



's-Hertogenbosch

Woonvisie 's-Hertogenbosch

Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie

Wonen in een sterke stad met leefbare
wijken en dorpen





Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Voorwoord	8
Inleiding	10
Woonvisie 's-Hertogenbosch	12
Samenwerken aan de woonopgaven	18
Onze inzet op vier woonopgaven	22
1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen	24
1.1 Betaalbaar wonen	26
1.2 Passend wonen en doorstroming	28
1.3 Specifieke doelgroepen	30
2. Leefbare en inclusieve buurten	32
2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid	34
2.2 Inclusieve draagkrachtige buurten	35
2.3 De buurt als vindplaats voor oplossingen	37
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	38
3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad	36
3.2 Flexibele woningvoorraad	37
4. Strategisch innovatief woonprogramma	38
4.1 Voldoende woningen met kwaliteit	44
4.2 Vernieuwing en innovatie	45
4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie	45
4.4 Aantrekkelijke woonmilieus	46
Van visie naar uitvoering	48
Bijlagen	50
1 Lijst van begrippen	51
2 Bronvermelding	54

Woonvisie 's-Hertogenbosch

Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie

Wonen in een sterke stad met
leefbare wijken en dorpen

Samenvatting

Ons toekomstbeeld

's-Hertogenbosch is een aangename gemeente om ontspannen te wonen, werken en te verblijven.

Onze inwoners zijn **trots** op hun woonplaats en blijven hier graag wonen. Ze hebben een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun **woonwensen** en **mogelijkheden**. Ook buiten 's-Hertogenbosch zien mensen onze gemeente als een aantrekkelijke omgeving om te wonen. We zijn uitstekend bereikbaar, kennen **hoogwaardige** (stedelijke) voorzieningen en we hebben een rijke

De woonopgaven

1 Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

2 Leefbare en inclusieve buurten

3 Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

4 Strategisch innovatief woonprogramma

cultuurhistorie met een fraaie historische binnenstad. Dicht daar tegenaan ligt de **dynamische** Spoorzone met (hoog-) stedelijke woonmilieus met een mix van functies. De verbrede binnenstad ligt tussen een breed palet aan **aangename woonbuurten** die ieder met hun eigen karakter samen de eigenheid van de stad vormen. Dorpen en buurten waar het **ontspannen** wonen en soms ook **spannend** wonen is. Het is **kwalitatief** goed wonen in 's-Hertogenbosch met prettige verbindingen van het wonen met het **groen** en **water** (zowel binnen de bebouwde omgeving als met het buitengebied).

Wat we zien in 2020

Demografische verandering



Groeiende bevolking



Groeiend aandeel ouderen



Groeiend aandeel kleine huishoudens

Krapte op de woningmarkt



Stijgende woningprijzen



Oplopende zoek- en inschrijftijden

Betaalbaarheid



Zorgen over betaalbaarheid



Groeiende kloof tussen kopers en huurders

Diversiteit tussen wijken



Verskil in verdeling koop, corporatiebezit, particuliere huur



Verskil in gemiddelde WOZ-waarde per wijk

Rol gemeente

- Regisseur
- Actief en waar nodig sturend
- Instrumenten en grondpositie inzetten
- Ruimte geven aan maatschappelijk initiatief
- Lef, experiment en innovatie
- Trekker lokale en regionale opgaven
- Delen en ontwikkelen van kennis en data
- Prestatieafspraken maken
- Samenwerken met partners

Samenwerken aan de woonopgaven



Inwoners



Corporaties



Wijkpartners (zorg, welzijn, politie)



Marktpartijen o.a. ontwikkelaars, bouwers, makelaars



Regio en provincie



Rijk

Van visie naar uitvoering

Uitvoeringsprogramma

- Beschrijft concrete inzet per opgave voor de komende jaren
- Datasturing en wijk/buurtperspectief staan centraal
- Input voor omgevingsplan en gebiedsvisies

1

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

1.1 Betaalbaar wonen

- Streven naar betaalbaar wonen door inzet van het privaatrechtelijk en gemeentelijk instrumentarium;
- Geven van extra aandacht aan voldoende woonmogelijkheden voor starters en (lage) middeninkomens;
- Woonlasten niet verder laten toenemen en betaalrisico verminderen.

1.2 Passend wonen en doorstroming

- Realiseren van divers en passend woningaanbod met nadruk op de toenemende groep van 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Verbeteren van de doorstroming op de (sociale) woningmarkt;
- Zorgen voor een flexibele schil in de woningvoorraad door onder andere het toevoegen van tijdelijke woningen en cohousing;
- Monitoren en sturen op slaagkansen van diverse doelgroepen.

1.3 Specifieke doelgroepen

- Huisvesten van specifieke doelgroepen (o.a. jongeren, studenten en starters, 75+huishoudens, mensen met een handicap, mensen met een psychische kwetsbaarheid, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en mensen die met spoed een woning nodig hebben);
- Ruimte bieden aan de markt om voor sommige doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en studenten, de opgave op te pakken;
- Zorgen voor meer regionale afstemming over woonruimte- en standplaatsverdeling.



2

Leefbare en inclusieve buurten

2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid

- Versterken van het karakter en identiteit van buurten met interventies door nieuwbouw én in de bestaande woningvoorraad.
- Zorgen voor een divers woning aanbod en voorkomen van monotone buurten en wijken;
- Sturen met maatwerk ten opzichte van het gewenst stedelijk woonprogramma.

2.2 Inclusieve draagkrachtige buurten

- Zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen met oog voor ontvangende buurt (in relatie tot de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang);
- Stimuleren van nieuwe woonconcepten met oog voor ontmoeting;
- Aanpakken van woonoverlast, samen met wijkpartners.

2.3 De buurt als vindplaats van oplossingen

- Stimuleren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid;
- Kansen benutten door bij transformatie en verduurzamen van de woningvoorraad koppelingen te maken met maatschappelijke vraagstukken (leenzaamheid, armoede).



3

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

3.1 Gezonde en duurzame woningvoorraad

- Vormgeven van de energietransitie in buurten en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in relatie tot de programma-aanpak Aardgasvrij en Transitievisie Warmte.
- Creëren van bewustwording bij - en geven van (financiële) prikkels aan - eigenaar-bewoners en huurders om te verduurzamen;
- Stimuleren van energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen met oog voor wooncomfort en gezondheid;

3.2 Flexibele woningvoorraad

- Faciliteren en stimuleren van het aanpassen en beter benutten van de bestaande woningen met oog voor levensloopbestendig wonen en het huisvesten van kleine huishoudens door o.a. ook buiten de bebouwde kom meer mogelijkheden te creëren voor woningsplitsing;
- Aanpassen (waar nodig) van regelgeving en leveren van maatwerk, daarbij oog houdend voor leefbaarheid, ruimtelijke ordening en rechtszekerheid.



4

Strategisch innovatief woonprogramma

4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

- a. Realiseren van 10.500 woningen in de periode 2020 tot 2030;
- b. Sturen op kwaliteit en betaalbaarheid in een (regionaal afgestemd) woningbouwprogramma;
- c. Zorgen voor voldoende plancapaciteit (hard en zacht) en het aanjagen van de woningproductie;

4.2 Vernieuwing en innovatie

- Inzetten op duurzaam (circulair), flexibel en levensloopbestendig bouwen;
- Stimuleren van nieuwe wooncollectieven en woonvormen tussen thuis en verpleeghuis;
- Ruimte geven aan zelfbouw en CPO.

4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

- Stedelijk sturen op differentiatie in het woningbouwprogramma met de volgende categorieën:
 - Minimaal 30% sociale huur;
 - Minimaal 20% middenhuur en goedkope koop;
 - Maximaal 50% dure huur en (middel)dure koop;
- Maatwerk mogelijk maken ten opzichte van het stedelijk programma op projectniveau door:
 - Streven naar differentiatie binnen de categorieën;
 - Bijdragen aan leefbare en inclusieve buurt;
 - Data-gedreven buurtgericht bijsturen.

4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

- Zorgen voor een diversiteit aan woonmilieus;
- Realiseren van (hoog)stedelijke woonmilieus met hoogbouw, compacte woonvormen en (collectieve) voorzieningen in o.a. de Spoorzone en bij Station-Oost;
- Mogelijk maken van (kleinschalige) ingrepen om te verdichten en te verduurzamen in woonbuurten in stedelijk buiten centrum / groenstedelijke woonmilieus;
- Toevoegen (op kleine schaal) van woningen aan de dorps woonmilieus;
- Mogelijk maken van het realiseren van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.

Voorwoord

Woonvisie

Samen met inwoners en partijen is het afgelopen jaar toegewerkt naar deze nieuwe woonvisie. Er was een grote betrokkenheid merkbaar bij iedereen die heeft meegewerkt. Dat is logisch, als je bedenkt dat we voor een aantal grote opgaven staan in onze woningmarkt.

We hebben een duidelijke ambitie als gemeente 's-Hertogenbosch; we willen nu en in de toekomst voldoende, passende en duurzame woningen kunnen bieden in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. Dit doen we vanuit het besef wie we zijn en wat we belangrijk vinden. De Bossche kracht om ons snel aan te kunnen passen aan verandering en daardoor onze veerkracht op de juiste manier te gebruiken,

is door het grote aantal uitdagingen op de woningmarkt actueler dan ooit tevoren. En er komt nu een urgentie bij als gevolg van het corona virus, dat het hele land momenteel in haar greep heeft.

Onze gemeente heeft in het verleden veel uitdagingen het hoofd geboden. En dat zullen we, met de crisis waarin we ons momenteel bevinden, opnieuw doen. Hierbij staat de sociale kwaliteit in onze wijken en dorpen hoog in het vaandel. Het elkaar kennen, voor elkaar zorgen en een rijk verenigingsleven: het zijn minder tastbare, maar des te belangrijker elementen van de leefkwaliteit in onze gemeente. En dat willen we versterken. Want we maken samen 's-Hertogenbosch, nu en in de toekomst.

De druk op onze woningmarkt zal niet minder worden en de aanpasbaarheid en betaalbaarheid van woningen zal een grote inspanning vragen. Toch zullen er als gevolg van de steeds opvolgende uitdagingen voor de bouw- en woningmarkt ook zaken gaan veranderen, en zelfs moeten veranderen. Zoals we samen gewerkt hebben aan de totstandkoming van deze woonvisie, zo zullen we ook daarvoor samen oplossingen bedenken, daar spreek ik graag het vertrouwen in uit.

Met deze woonvisie geven we een toekomstbeeld van de gemeente 's-Hertogenbosch. Een gemeente waar iedereen zoveel als mogelijk zijn of haar woonwens kan vervullen. Maar de woonvisie schetst niet alleen een toekomstbeeld, er wordt ook beschreven wat onze inzet als gemeente is om tot dat beeld te komen.

