het gelijktijdig een aanpak waarbij een woning samen opgaat met het hebben van financiën en ondersteuning of begeleiding. De eerste 36 mensen zijn in 2023 via deze werkwijze sneller aan een woning geholpen.

Het belang van een andere benadering werd onderstreept door de uitkomsten van het Ethos-Light telonderzoek dat in mei plaatsvond en waarvan de resultaten in oktober 2023 zijn gepubliceerd. In totaal zijn tijdens deze telling 785 volwassenen en 223 kinderen in beeld gekomen, die in een precare woonsituatie verkeren. Met de raadsinformatiebrief van 24 oktober 2023 is uw raad geïnformeerd over de uitkomsten van dat onderzoek en de voortgang van de aanpak van dakloosheid: [Raadsinformatiebrief ETHOS en aanpak dakloosheid](#).

Resultaten ETHOS telling 's-Hertogenbosch

Ethos Light categorie	's-Hertogenbosch
1) In openbare ruimte	23
2) In noodopvang	-
3) In opvang voor dak- en thuisloze mensen	167
4) In instelling	22
5) In niet conventionele ruimte (garage, kraak, etc.)	38
6) Bij familie/vrienden/derden	171
+ Dreigende huisuitzetting	13
Situatie 16 mei onbekend, dak- of thuisloosheid bevestigd	19
Totaal (+kinderen)	453 (+124)
% van aantal inwoners in gemeente	0,38%

In 2023 gaven we daarnaast gezamenlijk met de gemeente Vught, MO Den Bosch en de RegenboogGroep uitvoering aan de pilot 'Onder de Pannen'. Binnen deze pilot kunnen economisch daklozen onder voorwaarden van hospitaerverhuur inwonen bij stadgenoten. In 2023 is de eerste succesvolle match tot stand gekomen.

Tenslotte onderzochten we in 2023 ook de mogelijkheden en potentiële doelgroep voor een 'woonhotel' voor urgent woningzoekenden waaraan we in 2024 verder invulling geven, zoals in de prestatieafspraken vastgelegd.

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.

Bij nieuwe woningbouwplannen stemmen we het beoogde bouwprogramma af op de omgeving, ook bij ontwikkelingen op particuliere locaties. We kijken niet alleen naar de beoogde bouwvorm, eigendomsvorm en 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:

- de nieuwbouw van begeleid wonen voor jongeren in de Dorpsstraat in Rosmalen
- de sloop-nieuwbouw van de flats in de Gestelse Buurt (waar naast sociale huurwoningen ook woningen voor middeninkomens worden gerealiseerd);
- De transformatie van het kantoor aan 't Wielsem waar overwegend middenhuur en duurdere huurwoningen gerealiseerd worden.



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 de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en het Stedelijk Huurdersplatform blijven we aandacht houden voor de ontwikkeling van de leefbaarheid van met name de kwetsbare wijken. Dat doen we in brede zin: zowel op gebiedsniveau als bij de buurtgerichte inzet van specifieke instrumenten.

Selectieve woningtoewijzing

In september 2021 deed uw raad een aanvraag voor verlenging van de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Dit is in de Huisvestingsverordening 2021 geregeld. Met deze regeling blijft het tot september 2025 mogelijk om in zes specifieke gebieden in de gemeente te screenen op crimineel of overlastgevend gedrag bij de verhuur van sociale huurwoningen. In drie buurten in de Hambaken (Sprookjesbuurt, Muziekinstrumentenbuurt en Edelstenenbuurt) kan daarnaast worden gescreend op bron van inkomen. Met dit instrument, samen met een breder pakket aan maatregelen, werken we ook de komende jaren aan de draagkracht van deze aandachtsbuurten en voorkomen we dat negatieve invloeden te veel vat krijgen op deze buurten. Het afgelopen jaar is in 124 gevallen gescreend op basis van bron van inkomen. In twee gevallen is de verhuring om die reden afgewezen. In 7 gevallen is voor het toetsingscriterium bron van inkomen de hardheidsclausule toegepast.

Verder is het afgelopen jaar 140 keer informatie bij de politie opgevraagd op basis van een vergunningaanvraag. De politiegegevens gaven in 35 gevallen aanleiding voor verstrekking van informatie. Uiteindelijk zijn 3 aanvragen geweigerd en is in 5 gevallen een vergunning onder voorwaarden verstrekt.

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.

In 2023 hebben we de intensieve samenwerking met Zayaz aan de buurtontwikkeling in De Haren voortgezet. De voorbereiding voor de sloop- (47 woningen) en nieuwbouw (circa 130 woningen) is in volle gang, waarbij er het afgelopen jaar vooral is ingezet op een zorgvuldige omgevingsdialoog. Bij de planvorming, waaronder de inrichting van de openbare ruimte, leggen we nadrukkelijk de link met het sociale domein en kijken we naar potentiële koppelkansen in de wijk.

3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad

We willen en moeten nog grote stappen maken in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. De verduurzamingslag 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 2023 hebben we uitvoering gegeven aan de implementatie van het duurzaamheidsakkoord dat we in 2018 met het Stedelijk Huurders Platform en de woningcorporaties ondertekenden en begin 2022 met de bestuurders hebben gezien. Het duurzaamheidsakkoord ziet op de thema's energie, circulariteit en klimaatadaptatie/biodiversiteit. Hieraan geven we samen, met de woningbouwcorporaties voorop, invulling.

Energie

In 2023 hebben JOOST, Zayaz, BrabantWonen en Mooiland gezamenlijk aan diverse onderzoeken en duurzaamheidsprojecten gewerkt om de energie-efficiëntie van hun woningvoorraad te verbeteren.

Zo zijn diverse onderzoeken gedaan naar het aanleggen van een warmtenet (ook wel bekend als stadsverwarming). Een onderzoek dat de woningcorporaties in samenwerking met Atriensis uitvoerden zien dat aansluiten op een bestaand warmtenet (Hinthamerpoort), niet kansrijk wordt geacht. We richten ons nu samen met de corporaties op de ontwikkeling van een warmtenet in Noord (vanuit de Maas) en een warmtenet dat gebruik maakt van restwarmte van de rioolzuivering. De afronding hiervan staat in de wacht vanwege wetswijzigingen op warmtenetten (51% in publieke handen) die warmtebedrijf Ennatuurlijk eerst wil afwachten alvorens zij verder onderzoek en investeringen gaan doen.

De corporaties hebben diverse woningrenovatieprojecten gedaan. Bij enkele van deze renovatieprojecten hebben zijn de particuliere woningbezitters in de rij of de straat het aanbod gedaan om mee te doen. Dit ging deels in samenwerking met een partij die door ons is ingehuurd. De vooraf verwachte voordelen die dit op zou leveren (meer duurzame woningen, eenduidig straatbeeld) werden slechts deels waargemaakt. Zo bleek bij het 'meenemen' van deze woningen flora en fauna een struikelblok te vormen en is het voor de corporatie en aannemer niet mogelijk om de extra aandacht die de particulier verwacht (onder het motto wie betaald bepaald) te leveren. Op basis van de ervaringen wordt nu nagedacht over mogelijke varianten van deze aanpak. De eerste stap hierin is het samen (gemeente, corporaties en aannemers) uitwisselen van kennis en ervaringen.



Ortduynen, een appartementencomplex van Mooiland dat zij hebben gerenoveerd, verduurzaamd en voorzien van een balkon.

De corporaties hebben nog ongeveer 1000 woningen met een EFG-label. Hierin zitten ook verlopen labels, waarvan de uitkomst bij herbeoordeling van het energielabel anders kan uitvallen vanwege veranderende rekenmethodieken. Daarnaast zijn er eenheden met een monumentale status, deze vallen buiten de verplichtingen vanuit de nationale prestatieafspraken maar worden toch versneld aangepakt.