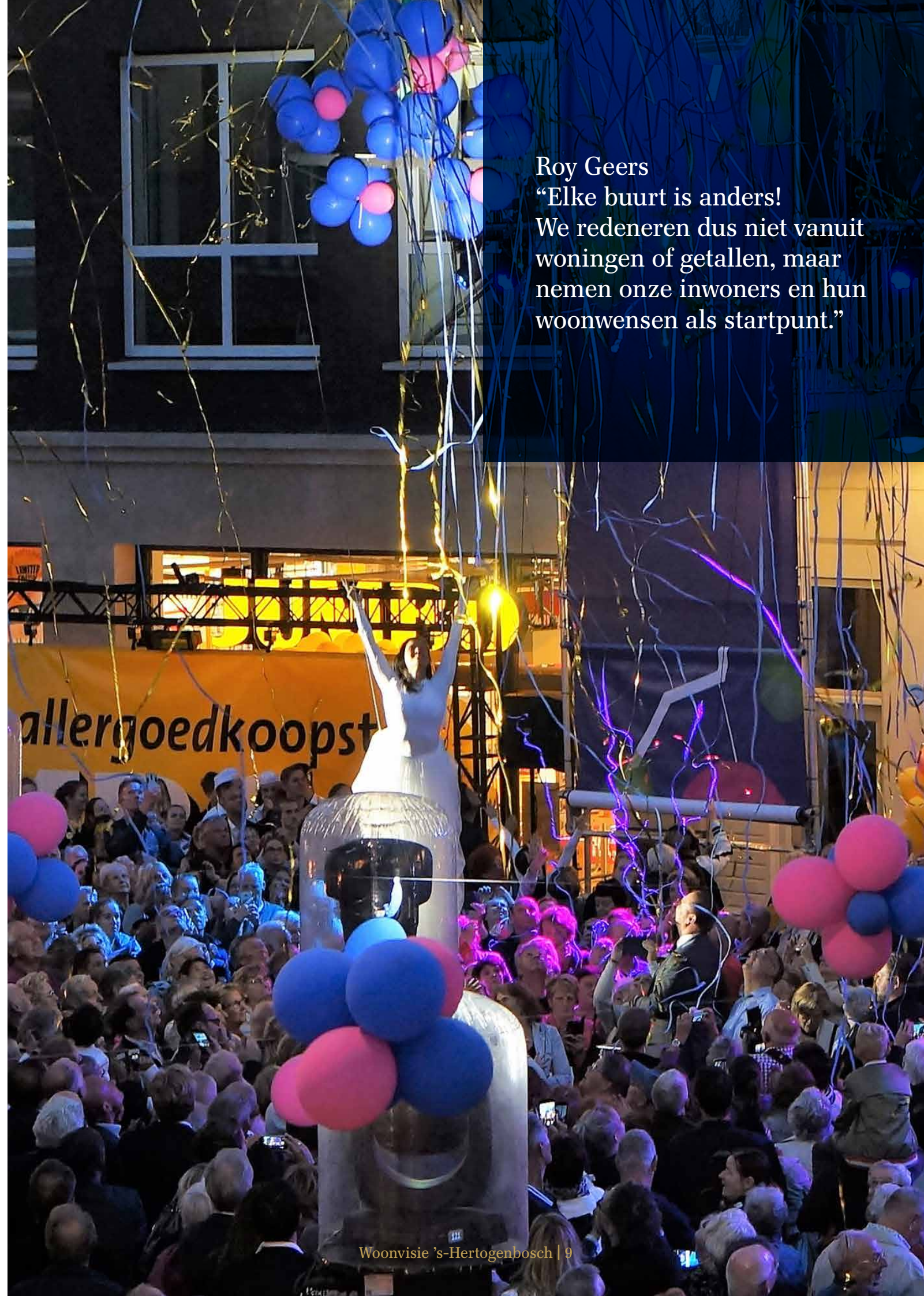
De komende tijd willen we daarom zoveel mogelijk resultaat zichtbaar maken en laten zien in welk proces van verandering we zitten, waar we op de korte termijn mee bezig zijn en met welk perspectief we dit doen. Zo vullen we met deze woonvisie niet alleen de opgave in met de toevoeging van nieuwe woningen. We kijken ook bewuster naar een passende bestaande woningvoorraad. Ik blijf daarbij iedereen uitdagen om op zoek te gaan naar ideeën en oplossingen die bijdragen aan de opgaven van vandaag en morgen. En daarbij het gesprek aan te gaan over welke rol u voor de gemeente weggelegd ziet, maar ook voor andere partijen zoals de corporaties en voor u zelf.

Roy Geers

Wethouder Wonen, Ruimtelijke ontwikkeling en Participatie



Wethouder Roy Geers



Roy Geers
“Elke buurt is anders!
We redeneren dus niet vanuit
woningen of getallen, maar
nemen onze inwoners en hun
woonwensen als startpunt.”

Inleiding

In de gemeente 's-Hertogenbosch is en blijft het ontspannen wonen, werken en verblijven in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. Dat is en blijft niet vanzelf zo. Daarvoor gaan we de komende jaren stappen zetten. Deze woonvisie legt de basis om, samen met alle partners in de gemeente en daarbuiten, onze ambitie waar te maken.

Rietdam en De Groote Wielen

De Groote Wielen



Nu, in 2020, zien we dat de woningmarkt onder druk staat. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen sluit niet altijd aan bij de woonwensen van de inwoners. De demografie verandert door vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens. Maar de woningvoorraad verandert nog niet altijd mee. Inwoners willen vaker stedelijk wonen en de woonwensen van huishoudens worden steeds meer divers. Op buurtniveau zien we dat woonvraagstukken raken aan andere maatschappelijke opgaven rond een inclusieve, gezonde en duurzame leefomgeving. Al deze ontwikkelingen vragen om een stevige woonvisie.

Het afgelopen jaar zijn we veelvuldig in gesprek gegaan met inwoners, corporaties, wijkpartners (zorg, welzijn, politie), marktpartijen en andere betrokkenen. Er is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Verder hebben er gesprekken plaatsgevonden in thematische ateliers, workshops en tijdens de Dag van het Wonen. Op deze manier hebben honderden inwoners en partners bijgedragen. Samen hebben we de opgaven op de woningmarkt geformuleerd en vooral ook gezocht naar oplossingen vanuit verschillende perspectieven. Het resultaat van dat intensieve traject is een visie van ons allemaal. En met uitdagingen en opgaven voor ons allemaal, waarbij samenwerking met de juiste partijen de sleutel tot succes is!

Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie Deze woonvisie is een bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie. De Bossche Omgevingsvisie wordt een integrale visie op de fysieke leefomgeving en de ruimtelijke ambities, prioriteiten en keuzes die gezamenlijk gemaakt worden. De Bossche Omgevingsvisie schetst – zonder einddatum – het gewenste perspectief om mee te werken, zonder een blauwdruk te geven van de uiteindelijke situatie. Ook de Woonvisie kent geen einddatum, maar er wordt wel gekeken of op basis van nieuwe trends en ontwikkelingen de visie nog actueel is. De inzet op de vier woonopgaven heeft wel een horizon van ongeveer 10 jaar, vanuit de ervaring dat veranderingen in de woningvoorraad of woonruimteverdeling in deze periode tot de gewenste effecten zullen moeten leiden. Daarbij geeft de scope van 10 jaar een realistisch tijdsframe waarbinnen afspraken met corporaties, huurdersplatform, ontwikkelaars, bouwers en andere partijen in de gemeente effect hebben.

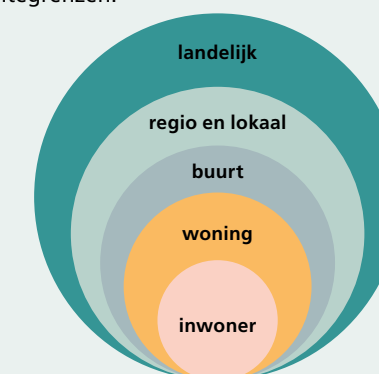
Basis voor het maken van prestatieafspraken De samenwerking tussen gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken. Deze woonvisie is het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het College voor het maken van die prestatieafspraken.

Uitvoering en voortgang De gemeenteraad stelt de woonvisie met de vier woonopgaven vast. Het College geeft vervolgens, samen met woonpartners, invulling aan de woonvisie met een uitvoeringsprogramma. Er wordt jaarlijks aan de gemeenteraad gerapporteerd over de voortgang en over de voorgenomen acties voor het komend jaar.

Woonvisie



- In deze woonvisie staat de **inwoner** centraal. We zetten ons in voor een woningmarkt waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen. Hoe je woont, moet zoveel als mogelijk een eigen keuze zijn. Daarom zetten we in op **passend en betaalbaar woningaanbod voor iedereen**.
- Met deze woonvisie sturen we op de **woningvoorraad**. We zetten in op de juiste combinatie van nieuwbouw én transformatie van de bestaande woningen. Zo zorgen we voor een **duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad**.
- In deze woonvisie erkennen we het **buurt**perspectief als leefwereld van mensen. We stimuleren ontwikkelingen die passen bij het karakter van diverse buurten en dorpen, en deze versterken. Met de buurt als vindplaats van oplossingen, werken we aan **inclusiviteit en leefbaarheid**.
- Met deze woonvisie werken we aan **ontspannen woonmilieus en innovatieve woonvormen**, die niet alleen **lokaal**, maar ook **regionaal** en **landelijk** aantrekkingskracht hebben. Door de trek naar de stad zien we een grote lokale opgave. Tegelijkertijd vinden veel mensen een alternatief in de dorpen, zowel binnen als buiten onze gemeente. De woningmarkt stopt namelijk niet bij de stadsgrenzen of de gemeentegrenzen.



Woonvisie 's-Hertogenbosch

Met deze woonvisie werken we gezamenlijk met onze inwoners en partners toe naar het doel: wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. In dit eerste visie-deel beschrijven we ons toekomstbeeld en onze ambitie rond vier woonopgaven. Het toekomstbeeld kijkt minimaal 10 jaar vooruit, maar kent feitelijk een langere doorkijk. Sommige opgaven zijn op korte termijn te realiseren. Andere opgaven vragen om een langere adem. Bovendien vragen de opgaven soms ook om integrale en ruimtelijke afwegingen en keuzes, die een plek krijgen binnen het raamwerk van de Bossche Omgevingsvisie en bijbehorende gebiedsvisies.



Wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen

Ons toekomstbeeld...

... 's-Hertogenbosch is een aangename gemeente om [ontspannen te wonen](#), werken en te verblijven. Onze inwoners zijn trots op hun woonplaats en blijven hier graag wonen. Ze hebben een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Ook buiten 's-Hertogenbosch zien mensen onze gemeente als een aantrekkelijke omgeving om te wonen. Niet verwonderlijk. 's-Hertogenbosch is een stad van nationaal belang en ligt als belangrijke [verbindende schakel](#) tussen de economische motoren van Nederland: de Randstad en de Brabantse Stedenrij. We zijn [uitstekend bereikbaar](#), met snelwegverbindingen in alle windrichtingen en hoogfrequente OV-verbindingen. We hebben een [rijke cultuurhistorie](#) en een fraaie historische binnenstad. Dicht daar tegenaan ligt de dynamische Spoorzone. De verbrede binnenstad ligt tussen een [breed palet aan aangename woonbuurten](#) die ieder met hun eigen karakter samen de eigenheid van de stad vormen. Dorpen en buurten waar het [ontspannen wonen](#) en soms ook [spannend wonen](#) is. De stad en dorpen zijn omringd door een grote variatie van kwalitatief hoogwaardige en [goed bereikbare natuur- en cultuurlandschappen](#). Het buitengebied ligt vanuit bijna elke buurt of dorp op loop- en fietsafstand. Dat buitengebied, maar ook onze buurten, zijn steeds groener en bio divers van karakter. Het zo kenmerkend kwalitatief wonen in 's-Hertogenbosch is versterkt door bestaande en nieuwe woonmilieus te verbinden met groen en water. Dit vergroot de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de woonomgeving, maar maakt wijken en buurten ook meer klimaatadaptief (hittestress). Bijvoorbeeld in de Spoorzone bij de Dieze, in de Binnenstad bij de Zuidwal en bij De Groote Wielen. De aantrekkelijkheid van het wonen is ook groot omdat onze gemeente veel te bieden heeft aan [hoogwaardige \(stedelijke\) voorzieningen](#). Onder andere op het gebied van werkgelegenheid, zorg, sport, onderwijs, cultuur en een uitgebreid winkelaanbod. Voor de meeste inwoners is vanuit hun woning de Binnenstad goed te bereiken. Maar ook in de dorpen en buurten zelf sluiten voorzieningen en woningen goed op elkaar aan en zijn functies slim met elkaar gemixt.

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

Onze ambitie is...

... [zoveel als mogelijk vrije keuze in hoe je woont](#). Daarmee bedoelen we dat de woningvoorraad in 's-Hertogenbosch en onze woningmarktregio zoveel mogelijk past bij de woonwens, het inkomen, de levensfase en huishoudenssamenstelling van de inwoners. Er is voor ieder wat wils, door een betaalbaar en passend aanbod voor iedereen. Daarbij hebben we bijzondere aandacht voor het steeds grotere aandeel kleine huishoudens van starters en ouderen.

... [betaalbare woonlasten](#). Hierover maakt de gemeente duurzaam afspraken met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners. Bij de verkoop of verhuur van woningen zijn woonlasten inzichtelijk. Dan gaat het niet alleen om de kale huur- of aankoopprijs, maar bijvoorbeeld ook de energielasten.

... voldoende [passend aanbod](#) voor doelgroepen die het nu lastig hebben op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan starters, jongeren, studenten, lage- en middeninkomens en mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Ook voor hen wordt de woningmarkt meer ontspannen. Er wordt gewerkt aan meer aanbod voor middeninkomens. [Doorstromen](#) naar een nieuwe woning wordt makkelijker. Woningcorporaties spelen in op de veranderende vraag met nieuw woningaanbod en door de manier waarop zij hun woningen verdelen en verhuren.

... voldoende [diverse woonoplossingen voor specifieke doelgroepen](#). Bijvoorbeeld voor mensen die extra zorg en ondersteuning nodig hebben ten aanzien van hun fysieke en/of geestelijke gezondheid. Voor die groepen zorgen we voor voldoende betaalbare woningen met toegang tot de juiste zorg. 's-Hertogenbosch is en blijft in dat opzicht de centrumstad van zowel de gemeente als de regio Noordoost-Brabant. De stad heeft in de volle breedte aantrekkingskracht op alle groepen in de samenleving: hoog- of laagopgeleid, laag of hoog inkomen, jong of oud, gezond of met zorgvraag, gezin of alleenstaand. Juist die diversiteit maakt 's-Hertogenbosch een sterke en aantrekkelijke gemeente.

2. Leefbare en inclusieve buurten

Onze ambitie is...

... leefbare en inclusieve buurten, waar onze inwoners samenleven, wonen, werken en recreëren. Een woning bedient meer dan alleen een woonbehoefte en een woonbehoefte omvat meer dan alleen de woning. De woning is een [thuisbasis om vanuit samen te leven](#), te werken en voor elkaar te zorgen. De buurt is het perspectief van de dagelijkse leefwereld van mensen en een schaalniveau waarin zij zich herkennen.

... een [breed palet aan aangename woonbuurten](#). Elke buurt is anders en heeft een eigen karakter. Die diversiteit koesteren we: we behouden de diversiteit in woningtypen, rechtsvormen en prijsklassen tussen en binnen buurten en versterken deze waar mogelijk voor een inclusieve stad. Bij ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad of nieuwbouw kijken we naar het karakter van de buurt en haar inwoners, evenals naar de gemeentebrede woningbouw opgave. Zo voorkomen we dat er buurten ontstaan met een concentratie van kwetsbare doelgroepen, of juist alleen kansrijken met hoge inkomens. Door deze [eenheid in verscheidenheid](#) vormen de leefbare buurten en dorpen samen een sterke woongemeente.

... dat ook kwetsbaren hun thuisbasis vinden in de [inclusieve buurten](#). We zorgen ervoor dat mensen die (al dan niet

noodgedwongen) moeten verhuizen om gezondheidsredenen zo veel mogelijk in hun eigen buurt terecht kunnen. Bijvoorbeeld ouderen die zorg en ondersteuning nodig hebben, met extra aandacht voor mensen met dementie. Of mensen met psychische problemen die niet altijd meer in een instelling verblijven, maar zelfstandig wonen. Kwetsbare huishoudens wonen verspreid over de buurten en ontvangen voldoende zorg en begeleiding. Daarbij is aandacht voor de mensen zelf, maar ook voor de draagkracht van de betreffende buurt. Er is ruimte om elkaar als burens te ontmoeten. Woonoverlast wordt effectief aangepakt. Er wordt geïnvesteerd in een groene en gezonde leefomgeving. Zo hebben we buurten met [voldoende veerkracht en draagkracht](#).

... het leggen van [slimme koppelingen](#) tussen diverse maatschappelijke woonvraagstukken. We zien de buurt als vindplaats van oplossingen voor de woonopgaven waar we voor staan. De (buurtgerichte) [transformatie en verduurzaming](#) van de woningvoorraad is daarbij een aanknopingspunt. Samen met inwoners en onze partners gebruiken we de transformatie om ook te werken aan andere opgaven rond bijvoorbeeld leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en zorg.



3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

Onze ambitie is...

... [een duurzame en flexibel aanpasbare woningvoorraad](#).

Zo'n 85 tot 90 procent van de woningvoorraad van 2030 staat er al in 2020. We zetten grote stappen om die bestaande woningen en buurten blijvend te laten aansluiten bij de woonwensen en duurzaamheidseisen van de toekomst. Die woningen staan in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. Daarmee dragen we bij aan een leefbare aarde en een fijne plek om te wonen, ook voor toekomstige generaties.

... te stimuleren dat er flink geïnvesteerd wordt in energiemaatregelen bij woningen. Daardoor hebben mensen [meer wooncomfort, een gezondere woning en betaalbare woonlasten](#). Ook draagt dit bij aan een CO₂-neutrale gemeente in 2050, waarvoor we de komende 10 jaar al goede stappen zetten. Daarnaast investeren we samen met inwoners en andere partijen in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. Over 10 jaar is er op basis van een visie op de warmtetransitie al duidelijk welke alternatieve warmtebronnen het meest kansrijk zijn. Ook is in een aantal buurten een groot deel van de woningen voorbereid om van het aardgas af te gaan. Bij een deel van de woningen, zowel van corporaties als van particulieren, is dan ook daadwerkelijk al overgestapt naar een duurzaam alternatief. De gemeente stimuleert externe partijen om innovatie in de bouw te bevorderen. Deze innovaties zijn kaderstellend bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, maar ook bij de aanpak van de bestaande voorraad. Bij renovatie en sloop/nieuwbouw hergebruiken we de vrijkomende materialen als nieuwe grondstoffen en ook bio-based bouwen wordt heel normaal.

... een woningvoorraad die aansluit bij de [veranderde huishoudenssamenstelling en hun woonwensen](#). Zo komen er meer woningen voor kleine huishoudens (zowel oud als jong), bijvoorbeeld door woningen te splitsen of door het mogelijk en aantrekkelijk te maken voor mensen om een woning te delen. Andere kleinschalige collectieve woon(zorg) vormen maken we ook mogelijk. Daarnaast wordt het een stuk makkelijker om een woning te verbouwen en bijvoorbeeld levensloopbestendig te maken of om tijdelijk een mantelzorgwoning te plaatsen. Ook de bestaande voorraad biedt op die manier oplossingen voor de vraagstukken van de toekomst.

... [flexibele en aan te passen woningen](#). Bij nieuwbouw is flexibiliteit een belangrijk criterium. In de bestaande voorraad komt er door samenvoegen, splitsen, uitbouwen, optoppen en kleinschalige sloop/nieuwbouw meer ruimte voor nieuwe woonvormen. De gemeente maakt initiatieven (juridisch) mogelijk door passende regelgeving en instrumentarium. Mensen beschikken snel – mede door de invoering van de omgevingswet – over de juiste informatie zodat ze weten aan welke regels ze moeten voldoen. Daarbij zoeken we ook ruimte in de combinatie met ander vastgoed, zoals kantoren, maatschappelijk vastgoed en (buurt)winkelcentra. Fijnmazig verdichten in buurten gaat gepaard met voldoende groen en slimme mobiliteitsoplossingen (bijvoorbeeld een lagere parkeerdruk dankzij autodelen). Hierdoor ontstaan niet alleen woningen voor de toekomst, maar ook nieuwe en toekomstbestendige woonmilieus.



Aartshertogenlaan

4. Strategisch innovatief woonprogramma

Onze ambitie is...

... een grote verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus met voldoende passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Door het toevoegen van toekomstgerichte en vernieuwende woningen ontstaan woonmilieus die een thuis bieden aan alle (nieuwe) Bosschenaren. Aansluitend op ons bourgondisch karakter, staan de kwaliteit en genieten van het wonen en leven voorop.

... een meer ontspannen en diverse woningmarkt die (nieuwe) Bosschenaren bindt. Dat doen we door het toevoegen van nieuwe woningen, zowel op nieuwbouwlocaties als in de bestaande buurten. De groei van de woningvoorraad wordt afgestemd op de opgaven in de regio en binnen Nederland, waar een trek naar de stad zichtbaar is. We realiseren voldoende woningen om in de huishoudensverdunding en de groei van de stad te voorzien.

... het stimuleren van het eigenzinnige en innovatieve karakter van 's-Hertogenbosch bij de opgaven van inbreiding, uitbreiding en transformatie. Er is ruimte voor initiatieven met een bijzondere uitstraling zoals in het verleden met de bolwoningen in Maaspoort, de kastelen in Haverleij en Minitopia. Meer zeggenschap en eigenaarschap bij de (ver) bouw van woningen zorgt voor creativiteit en verbondenheid met de Bossche gemeenschappen. We laten ook lef zien doordat er tijdelijke woningen worden gebouwd, om zo meer ontspanning te bieden op de woningmarkt. We zetten in op innovatieve bouwconcepten. Die spelen in op mogelijkheden van de verdergaande digitalisering van het bouwproces en de ontwikkeling van nieuwe technieken. Daardoor is er meer ruimte om vraaggericht, goedkoop, snel, conceptueel en modulair te bouwen. Er wordt op vernieuwende manieren samengewerkt met ketenpartners en het ontwikkelproces verloopt snel. De duurzame concepten zetten in op het hergebruik van grondstoffen en biobased bouwen. Samen met de inwoners, bouwers, corporaties en initiatiefnemers zijn we hierin één van de voorlopers binnen Nederland.

... het bijdragen aan betaalbaar wonen en differentiatie binnen buurten en dorpen door het toevoegen van de juiste woningen. We voegen in de nieuwbouw voldoende woningen toe in de sociale huur, middenhuur en goedkope koop. Dat doen we met aandacht voor de programmering en differentiatie binnen buurten. Hierbij waken we voor een goede balans tussen publieke en private belangen om initiatieven mogelijk te maken die kwalitatief en kwantitatief bijdragen aan de opgaven in onze gemeente en aan de woningmarktregio.

... het bijdragen aan sterke, aantrekkelijke en diverse woonmilieus door het toevoegen van de juiste woningen. We zien de komende 10 jaar steeds meer (*hoog*)-stedelijke woonmilieus met hoogbouw en compacte woonvormen. Verdichte gebieden rondom vervoersknooppunten, met een aantrekkelijke mix van allerlei functies, zoals werkgelegenheid en voorzieningen, met voldoende groen en water en passend bij de schaal van 's-Hertogenbosch. Het is hier niet alleen ontspannen, maar juist ook spannend, wonen.