Circulariteit

Er zijn door de corporaties verschillende circulaire renovatiepilots uitgevoerd om materiaalstromen te hergebruiken. De corporaties hebben hiervoor een samenwerking opgezet met Gebruiktebouwmaterialen. Deze partij maakt een inventarisatie van materialen aan het begin van een project en bepaalt welke onderdelen geschikt zijn voor hergebruik en verkoop. Gebruiktebouwmaterialen, wat onderdeel is van A. van Liempd Sloopbedrijven uit Sint-Oedenrode, heeft op meerdere projecten materialen verzameld. Bij meer dan 130 woningen die circulair zijn gesloopt. Dit heeft geleid tot 78 producten die samen een primaire grondstofbesparing van 15.402.700 kg opleverden (dit staat gelijk aan meer dan 500 volle vrachtwagens) en een reductie van 554.129.922 kg CO₂-uitstoot.

De corporaties hebben ook stappen gezet om meer biobased te bouwen:

- Voor dakisolatie aan de binnenzijde van corporatiewoningen wordt nu standaard ISOvlas (biobased isolatiemateriaal) gebruikt in plaats van PIR-platen.
- Voor bitumen (vorm van dakbedekking voor platte daken) is er nog geen goed alternatief gevonden, daarom wordt nu alleen nog mechanische bevestiging toegepast. Op die manier kan het materiaal aan het einde van de levensduur gemakkelijk worden gescheiden en mogelijk hergebruikt.
- De corporaties stimuleren en dagen aannemers uit om meer circulaire materialen te gebruiken.
- In Boschveld worden vier volledig biobased woningen ontwikkeld die in 2024 worden gebouwd. Hiervoor is een samenwerking aangegaan met Chainable voor circulaire keukens.
- Bij enkele te bouwen nieuwbouwcomplexen, zoals Willemspoort, EKP-terrein en Onderwijsboulevard, wordt wasmachine-/droger-as-a-service aangeboden voor onder andere kleinere appartementen, waaronder studentenwoningen. Hiervoor wordt een gezamenlijke wasruimte gerealiseerd, die wordt ingericht als 'Miele Laundry Boutique'.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In 2023 is door BrabantWonen en Zayaz in nauwe samenwerking hard gewerkt aan het verkrijgen van een generieke ontheffing van de Wet natuurbescherming. De onderliggende legitimatie hiervoor ligt in het tussen duurzaamheidsakkoord dat we samen met de corporaties sloten. Het SoortenManagementPlan (SMP) voor natuurinclusief bouwen dat hier onderdeel van is, is een integraal onderdeel van alle renovatie- en verduurzamingsprojecten die de woningcorporaties doen. Hierbij worden permanente nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen geïnstalleerd. Deze inspanning brengt aanzienlijke kosten met zich mee maar biedt voordelen in termen van planning, omdat het een generieke ontheffing is op de Wet natuurbescherming. Dit vermindert de afhankelijkheid van de corporaties van de capaciteit bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (Odbn) en heeft als primair doel het bevorderen van de populatiestand van deze bedreigde soorten.

Bij dakvervangingen tijdens renovaties en verduurzamingsprojecten vangen de corporaties het water voortaan op eigen terrein op. Dit vereist afstemming met ons over de oplossing, zoals het afkoppelen van hemelwaterafvoeren en de installatie van infiltratiegoten. Hoewel dit uitdagingen en vaak extra investerings- en onderhoudskosten met zich meebrengt, levert het een belangrijke bijdrage aan een klimaatadaptieve stad.

Verder is een Klimaat Knelpunten Kaart ontwikkeld door Studio 1:1. Dit online platform van de gemeente combineert (corporatie)woningbezit met informatie over hittestress, wateroverlast, milieu-gezondheidsrisico's, de 3-30-300 regel en ons gemeentelijke groenbeleidsplan.

Samen met de woningbouwcorporaties hebben we deelgenomen aan het NK 'tegelwippen'. Daarnaast streven alle corporaties samen naar meer groene daken, tenzij de constructie dit niet toelaat. In 's-Hertogenbosch is door de corporaties inmiddels meer dan 8500 m² aan groene en sedumdaken gerealiseerd. Daarnaast legden de corporaties diverse geveltuinen aan, zowel op individuele als gemeenschappelijke basis, en vergroenden de corporaties binnenterreinen. Ook droegen de corporaties in 2023 bij aan buurtinitiatieven, zoals het aanleggen van moestuinbakken bij verschillende complexen, waaronder de Mathildastraat en de Brusselse Poort. Tevens werkten ze samen met bewoners aan klimaatadaptieve inrichting, zoals bij de stenen binnentuin bij de Asmunt.

Tot slot

In 2023 is er door de corporaties in samenwerking met Klimaatroute de Hintham-actie uitgevoerd, waarbij 169 huurders zijn geholpen met kleine maatregelen en advies over energiezuinig gedrag. Hieronder staan de resultaten in cijfers weergegeven. De besparingen zijn berekend op jaarbasis en gebaseerd op de prijzen van het prijsplafond (€1,45 voor gas en €0,40 voor elektriciteit).

Resultaten Hintham (169 huurders):

- Gasbesparing (m³): 15.812
- Elektriciteitsbesparing (kWh): 27.945
- CO₂-besparing (kg): 45.359
- Besparing op het prijsplafond (€): 34.105,40

In het najaar van 2022 zijn we gestart met het Bossche Bespaarteam, dat in 2023 is doorgezet. Sindsdien hebben er 1800 huisbezoeken plaatsgevonden waarbij bijna 14.000 kleine energiebesparende maatregelen zijn getroffen.

3.2 Flexibele woningvoorraad en beter benutten van de bestaande woningvoorraad

We willen inzetten op een aanvullende dynamische en aanpasbare woningvoorraad. Op deze manier hebben we een tijdelijk antwoord op de grote schaarste aan betaalbare woningen op dit moment

In 2023 werden buiten de nieuwbouw 82 woningen toegevoegd (door splitsing en door omzetting van onzelfstandig naar zelfstandige woonruimte). De afgelopen jaren realiseerden de corporaties 10 á 15 woningen per jaar door middel van woningsplitsing en woningdelen. We hebben afgesproken dat we de bestaande voorraad beter willen benutten en daarom de ambitie hebben om 50 woningen per jaar binnen de bestaande voorraad toe willen te voegen. Om dit te realiseren hebben we regels opgenomen in het in 2023 door uw raad vastgestelde Paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing,



verkameren en parkeren', waarmee we woningsplitsing en verkamering stimuleren zonder dat dit ten koste gaat van de woon-en leefkwaliteit in de buurt

Naast het splitsen van woningen of het verkameren (kamergewijs gaan verhuren) kennen we ook het delen van een woning b.v. door inwoning of mantelzorgsituaties. Bijvoorbeeld voor de nieuwe studentenwoningen aan de Onderwijsboulevard wordt in 102 van 125 woningen gestart met een vorm van "friends-contracten". Daarbij wordt een woning verhuurd aan twee studenten die een eigen slaapkamer hebben maar een woonkeuken en het sanitair delen. Een ander voorbeeld van het huisvesten van meer mensen in bestaande woningen, is het project Onder de Pannen, waarmee we in 2023 startten (zie paragraaf 1.3). Ook woningcorporatie Zayaz heeft woningen waar zij "Cohousing" toepassen. Dat is een vorm van woningdelen waarbij er sprake is van gedeelde voorzieningen, een eigen slot op een slaapkamer en een enkel huurcontract.

Voor flexwoningen zie alinea 4.2.