... aantrekkelijk wonen in stadswijken rondom de verbrede binnenstad (woonmilieus *stedelijk buiten centrum*). Door strategisch verdichten blijven dit levendige buurten met een grote aantrekkingskracht, omdat stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand goed te bereiken zijn. Het toevoegen van woningen zorgt hier voor meer draagvlak voor voorzieningen, zonder in te leveren op groen of leefbaarheid. De compacte wijken worden kwalitatief versterkt en bieden plaats aan zowel kleine huishoudens als gezinnen.

... het kwalitatief versterken en verduurzamen van de *groenstedelijke woonmilieus*. Vooral dankzij een betere benutting en ontsluiting van bestaande groenstructuren en aantakking op het buitengebied. De bouw van nieuwere wijken zoals De Groote Wielen ronden we af.

... ontspannen wonen in de *dorpse en landelijke woonmilieus*. Het (op kleine schaal) toevoegen van nieuwe woningen zorgt ervoor dat zowel jongeren als ouderen in hun dorp kunnen blijven wonen en er draagvlak is voor voorzieningen. Doordat juist de sterk vergrijsde groep inwoners in die dorpen een passend aanbod kan vinden, komen er woningen vrij voor starters en gezinnen, zowel uit het eigen dorp als van daarbuiten.



Minitopia



Bolwoningen

Samenwerken aan de woonopgaven

De woningmarkt kent haar eigen dynamiek en is een complex samenspel met veel betrokken partijen. Het oplossen van de woonopgaven kunnen we dus ook niet alleen. De complexe woonvraagstukken raken veel beleidsterreinen en oplossingen vragen om een goede integrale samenwerking. Tijdens het opstellen van de woonvisie gaven inwoners en andere belanghebbenden dat ook duidelijk aan. Een heldere en gedeelde opvatting over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen helpt daarbij.

Met deze woonvisie beschrijven we onze inzet als gemeente. Tegelijk realiseren we ons dat er ook veel omstandigheden en aspecten zijn waar we geen invloed op hebben. Zo heeft de gemeente (vrijwel) geen woningen in eigendom en bouwt de gemeente ook geen woningen. Daarnaast hebben economische omstandigheden veel invloed op de woningmarkt. Ook speelt landelijke wet- en regelgeving een rol. Dit zijn allemaal aspecten waar we niet of nauwelijks invloed op hebben. Op sommige van deze aspecten hebben onze partners wel invloed. We vinden het dan ook belangrijk om te beschrijven wat we van elkaar vanuit wederkerigheid verwachten en hoe we willen samenwerken.

Wat de inwoners en partners van de gemeente 's-Hertogenbosch kunnen verwachten

Onze ambitie is om een aantrekkelijke, betrouwbare en innovatieve samenwerkingspartner op de woningmarkt te blijven. We zien voor ons als gemeente verschillende rollen en verantwoordelijkheden weggelegd.

- Als gemeente zien we onze rol als [trekker van lokale en regionale opgaven](#). We hebben regie op de strategische woningprogrammering en stemmen daarbij af met de woningmarktregio en provincie. Op gemeentelijk niveau sturen we hierbij op betaalbaarheid, kwaliteit en complementariteit van de nieuwe ontwikkelingen.
- We zetten onze [instrumenten en grondposities zorgvuldig](#) in. Om zo bij te dragen aan de maatschappelijke opgave om voldoende betaalbare woningbouw te realiseren en ruimte te geven aan particuliere initiatieven. We vinden maatschappelijk rendement belangrijk. Uiteraard met oog voor een gezonde financiële positie als gemeente en het nemen van verantwoorde risico's binnen een actief grondbeleid.
- We geven [ruimte aan maatschappelijke initiatieven](#). We tonen [leef om te experimenteren en te innoveren](#). Dat vraagt dat we risico's accepteren en flexibel zijn. Wanneer iets niet werkt, zien we dit niet als falen. Maar juist als kans om te leren voor de toekomst. De ruimte en het vertrouwen dat we geven mag natuurlijk niet leiden tot misbruik. Daar treden we tegen op.
- We hebben de taak om breed te kijken naar het thema wonen. Zo zoeken we naar kansen om onze vraagstukken te koppelen op verschillende thema's (bijvoorbeeld op het vlak van wonen, zorg, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). Dat vraagt ook [om integraal werken](#) binnen onze eigen organisatie.
- Als gemeente hebben we een belangrijke rol in het [delen en ontwikkelen van kennis en data](#). Als datastad zetten we natuurlijk in op het verbeteren van de kennis en inzichten over het functioneren van de (regionale) woningmarkt. De eigen regionale woningmarktmonitor en wijk- en buurtmonitor geeft ons actuele inzichten om buurt- en wijkgericht bij te kunnen sturen in de woningprogrammering.
- We maken [prestatieafspraken](#) met de Bossche woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordiging. In de prestatieafspraken geven we duidelijk aan waar onze prioriteiten liggen. En wat van elke partij wordt verwacht vanuit gezamenlijkheid, eigen verantwoordelijkheid en wederkerigheid.
- Als gemeente zijn wij de [regisseur](#) op de Bossche woningmarkt. We houden het overzicht, we vervullen de rol van spin-in-het-web en we zijn verantwoordelijk voor de samenhang van alle partijen die in de stad werken aan de woonopgaven. We stellen ons op als een [actieve en waar nodig sturende overheid](#). We stellen de juiste prioriteiten en scheppen goede condities. We geven duidelijk aan wat wel en niet kan en waarom.
- We zijn ook [aanjager](#) van de woningmarkt. We creëren urgentie en stimuleren initiatief bij andere partijen. We zijn ons tegelijk ook bewust van onze beperkte rol in de woningmarkt. De gemeente bouwt of verhuurt zelf geen woningen. Het eigendom van de woningen ligt bij particulieren en corporaties. En behalve de gemeente hebben corporaties en marktpartijen zelf grondposities. Juist daarom moeten we samenwerken en als gemeente partijen activeren.

Wat we van de inwoners en partners verwachten



De inwoners

De inwoners kennen onze woningen en buurten het beste, het is hun thuis. Door in gesprek te gaan en door meerjarig woonwensenonderzoek, halen we veel van hun kennis op. In het proces naar deze woonvisie hebben we deze kennis veelvuldig gebruikt. Daarnaast zijn we voortdurend in overleg met inwoners die zichzelf organiseren. Of dat nu de wijk- en dorpsraden zijn, of vertegenwoordigers van specifieke doelgroepen als huurders (in de sociale én commerciële sector), senioren, studenten, jongeren of mensen met een beperking. Zij weten goed hun achterban te bereiken en hebben als geen ander kennis van de buurten en het functioneren van de woningmarkt. De huurdersvertegenwoordiging heeft een belangrijke rol in het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met de woningcorporaties. Van de huurdersvertegenwoordiging verwachten wij dat zij bij het afwegen van een standpunt of bijdrage bij beleid en prestatieafspraken zoveel mogelijk een representatief beeld geven van alle huurders én woningzoekenden. Ook komen de inwoners regelmatig met bewonersinitiatieven rondom de eigen woning, straat of buurt. We willen deze bewonersinitiatieven graag faciliteren en stimuleren. Hierbij betrekken we dan ook andere samenwerkingspartners, zoals de woningcorporaties. Samen met de corporaties en marktpartijen stimuleren we inwoners om meer zeggenschap te hebben over hoe ze wonen. Of dat nu bij een nieuwbouwproject is, of bij een renovatie van bestaande woningen. De inwoners zijn ook zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de eigen (koop)woning. En voor het prettig samen wonen in de straat, het wooncomplex of de buurt. Particuliere woningeigenaren blijven we informeren en verleiden om zich in te zetten voor het verduurzamen en verbeteren van hun eigen woning.



De woningcorporaties

De vier corporaties waarmee we samenwerken zijn Zayaz, BrabantWonen, JOOST en Mooiland. Dit zijn onze natuurlijke samenwerkingspartners voor het sociaal wonen in onze gemeente. We werken al lang en intensief samen. De corporaties ontwikkelen en verhuren sociale huurwoningen. De samenwerking tussen gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging (het Stedelijk Huurders Platform) leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken. Deze woonvisie is het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het College voor het maken van die prestatieafspraken. Van de woningcorporaties verwachten wij dat zij verantwoord en maximaal hun financiële ruimte inzetten om bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven waarover zij afspraken maken. Ook verwachten we van de corporaties dat zij zelf actief inzetten op het zoeken en verwerven van ontwikkelmogelijkheden voor sociale woningbouw, naast de mogelijkheden die we als gemeente bieden.



De wijkpartners (zorg, welzijn en politie)

Welzijnsorganisaties, zorginstellingen, sociale wijkteams, politie en belangenorganisaties zijn medeverantwoordelijk voor zorg, welzijn, veiligheid en wonen in inclusieve en leefbare buurten. Deze organisaties komen vaak 'achter de voordeur' bij inwoners en weten goed wat er speelt in de buurt. Samen met hen werken wij aan goed wonen voor iedereen. Bijvoorbeeld in projecten die gaan over het huisvesten van specifieke doelgroepen, woonlasten of leefbaarheid.



Marktpartijen

We werken samen met marktpartijen zoals ontwikkelaars, bouwers, architecten en makelaars. Dit zijn onze partners bij nieuwbouw en transformatie. Om in die markt te innoveren geven we ook nieuwe innovatieve spelers de ruimte. Marktpartijen realiseren woningen, geven ons inzicht in de praktijk van de woningmarkt en zijn soms aanjagers van innovatie en nieuwe concepten. Als gemeente willen we heldere kaders scheppen voor de marktpartijen. We zien het als een uitdaging om samen te werken aan de gewenste woningprogrammering en kwaliteit. Daarbij hebben we niet enkel oog voor de actuele woningbehoefte, maar kijken we ook strategisch naar de langere termijn. Dit doen we met aandacht voor de eigenheid van onze buurten en dorpen. Ook van marktpartijen verwachten we betrokkenheid op de maatschappelijke opgaven die we schetsen. In overleg maken we met hen duidelijke afspraken die we nakomen.



Woningmarktregio en provincie Noord-Brabant

Samen met de regiogemeenten en de provincie versterken we de regionale woningmarkt. Met hen stemmen we de strategische woningbouwprogrammering af en zetten we in op kwalitatieve afspraken. We vinden dit contact en afstemmen heel belangrijk. Samen werken we aan goede en gevarieerde woonmilieus, die aansluiten bij de wensen van de woningzoekenden. Dat doen we zonder elkaar te beconcurreren. Op die manier kijken we samen hoe verschillende doelgroepen woonruimte (al dan niet gecombineerd met zorg) vinden in de woningmarktregio. Daarbij kiezen we voor kwaliteit en we hebben oog voor de maatschappelijke opgaven. Onze woonvisie sluit aan op de Brabantse Agenda Wonen en op de samenwerking met de regiogemeenten. De provincie vervult voor ons tevens een kennis- en adviesfunctie bij complexe vraagstukken. Daarnaast werken we met de regio gemeenten en woningcorporaties aan een goed functionerende woningmarkt als het gaat om de woonruimteverdeling. En hebben we een gedeelde visie en aanpak als het gaat om Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.



Rijk

Het Rijk ontwikkelt wet- en regelgeving die direct en indirect het woonbeleid van gemeenten en woningcorporaties beïnvloedt. Dit heeft grote impact op bijvoorbeeld de betaalbaarheid van het wonen. Het werken aan een goed functionerende woningmarkt is niet altijd te beïnvloeden als individuele gemeente. Het Rijk heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid. We verwachten dat de Rijksoverheid er alles aan doet om mee te investeren in duurzame en leefbare buurten en om de woningproductie te borgen. Ook verwachten we dat het Rijk aan gemeenten en woningcorporaties de ruimte en middelen geeft om de opgaven lokaal in te vullen. We werken samen met Rijk als het gaat om het uitwisselen van kennis of het aanpakken van de complexere opgaven.