4 Strategisch innovatief woonprogramma

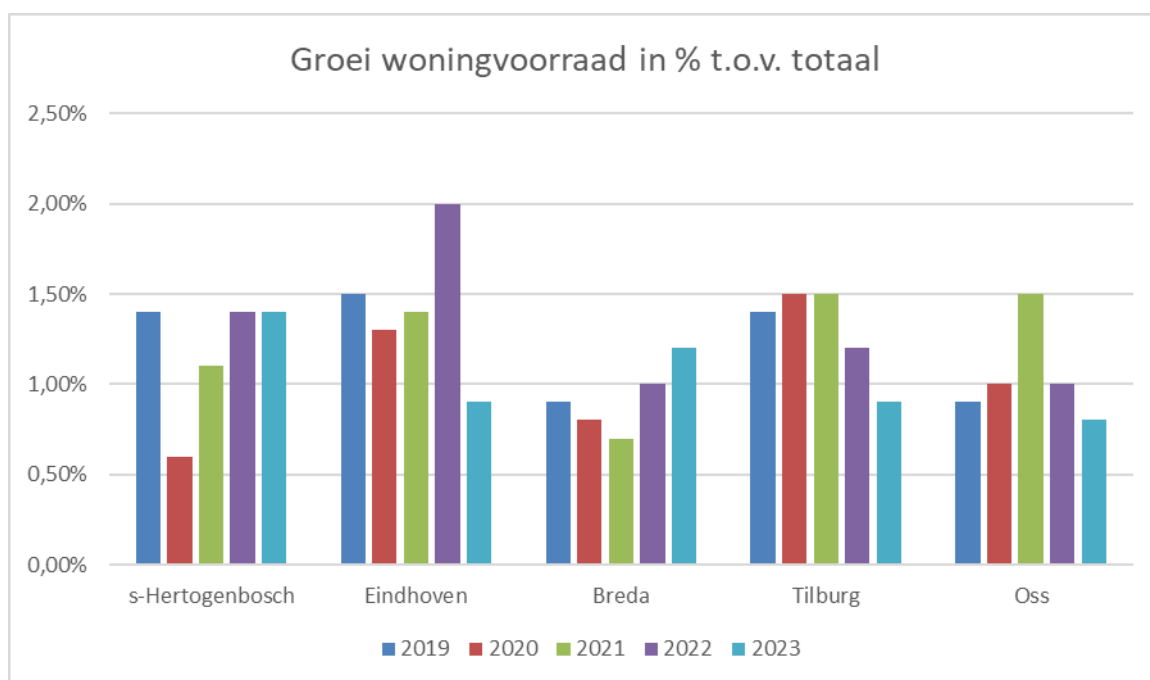
4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

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 in de Woonvisie de ambitie geformuleerd om 10.500 nieuwe woningen te realiseren in de periode 2020-2030. In het bestuursakkoord is deze ambitie aangevuld met een extra opgave om meer betaalbaar wonen toe te voegen.

In 2023 zijn 1071 nieuwe woningen gerealiseerd (982 door nieuwbouw en 89 door transformatie). Daarnaast zijn er 82 woningen gerealiseerd door “toevoegingen anderszins”. Het gaat dan om woningen die ontstaan door woningsplitsingen, omvorming van bijgebouwen etc.. In totaal zijn er dus 1153 woningen gerealiseerd. Ook zijn er 75 intramurale woonzorgeenheden gerealiseerd.

Op basis van data van het CBS kun je concluderen dat gemeente 's-Hertogenbosch de laatste jaren relatief veel woningen aan de voorraad heeft toegevoegd. In onderstaande tabel is dit zichtbaar ten opzichte van de vier andere grootste steden van Noord-Brabant. In 2023 heeft gemeente 's-Hertogenbosch qua percentage de meeste woningen aan de woningvoorraad toegevoegd³.



In 2023 is de vergunningverlening fors aangetrokken; er is voor de bouw van 1261 woningen vergunning verleend. Niettemin verwachten we voor 2024 een lagere woningproductie, net zoals in de rest van Nederland. We schatten nu in dat de woningproductie in 2024 uit zal komen tussen de 700 en

³ Het gaat hier om voorlopige cijfers van het CBS. In de cijfers is rekening gehouden met sloop, onttrekking van woningen en overige vormen van toevoeging (naast nieuwbouw). Het gaat dan bijvoorbeeld om het toevoegen van woningen door middel van splitsing of transformatie.