Onze inzet op vier woonopgaven

In gesprek met inwoners, woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties over de Woonvisie zijn we gekomen tot vier belangrijke woonopgaven: (1) passend en betaalbaar wonen voor iedereen, (2) leefbare en inclusieve buurten, (3) een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en (4) een strategisch innovatief woonprogramma. In deze vier woonopgaven werken we de doelstelling 'wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen' concreet uit.

Ieder van de vier woonopgaven begint met een beschrijving hoe een (fictief) huishouden in de toekomst het wonen in 's-Hertogenbosch ervaart op die specifieke opgave. Vervolgens beschrijven we per opgave wat we in 2020 zien. Dit vormt het vertrekpunt voor onze inzet de komende 10 jaar. Daarbij geven we aan welke rollen en verantwoordelijkheden we van inwoners en partners verwachten. En meer specifiek over welke onderwerpen we prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging.

1

Passend en betaalbaar wonen voor iedereen



Het Lijzen Kind

Ada
“Ik ben klaar voor de toekomst, ook als ik meer zorg nodig zal hebben.”

“

Ada is eind zeventig en woont alleen. Ze is een aantal jaar geleden haar partner verloren. De rijwoning in de Schutskamp werd te groot. Bovendien wilde ze, met een vooruitziende blik, dichtbij zorg en voorzieningen wonen. Daarom woont Ada sinds vorig jaar in een opgeknapt wooncomplex bij de Helftheuvel, ze huurt daar een woning van een corporatie. De doorstroom naar een kleinere woning verliep eenvoudig. De ruime woning die ze achterliet is na haar verhuizing meteen verduurzaamt en daar woont nu een gezin. Ada is nog wel eens op bezoek geweest.

Ada woont nu samen met andere senioren. Ze heeft regelmatig contact met de burens, ze helpen elkaar waar nodig. Ze woont in een compact appartement, precies groot genoeg voor haar alleen. Ze vindt het fijn om dichtbij de voorzieningen te wonen. Zo is het gemakkelijk om een dagelijkse boodschap te doen en plekken voor ontmoeting, het culturele leven en het openbaar vervoer zijn dichtbij. Vrienden komen vaak even op de koffie. Het past goed bij haar leven nu.

In het begin twijfelde Ada wel over de verhuizing, de huur was iets hoger dan die van haar rijwoning. Maar dit appartement is goed geïsoleerd en wordt zonder gas verwarmd. Daardoor zijn haar woonlasten nu lager, dan die van haar oude huis. Ze kan het goed betalen. Als het zo ver is, kan het appartement ook worden uitgerust met de nieuwste technische snufjes die de thuiszorg kunnen ondersteunen. Dat is een fijn idee. Nu ze er eenmaal woont is Ada blij met haar keuze.

”

1.1 Betaalbaar wonen

Wat we zien in 2020

De woningprijzen (zie ) in de gemeente liggen hoog (al verschilt dat sterk per buurt). We zien dat inwoners hun woonlasten vaak als te hoog ervaren. Daarbij valt de groeiende kloof tussen huurders en kopers op. Het blijkt dat huurders zich vaak zorgen maken over het betalen van hun woonlasten (zie ). Ondanks dat de afgelopen jaren stevig is ingezet om het wonen betaalbaar te houden, heeft ruim een kwart van de huurders van corporatiewoningen in 's-Hertogenbosch een betaalrisico. Huishoudens met een lager inkomen moeten een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uitgeven (woonquote) (zie )

We zien voor allerlei groepen een krapte op de woningmarkt en een tekort aan betaalbare woningen. Willen verhuizen en kunnen verhuizen gaat vaak niet samen. Het tekort raakt vooral starters, jongeren, studenten, middeninkomens en lage inkomens. Starters hebben vaak te weinig inschrijftijd voor een sociale huurwoning en een te laag of onzeker inkomen om te slagen op de particuliere markt. Middeninkomens vallen tussen wal en schip. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar er is te weinig betaalbaar aanbod in de particuliere huur- of koopsector. Lage inkomens hebben te maken met de druk op de sociale huurwoningmarkt, waar we ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren oplopende zoektijden zien (zie )

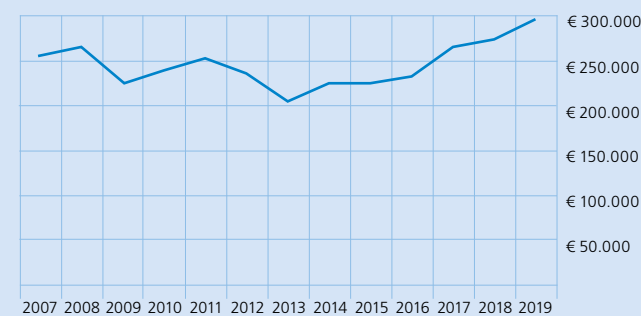
Daarbij zien we in de economische voorspellingen dat het **aandeel** lage inkomens (sociale doelgroep) licht daalt, maar door de totale groei van de gemeente zal het absoluut **aantal** huishoudens met een laag inkomen stijgen.



Stijgende woningprijzen



Gemiddelde transactieprijs



Zorgen maken over betalen woonlasten



Ik maak mij wel eens zorgen dat ik de huur/hypotheek niet kan betalen

22% huurders

5% eigenaar-bewoners

Ik bezuinig op zaken om mijn woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen

47% huurders

14% eigenaar-bewoners

Woonlasten



Woonquote - Huurders van corporatiewoningen

38% primaire doelgroep

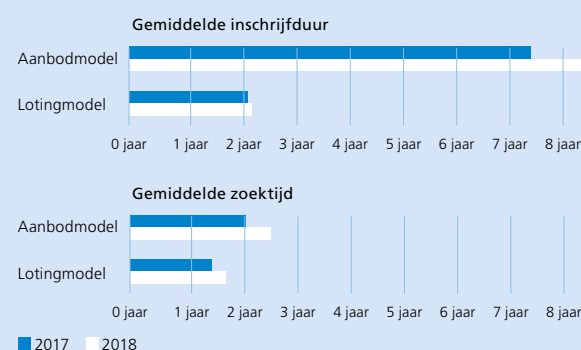
34% alle huurders

Huishoudens met betaalrisico - Huurders van corporatiewoningen

45% primaire doelgroep

27% alle huurders

Inschrijftijd en zoektijden



Onze inzet richting 2030

We zetten in op de betaalbaarheid van het wonen, voor iedereen. Als we spreken over betaalbaarheid van het wonen, gaat dat niet alleen over huur/hypotheek, maar over de bredere woonlasten. Denk bijvoorbeeld ook aan OZB, afvalstoffenheffing en energielasten. Daarbij zien we stijgende energiekosten, wat met name voor huishoudens met een laag inkomen een risico kan zijn. Het verduurzamen van woningen draagt bij aan het betaalbaar houden van het wonen en het voorkomen van energiearmoede.

- We zetten in op betaalbaarheid in nieuwbouwprojecten en pakken waar nodig een sturende rol als overheid. Bijvoorbeeld bij het sturen op nieuwbouwprogrammering met instrumenten zoals het grondprijsbeleid en de gronduitgifte. Ook maken we afspraken met marktpartijen en woningcorporaties. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor starters, lage- en middeninkomens (zie ook 4.3).
- Samen met de woningcorporaties, maatschappelijke partners en andere (private) partijen willen we het aantal

huishoudens met betaalrisico's en problematische schulden verminderen en de woonlastendruk niet verder laten toenemen. We zetten in op preventie, vroegsignalering, persoonlijke voorlichting en het vereenvoudigen van regels en maatwerk. Dat vormt het hart van de Bossche aanpak.

- We houden oog voor de betaalbaarheid in de particuliere voorraad. Met name bij particuliere verhuur pakken we waar mogelijk en nodig de excessen aan.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Betaalbaarheid van de (sociale) huurwoningvoorraad (met betrekking tot aftoppingsgrenzen en (streef) huurprijsbeleid).
- De verkoop van woningen.
- Huisvesten van de (lage) middeninkomens (o.a. om buurten te versterken).
- Betaalbare woonlasten (ook in relatie tot het verduurzamen van de woningvoorraad).





Kruiskamp

1.2 Passend wonen en doorstroming

Wat we zien in 2020

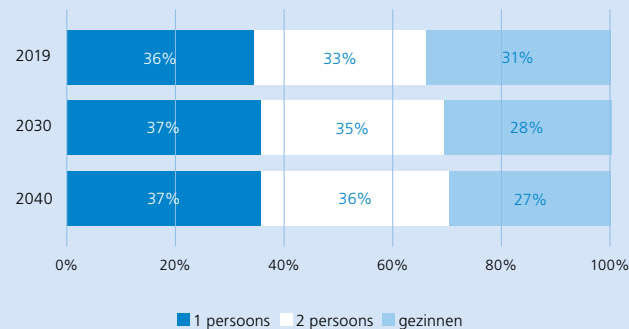
We zien dat de huishoudens en de daarbij horende woonwensen veranderen. Het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens stijgt (zie ). Ook zijn er steeds meer ouderen (zie ). Daarnaast zien we steeds meer verschillende huishoudens, denk aan 1-ouder gezinnen, senioren, vrienden die samenwonen, maar ook studenten, statushouders en arbeidsmigranten die in onze gemeente wonen. Ook zien we vaker mensen die door onvoorziene omstandigheden snel een andere woning nodig hebben. De woonwens van al deze huishoudens is zeer divers en komt niet altijd meer overeen met het bestaande woningaanbod. We zien vraag naar meer flexibele woonvormen en meer woningen voor ouderen en kleine huishoudens.

Het gebrek aan voldoende en passende woningen zorgt voor minder doorstroming op de woningmarkt (zie ).

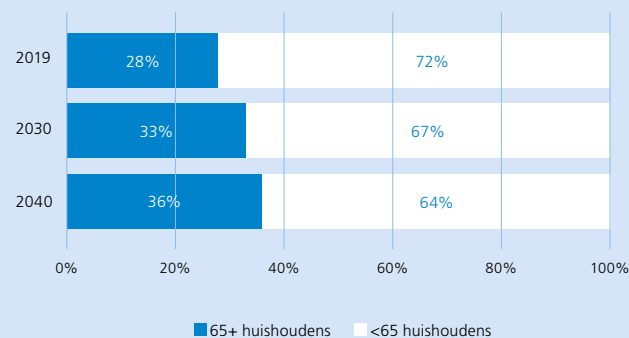
We zien bijvoorbeeld dat ouderen blijven wonen in grote ééngezinswoningen, mede doordat zij geen passend en betaalbaar aanbod vinden om naar door te stromen. Ouderen zien zich daardoor genooddaakt om – soms langer dan goed is voor hun welzijn en gezondheid – langer thuis te blijven wonen. Ook blijven starters soms langer bij hun ouders wonen, omdat er te weinig passend aanbod is.

We zien ook huishoudens met een middeninkomen die in een sociale huurwoning blijven wonen, omdat er geen alternatief is (zogenaamde scheefwoners). Overigens draagt deze laatste groep vaak bij aan de draagkracht en inclusiviteit van buurten met overwegend sociale woningen. In de sociale huursector zelf zien we dat, onder andere door de lange inschrijf- en zoektijd, mensen ook binnen de sociale huur niet makkelijk kunnen doorstromen.