800 woningen. Met het aantal projecten dat nu in voorbereiding is voor vergunningaanvraag en het tempo waarin nieuwbouwwoningen verkocht worden, verwachten we voor 2025 en 2026 weer op of boven de doelstelling van 10.500 woningen per jaar uit te komen.

De verwachtingen voor wat betreft de woningbouwproductie kunt u ook volgen via het [Dashboard Wonen](#).



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 2023 heeft een CPO groep grond afgenomen in de Vinkelse Slagen en is gestart met de bouw.

Binnen fase 4 en 5 van de Pelgrimsche Hoeve is, net als in de eerdere fases van dit gebied, ook weer plek voor CPO-projecten. In 2024 worden de kavels uitgegeven en zal er een selectie plaatsvinden voor één of meerdere CPO-projecten. Daarnaast gaan we in 2024 aan de slag met de voormalig schoollocatie aan de Jan Olieslagerstraat.

De CPO groep Gaasterland heeft de haalbaarheidsfase afgerond in 2023. De verwachting is dat de CPO groep in 2024 de vergunningsaanvraag doet en gaat starten met de bouw.

Minitopia

Minitopia bestaat inmiddels al vijf jaar. Het is mooi dat we hier een plek hebben kunnen bieden aan alternatieve manieren van wonen en aan inwoners die graag meer zelf hun woon- en leefomgeving vorm willen geven. De tiny houses van Minitopia zijn nog steeds een voorbeeld voor tiny house-projecten elders in Nederland.

Omdat de locatie ook de komende vijf jaar nog niet nodig is voor een nieuwe bestemming of ander gebruik is in 2023 besloten het gebruik van de locatie aan de Poeldonkweg met vijf jaar te verlengen, waarmee het kan worden voortgezet tot 1 april 2028. Tegelijkertijd is ook besloten om drie woningen toe te voegen.

Flexwoningen

In 's-Hertogenbosch hebben we ruime ervaring met het realiseren van flexwoningen. In 2016 en 2017

werden de eerste flexwoningen geplaatst in Empel Zuid, Vlietdijk en Bruistensingel. Daarna kwamen daar nog de locaties De Fuik, Aartshertogenlaan, de Vliert en de Meerendonk bij. In 2023 zijn de eerste 30 woningen van STEK in de Groote Wielen opgeleverd. Ook op de locatie Belgeren werden 44 flexwoningen in gebruik genomen door nieuwe huurders.

We ontwikkelen het concept van flexwoningen steeds verder door, gebaseerd op de lessen uit eerdere projecten. In 2023 en 2024 onderzoeken we of de locatie op het voormalige TGG-terrein geschikt is voor flexwonen. Echter, de voordelen van flexwonen, 'snel en goedkoop' zijn niet direct meer aan de orde.

In 2024 maken we een start met de herplaatsingsopgave van de flexwoningen die in 2016 en 2017 voor de periode van 10 jaar zijn geplaatst en doen we quickscan naar de mogelijkheden voor flexwoningen in de Meerendonk. Ook werken we aan de tweede en derde fase van STEK in de Groote Wielen.



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. Daar zijn ook de extra sturingsinstrumenten die we inzetten toegelicht, namelijk het invoeren van de opkoopbescherming en het opnieuw uitgeven van startersleningen.

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.

In 2023 is in een grote diversiteit gebouwd: grondgebonden woningen in de Groote Wielen, seniorenwoningen bij Alexanderven in Rosmalen, zorgwoningen en sociale huurappartementen in de Klokkenlaan. De bouw is gestart van onder meer de appartementen in Coudewater, de woningen voor jongeren met begeleiding aan de Dorpsstraat in Rosmalen en de studentenwoningen aan de Onderwijsboulevard.

Ook in de (uitwerkings)plannen die in 2023 ter inzage zijn gelegd of zijn vastgesteld is sprake van een grote diversiteit in woonmilieus. Zoals de plannen voor de Graafseweg, De Groote Wielen Noord, middengebied Gasthuiskwartier, Orthen-Links en Pioenroosstraat.