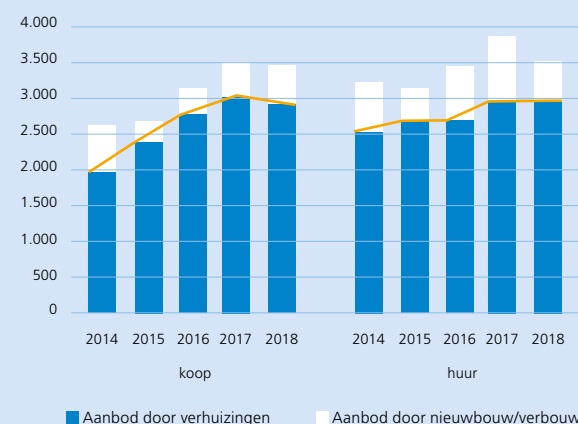
Groeiend aandeel 1 en 2 persoonshuishoudens



Groeiend aandeel ouderen



Doorstroming in koop en huur



Onze inzet richting 2030

We zetten in op een woningvoorraad die past bij de huishoudens in onze gemeente. Daarbij gaat passendheid niet alleen over de *juiste rechtssvorm* (koop, huur, tijdelijk) en de *juiste woning* (type woning, aantal kamers, toegankelijkheid). Maar ook over de *juiste plek*, bijvoorbeeld in de gewenste buurt, in de nabijheid van (zorg)voorzieningen, of samen met familie. Daarom streven we naar een gedifferentieerd woningaanbod over de volle breedte: naar rechtssvorm, woningtype en prijsklassen (zowel sociaal als middelduur en duur). Zowel binnen onze gemeente als binnen het bredere perspectief van de woningmarktregio.

- We zetten in op passende woonvormen voor de groeiende groep 1-en 2-persoonshuishoudens en de steeds meer divers wordende huishoudens. Dit doen we met name door het creëren van een meer divers aanbod en het toevoegen van bijvoorbeeld appartementen en collectieve woonconcepten. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor passende woonvormen voor de groeiende groep ouderen.
- We zorgen voor een 'flexibele schil' in de woningvoorraad (tijdelijk wonen, anti-leegstand, etc.) om zo bij te sturen en in te spelen op de vraag van mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Maar ook voor starters, studenten en jongeren. Daarbij kijken we ook naar flexibele contractvormen. En naar het tijdelijk benutten van locaties

die al dan niet op de lange termijn zijn gericht op een transformatie. Het toevoegen van tijdelijke woningen pakken we met de woningcorporaties en marktpartijen op.

- We geven ruimte aan initiatieven die doorstroming stimuleren. Daarbij leggen we de nadruk op de doorstroming binnen de sociale voorraad en doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar middeldure huur/goedkope koop. En op de doorstroming van ouderen vanuit grotere ééngezins (koop)woningen naar een woning waar ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit doen we ook vanuit een buurtgerichte benadering.
- We streven naar evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen. Hiervoor werken we samen met corporaties, de huurdersvertegenwoordiging en regiogemeenten. Daarbij hebben we aandacht voor de verschillende woningzoekenden in onze gemeente, waaronder de uitstroom vanuit zorginstellingen, urgent woningzoekenden en statushouders. We monitoren de slaagkansen van de verschillende (groepen) woningzoekenden.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het stimuleren van doorstroming.
- Het monitoren en sturen op evenwichtige slaagkansen.
- Ontwikkelen van flexibele woonvormen.



Orthen Links

1.3 Specifieke doelgroepen

Wat we zien in 2020

Sommige doelgroepen hebben vanwege hun achtergrond, levensfase of gezondheid een specifieke woonvraag. We zien dat deze doelgroepen in toenemende mate een beroep doen op betaalbare sociale huurwoningen. Een deel van die doelgroepen zijn ook kwetsbare huishoudens die nu soms geconcentreerd in een aantal buurten wonen. Daarnaast zien we dat sommige van deze huishoudens géén woning vinden die past bij hun nood. We zien verschillen tussen slaagkansen, waarbij bijvoorbeeld in de sociale huursector de kans op een woning nu groter is voor ouderen dan voor jongeren.

We zien een aantal specifieke doelgroepen die vragen om extra aandacht in onze woonvisie (zie )



- We doen samen met deze bedrijven een gedegen behoefteonderzoek naar wat er voor hen nodig is. Zorgen voor voldoende, goede, betaalbare (tijdelijke) huisvesting is daar een onderdeel van.

Mensen met een handicap

- Voor mensen met een handicap voorzien we in voldoende aangepaste woningen. In lijn met het VN-verdrag over de rechten van personen met een handicap proberen we het wonen voor hen zo gewoon mogelijk te maken. Denk daarbij aan het gebruik maken van (algemene) voorzieningen en het doorlopen van een wooncarrière.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid

- Er zijn mensen met een psychische kwetsbaarheid die vanwege de intensieve zorg beschermd of beschut moeten wonen. Ook zien we een groep die geen zware zorg nodig heeft, die uitstroomt vanuit de maatschappelijke instellingen en die met begeleiding zelfstandig woont in de buurt. Ook voor deze groepen zetten we in op het mogelijk maken van doorstroming en wooncarrière.
- We werken regionaal samen met andere gemeenten op basis van de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.
 - We zorgen waar nodig voor fysiek aangepaste woningen, het geclusterd bij elkaar wonen, het wonen met een zorgarrangement, een aangepast huurcontract, of een combinatie daarvan. Waar nodig nabij voorzieningen of juist aan de rand van woonwijken.
 - Het goed huisvesten van kwetsbare groepen vraagt vaak om snelle interventies, soms voorrang op andere woningzoekenden, mogelijkheden voor snel op- en afschalen van zorg, indien nodig een goede afstemming met de directe omgeving én het bevorderen van draagvlak. Daarbij is er aandacht voor het samenwonen in inclusieve en leefbare buurten (zie 2.2).
 - We werken ook aan passend aanbod voor de kleine groep mensen die niet past in de bestaande buurten, vaak vanwege een complexe problematiek.

Mensen die met spoed een woning nodig hebben

- Sommige mensen hebben geen dak boven hun hoofd of dreigen in die situatie terecht te komen. Een aantal vindt zijn weg (met urgentie) via de woningcorporatie, maar een deel van de mensen komt ook in het informele circuit aan de onderkant van de woningmarkt terecht.
- We hebben blijvend aandacht voor deze groep. We kijken (samen met corporaties) naar de inzet van oplossingen in een flexibele schil (met tijdelijke woonvormen en contractvormen) om zo de kans op een (tijdelijke) woonoplossing te verbeteren.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- De huisvesting van voorgenoemde doelgroepen. Daarbij kijken we kritisch welke groepen extra aandacht nodig hebben en wat dat betekent voor de slaagkansen van groepen.
- De wijze van het (regionaal) verdelen van de woningen en standplaatsen.



Aandacht voor specifieke doelgroepen



Studenten en jongeren



Ouderen (specifiek 75+)



Vergunninghouders



Woonwagenbewoners



Arbeidsmigranten



Mensen met een handicap



Mensen met een psychische kwetsbaarheid



Mensen die met spoed een woning nodig hebben

Onze inzet richting 2030

We zorgen, waar nodig regionaal afgestemd, voor voldoende en passende huisvesting voor de verschillende doelgroepen. Oplossingen kunnen gevonden worden door huisvesting van corporaties én private partijen, al dan niet in een flexibele schil en in het informele woningaanbod. We benutten kansen om zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad nieuwe (collectieve) woonvormen te ontwikkelen waar verschillende doelgroepen ook prettig (samen) kunnen wonen. De verantwoordelijkheid voor huisvesting van de doelgroepen ligt niet alleen bij de woningcorporaties, maar vragen we ook van private partijen. Ook met hen worden hierover afspraken gemaakt.

Studenten en jongeren

- De toegankelijkheid van de woningmarkt voor studenten en jongeren is lastig vanwege de beperkte inschrijftijd en/of beperkte financieringsmogelijkheden. Er is een tekort aan studentenkamers. De prijzen van het aanbod voor studenten liggen relatief hoog.
- Binnen de woningprogrammering zetten we extra in op het realiseren van huisvesting voor studenten en jongeren. Daarbij hebben we oog voor betaalbaarheid. Daarnaast zijn oplossingen te vinden in andere samenwoon- en contractvormen.

Ouderen (specifiek 75-plus)

- Veel ouderen zijn steeds vitaler en zijn voldoende zelfredzaam op de woningmarkt. Maar een deel van de ouderen – met name binnen de groep 75-plussers – heeft te maken met problemen met de fysieke of geestelijke gezondheid (o.a. dementie).
- Deze groeiende groep vraagt om specifieke woonvormen gekoppeld aan de juiste zorg en voorzieningen. Daarbij zetten we in op kleinschalige geclusterde woonvormen met zorg. Woonvormen tussen een reguliere woning en huisvesting in een verzorgingstehuis in. Langer thuis wonen

maken we mogelijk door samen met andere partijen de juiste zorg en voorzieningen in de buurt te leveren. We kijken naar het faciliteren van mantelzorgers waarbij ouders willen intrekken bij hun kinderen of andersom. Ook hebben we oog voor een toegankelijke en dementievriendelijke woonomgeving. Daarbij maken we gebruik van de mogelijkheden die digitalisering en nieuwe zorgconcepten ons bieden.

Statushouders

- We dragen als gemeente zorg voor het huisvesten van statushouders die volgens de taakstelling vanuit de Rijksoverheid een woning nodig hebben. Hierin werken we samen met de woningbouwcorporaties.

Woonwagenbewoners

- 's-Hertogenbosch kent (o.a. ten opzichte van de regio) een relatief groot aantal standplaatsen voor woonwagens.
- Voor woonwagenbewoners zorgen we mede op basis van landelijke richtlijnen dat het aantal (huur)standplaatsen en de verdeling daarvan in lijn wordt gebracht met de culturele achtergrond van woonwagenbewoners ten aanzien van het wonen in familieverband. Hierbij zoeken we regionale en provinciale afstemming en houden we oog voor de veiligheid en leefbaarheid op de woonwagencentra. Vooralsnog is het uitgangspunt dat het aantal standplaatsen in Den Bosch wordt gehandhaafd (er is geen sprake van een zogenaamd "uitsterfbeleid").

Arbeidsmigranten Bossche bedrijven

- Mogelijke personeelstekorten en de internationalisering van de economie maken dat nu, maar ook in de komende tien jaar arbeidsmigratie een rol speelt. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten ligt de focus op arbeidsmigranten die voor korte of lange termijn werken voor Bossche bedrijven.

2

Leefbare en inclusieve buurten



Thomas
“Ik voel me thuis,
dit is ook mijn buurt.”

“

Thomas is geboren en getogen in 's-Hertogenbosch. Het grootste deel van zijn jeugd woonde hij in de Rompert, hij heeft daar goede herinneringen aan. Nu is Thomas veertig jaar en alleenstaand. Na zijn echtscheiding speelden psychische klachten op. Hij is zijn baan kwijtgeraakt en vier jaar thuisloos geweest. Via beschermd wonen is hij sinds kort doorgestroomd naar een (semi-) zelfstandige woning met minimale begeleiding, in de Rompert. Hij is heel blij dat hij een plek heeft gevonden in de wijk waar hij ook opgegroeid is. Als hij over een jaar of twee weer zelfstandig gaat wonen kan dat hopelijk ook in deze buurt, want hier voelt hij zich thuis.

Zeker in het begin hielp het dat de burens goed waren geïnformeerd door de zorgaanbieder. De burens betrekken Thomas en zijn huisgenoten bij het dagelijkse reilen en zeilen in de buurt. Soms heeft Thomas een terugval. Om zich te ontladen draait hij dan soms tot laat harde muziek wat zorgt voor geluidsoverlast. Gelukkig weten de burens dit en dan contacteren ze de zorgaanbieder of ze kloppen aan bij Thomas zelf, vaak is het dan snel opgelost.

De weg naar betaald werk verloopt vooralsnog moeizaam, maar Thomas houdt niet van stil zitten. Daarom zet hij zich graag in als buurtvrijwilliger. Hij werkt mee aan een project in de wijk, waar buurtgenoten elkaar leren kennen door samen te werken aan moestuintjes in de buurt. Het project is een initiatief van de zorgaanbieder van Thomas, samen met de corporatie die veel bezit heeft in de wijk. Ook de gemeente werkt mee aan het project. Thomas en zijn buurtgenoten maken de tuinen op plekken waar vroeger parkeerterreinen waren, zo wordt de wijk meer klimaat adaptief. Thomas vindt het leuk om zo mee te bouwen aan de toekomst van zijn buurt.

”

2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid

Wat we zien in 2020

De gemeente bestaat uit buurten en dorpen met diverse karakters. Die karakters worden vooral gevormd door de mensen die er wonen. Maar ook door andere zaken zoals het groen, de aanwezige voorzieningen, (buurt)winkelcentra, ontmoetingsmogelijkheden en de woningen. In de woningvoorraad zien we verschillen tussen de buurten. De buurten verschillen bijvoorbeeld in het aandeel koopwoningen (zie 📍), het bouwjaar van de woningen en de WOZ-waarde ontwikkeling (zie 🏠). We koesteren de verschillende karakters van de buurten, zo is er voor ieder wat wils. Maar, sommige van die verschillen leveren ook een risico. Sommige buurten worden voor bepaalde groepen onbetaalbaar. Het risico daarvan is dat bepaalde huishoudens en inkomensgroepen worden gedwongen uit te wijken naar andere buurten, wijken of gemeenten. Daarnaast zien we ook dat diversiteit in aanbod binnen een wijk of buurt belangrijk is voor de huidige bewoners. Mensen die in hun buurt wooncarrière willen maken, kunnen dat niet altijd. Als mensen naar een ander type woning of ander prijssegment willen verhuizen, bijvoorbeeld van een ééngesinswoning naar een appartement, moeten ze in veel gevallen ook hun buurt verlaten.

Onze inzet richting 2030

We willen een woonbeleid dat aansluit op de leefwereld van mensen: de buurt. We willen het karakter, de identiteit en de kracht van buurten erkennen en waarderen. We zien dit als vertrekpunt voor (sturing op) ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad of nieuwbouw. We waken voor monotone buurten en verdringing van bepaalde doelgroepen in onze gemeente. Daarom zorgen we voor een divers woningaanbod dat past bij de buurt en deze versterkt. Zowel de wensen vanuit de buurten, als de gemeentebrede woningbouwopgave, is onderdeel van de afweging over de ontwikkelrichting.

- We zetten het toevoegen van nieuwbouwwoningen strategisch in. Met marktpartijen en woningcorporaties die investeren in een buurt maken we afspraken over het woningbouwprogramma. We sturen daarbij binnen een aantal stedelijke kaders (zie 4.3), maar houden ook oog voor wat nodig is voor een buurt. Het woningbouwprogramma van een project kan daarmee onderbouwd afwijken van de stedelijke richtlijn. De nieuwbouw moet enerzijds bijdragen aan de stedelijke opgave en anderzijds aan een divers woningaanbod dat bij de buurt past en deze versterkt.

- We zetten ook in op aanpassingen in de bestaande voorraad, die zorgen voor een divers woningaanbod dat bij de buurt past en deze versterkt. Daarbij benutten we onder andere de mogelijkheden van de woningcorporaties om te differentiëren in de manier van verhuren, verkopen of het toewijzen van woningen. Zo creëren we een aanbod in buurten dat past bij de woonwensen van mensen die in de buurt (willen) wonen.
- We brengen met data de kenmerken van de buurt (huishoudens en woningvoorraad) en de woonwensen in beeld. Hiermee kunnen initiatiefnemers de toegevoegde waarde van hun projecten in een buurt onderbouwen. En daarmee zorgen we voor datagedreven bijsturen in de woonopgaven.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- De ontwikkeling van de woningvoorraad. Toekomstige interventies in de woningvoorraad (verkoop, sloop, nieuwbouw, transformatie, huurprijsdifferentiatie, woningtoewijzing) worden daarbij afgewogen op hun positieve bijdrage op wijk- en buurtniveau.
- Op projectniveau afspraken maken met corporaties en marktpartijen.



2.2 Inclusieve draagkrachtige buurten

Wat we zien in 2020

Sociale huurwoningen zijn in het algemeen steeds vaker bewoond door mensen met een zwakkere positie in de samenleving (lager opgeleid, minder draagkrachtig, minder perspectief). Mede door veranderende wet- en regelgeving neemt druk op sommige wijken toe door een toenemend aantal kwetsbare groepen in de buurten met veel corporatiebezit. De rol van corporaties, die sinds de nieuwe Woningwet is ingeperkt, speelt hier in mee. Maar ook rijksbeleid over de afbouw van beschermd wonen en het langer zelfstandig thuis wonen speelt een rol. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen in buurten vraagt ook iets van de bewoners van die buurten. Op een bepaald punt kan daarbij de draagkracht van buurten overschreden worden. Er zijn steeds meer signalen van inwoners en professionals dat de overlast toeneemt. Maar ook dat inwoners langs elkaar heen leven, zich eenzaam voelen of woonoverlast veroorzaken. Dit is een complex vraagstuk dat raakt aan (gevoel van) veiligheid, onderdak en zorg voor alle inwoners in de stad. Dit vraagt om goede zorg en begeleiding van de kwetsbare inwoners en zeker ook om extra aandacht voor de ontvangende buurt.

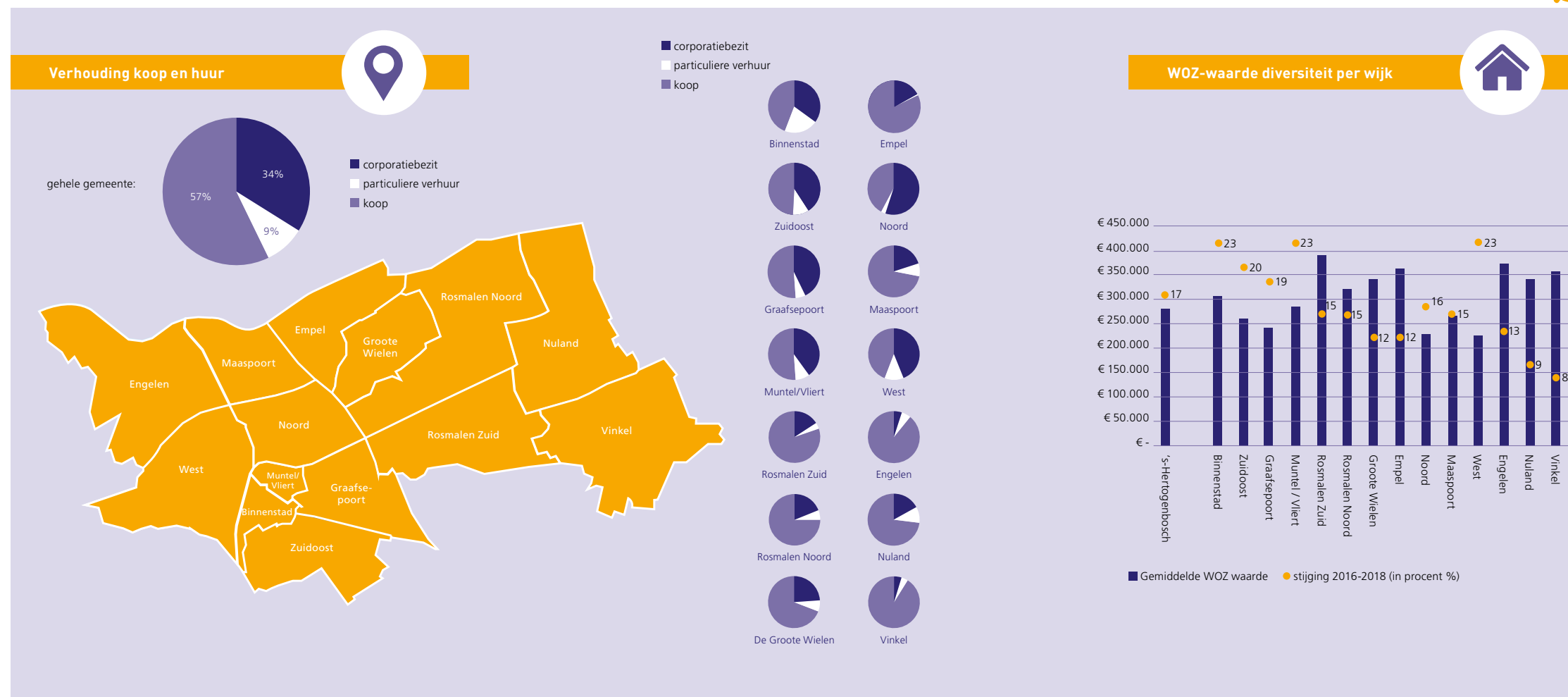
Onze inzet richting 2030

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

- We bevorderen – binnen de (on)mogelijkheden die er per buurt zijn – de spreiding van aanbod voor kwetsbare doelgroepen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien, over de diverse buurten en wijken. En andersom: we proberen ook meer draagkrachtige groepen aan te trekken in de meer kwetsbare buurten.
- We hebben samen met onze partners extra aandacht voor de ontvangende buurt bij de huisvesting van (groepen) kwetsbare inwoners. Dit doen we in samenwerking met onze partners op een integrale wijze.
- We stimuleren initiatiefnemers om in woonconcepten mogelijkheden voor ontmoeting te creëren en daarbij de relatie met de buurt en de openbare ruimte op te zoeken. Dit doen we met oog op inwoners die zich eenzaam voelen en ouderen met dementie. Maar ook op bredere samenhang in de buurt. Dit draagt vervolgens bij aan de positieve gezondheid van onze inwoners. We verwachten daarbij van inwoners dat zij omkijken naar elkaar.
- We maken samen met de politie, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen afspraken om woonoverlast actief aan te pakken. We verwachten dat inwoners elkaar aanspreken als ze woonoverlast ondervinden.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- De huisvesting van kwetsbare doelgroepen en bijbehorende maatregelen om de druk op de buurten te beperken en woonoverlast tegen te gaan.
- We maken samen met de politie, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen afspraken om woonoverlast actief aan te pakken. We verwachten dat inwoners elkaar aanspreken als ze woonoverlast ondervinden.





Groen snoei dag, Rosmalen

2.3 De buurt als vindplaats voor oplossingen

Wat we zien in 2020

De buurt is waar mensen zich thuisvoelen en identificeren. Mensen voelen zich verbonden met de buurt en blijven er ook graag wonen (zie ♥). Het is ook de plek waar bewoners en professionals vaak samenwerken aan oplossingen voor allerlei opgaven. En waar nieuwe bewonersinitiatieven opbloeien.

Onze inzet richting 2030

De opgaven die we zien kunnen in onderlinge samenhang soms beter aangepakt worden. Juist de transformatieopgaven in de woningvoorraad biedt kansen om koppeling te maken met andere vraagstukken. Dat gebeurt vaak op buurniveau. Daarom zien we de buurt als vindplaats van koppelkansen en integrale oplossingen.

- We kijken buurtgericht en zorgen met woningcorporaties met (kleinschalige) interventies voor een transformatie en verduurzaming van de woningvoorraad. Door de doorstroming in buurten gericht op gang te brengen, maken we ruimte om die transformatie te versnellen.
- Bij fysieke interventies benutten we eventuele koppelkansen om ook andere maatschappelijke vraagstukken aan te pakken op het vlak van armoede, eenzaamheid en gezondheid.
- We ondersteunen nieuwe inwonersinitiatieven die bijdragen aan het integraal aanpakken van woonopgaven. Van inwoners en andere initiatiefnemers vragen we eigenaarschap en commitment om draagvlak te vinden bij omwonenden.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Maatregelen voor het bevorderen van de leefbaarheid en veiligheid in de buurten.
- Het benutten van de kans om de transformatie- en verduurzamingsopgaven van de woningvoorraad te koppelen aan maatschappelijke vraagstukken.

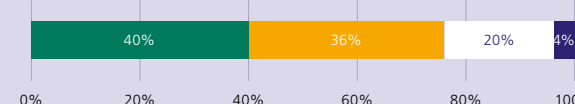


Willemspoort

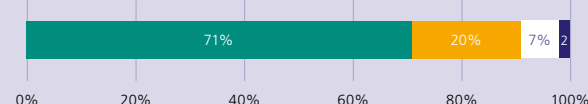
Mensen voelen zich verbonden met de buurt en blijven er ook graag wonen



Ik ben gehecht aan deze buurt



Ik voel mij thuis in deze buurt



■ eens
 ■ niet eens, niet oneens
 ■ oneens
 ■ weet niet / geen mening

Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad



Anouk en Sascha
“We kijken uit naar het
delen van onze opgeknapte
woning.”

“

Anouk en Sascha zijn bijna zestig en wonen samen in de Gestelse Buurt. Dit is de buurt waar hun kinderen veilig en gezond zijn opgegroeid. Hun jongste kind is net het huis uitgevlogen, waardoor alle kinderen nu de deur uit zijn. Ze wonen in een voormalige corporatiewoning, die ze gekocht hebben en helemaal hebben opgeknapt.

Het opknappen van hun woning hadden ze nooit alleen gekund, maar samen met de buurt is er een flinke verduurzamingsslag gedaan. Daar konden ze goed op meeliften. Er was een goede samenwerking met de corporatie, en alle particuliere eigenaren. Daardoor zijn alle woningen in de buurt aardgasvrij. De woonlasten zijn betaalbaar gebleven door innovatieve concepten en in goed overleg met huurders én eigenaren. Samen hebben ze geïnvesteerd in hun woningen én in de publieke ruimte in de wijk. Daarom kijken ze nu uit op mooi groen, en is hun woning ook een stuk aangenamer om in te wonen.

Sinds de kinderen uit huis zijn, vinden Anouk en Sascha het wel een beetje leeg in huis. Ze hebben boven 3 grote slaapkamers die ze niet gebruiken. Er is zelfs ruimte voor een extra badkamer. Vorige week hebben ze daarom besloten om twee kamers te gaan verhuren. Bijvoorbeeld aan studenten of een jong stel. Ze wisten niet zeker of het mocht, maar gelukkig heeft de gemeente ze goede informatie gegeven en weten ze nu precies waar ze aan moeten voldoen. Ze kijken uit naar de levendigheid van weer wat jonge lui in huis, en zijn blij dat de ruimte boven zo ook gebruikt wordt.

”

3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad

Wat we zien in 2020

Zo'n 85 tot 90 procent van de woningvoorraad in 2030 is nu al gebouwd (zie 🏠). De bestaande woningvoorraad zal daarmee een grote bijdrage moeten leveren voor de woonopgaven waar we voor staan.

We zien dat de technische kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad sterk uiteenloopt. Sommige woningen zijn al verduurzaamd, maar voor een groot deel van de voorraad is daar nog een kwaliteitsslag te maken. Dat geldt zowel voor corporatiebezit, als voor particulier bezit.

Vooraf woningen van voor 1970 (zie 🏠) hebben vaak een mindere technische kwaliteit. Hier valt met isolatie en ventilatie veel energie- en comfort winst te behalen.

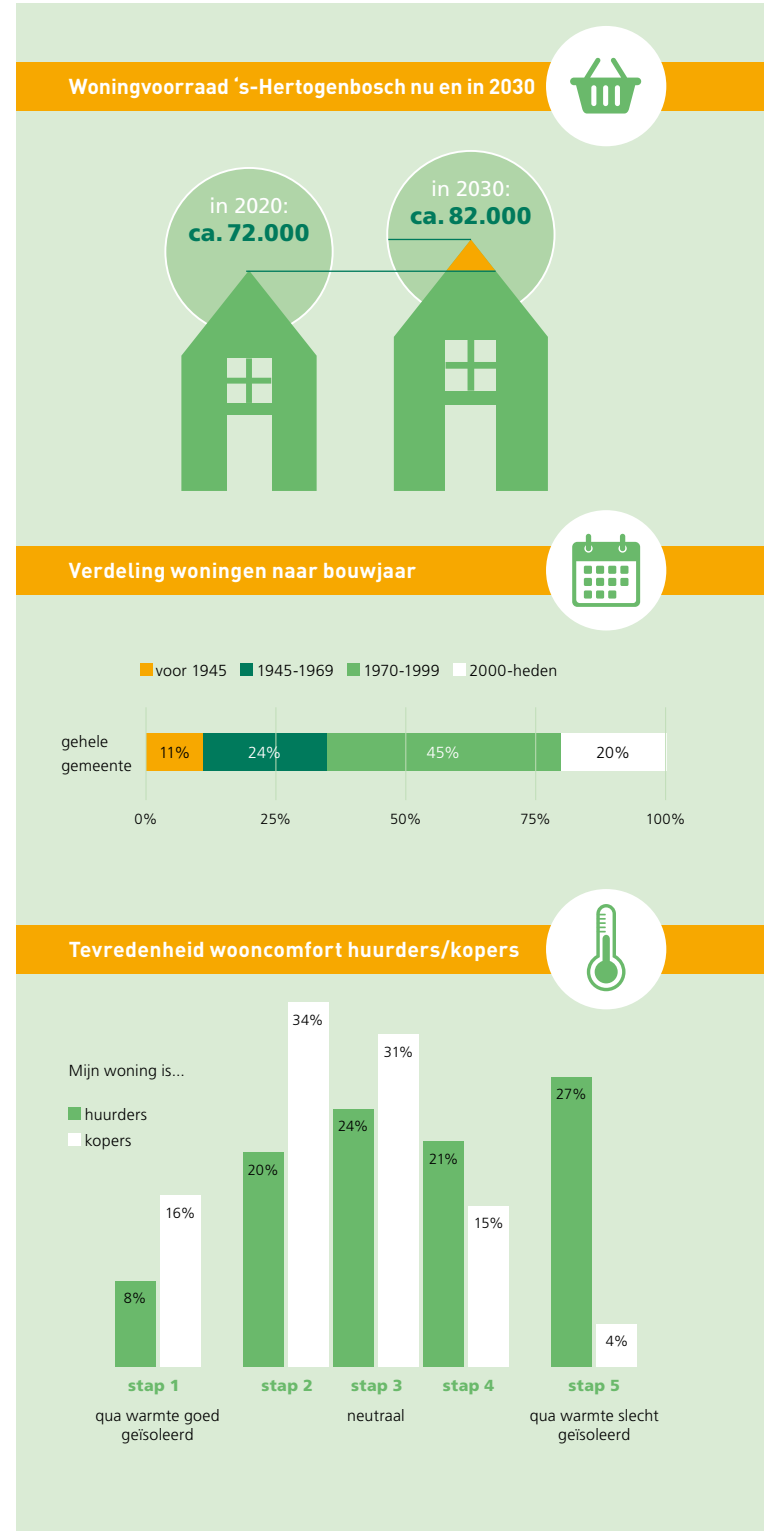
Uit het woonwensenonderzoek 's-Hertogenbosch (2019) blijkt dat huurders veel minder tevreden zijn over de warmte-isolatie dan eigenaar-bewoners (zie 🏠). Dat geldt ook voor geluidsisolatie. Ook over onderhoud zijn huurders iets minder tevreden dan eigenaar-bewoners, maar dit verschil is kleiner.

Het verbeteren van de technische kwaliteit en duurzaamheid van woningen komt niet alleen het energieverbruik ten goede, maar zorgt ook voor gezondere woningen met meer wooncomfort.

Onze inzet richting 2030

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

- We werken samen met marktpartijen en woningcorporaties aan de bewustwording bij eigenaar-bewoners en huurders om op logische momenten, zoals bij verbouwing, verkoop of een verhuizing, de woning te verbeteren wat betreft duurzaamheid en wooncomfort. Prikkel, uitdagen en makkelijk maken zijn daarbij uitgangspunten.
- We stimuleren met verschillende (financiële) instrumenten particuliere eigenaren om te investeren in het energetisch verbeteren van de woning en maatregelen te nemen voor een klimaatadaptieve woonomgeving.
- In de nieuwbouw stellen we eisen aan de energetische kwaliteit en stimuleren we natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.
- We gaan aan de slag zodat in 2030 een aantal buurten al grotendeels voorbereid zijn om van het aardgas af te gaan. De basis hiervoor vormt een visie op de Warmtetransitie. Een deel van de woningen is in 2030 ook daadwerkelijk overgestapt naar een duurzaam alternatief. Wij zullen als gemeente daarin actief bijdragen door de regie te pakken en partijen te faciliteren en te stimuleren.
- We stimuleren samen met de woningcorporaties de innovatie- en inkoopkracht in de markt om het verduurzamen van de woningen kwalitatief beter en goedkoper te krijgen.



We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het verduurzamen van de woningen en woonomgeving. Het Duurzaamheidsakkoord 2018-2025 is daarbij het uitgangspunt dat wordt doorgezet.
- We leggen bij de prestatieafspraken gericht de relatie tussen de thema's duurzaamheid, gezondheid en betaalbaarheid.

3.2 Flexibele woningvoorraad

Wat we zien in 2020

We zien dat de huishoudenssamenstelling aan het veranderen is. Door demografische ontwikkelingen krijgen we steeds meer 1- en 2-persoons huishoudens en ouderen. Daarnaast zien we ook een trend van veranderende woonwensen, de ééngezinswoning is niet meer ieders ideaal. Sommige mensen willen bijvoorbeeld kleiner wonen, een woning of tuin delen, meer flexibel wonen, of zoeken een zeer betaalbare woonvorm zodat ze geld over houden voor andere zaken. Dit betekent dat de bestaande woningvoorraad niet altijd meer aansluit bij de toekomstige huishoudens (zie 🏠). De voorraad bestaat grotendeels uit ééngezinswoningen, terwijl de huishoudens juist meer divers zijn. Zeker in sommige buurten is het aanbod zeer eenzijdig, wat wooncarrière maken in de buurt moeilijker maakt. We zien ook veel ouderen die nu (nog) wonen in een ééngezinswoning, maar op termijn naar een beter toegankelijke woning willen verhuizen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Op het moment dat ouderen dat ook steeds meer gaan doen, komen veel van die ééngezinswoningen vrij (zie 🔄 en 🏠). We zien dat het aanpassen van een bestaande woning, bijvoorbeeld om deze te verduurzamen en om te bouwen naar een collectieve woonvorm, op dit moment soms lastig is. Er is (beperkende) regelgeving om rekening mee te houden en de processen zijn ook voor kleine aanpassingen soms ingewikkeld. De bestaande woningvoorraad is daarom nu vaak een statisch gegeven.

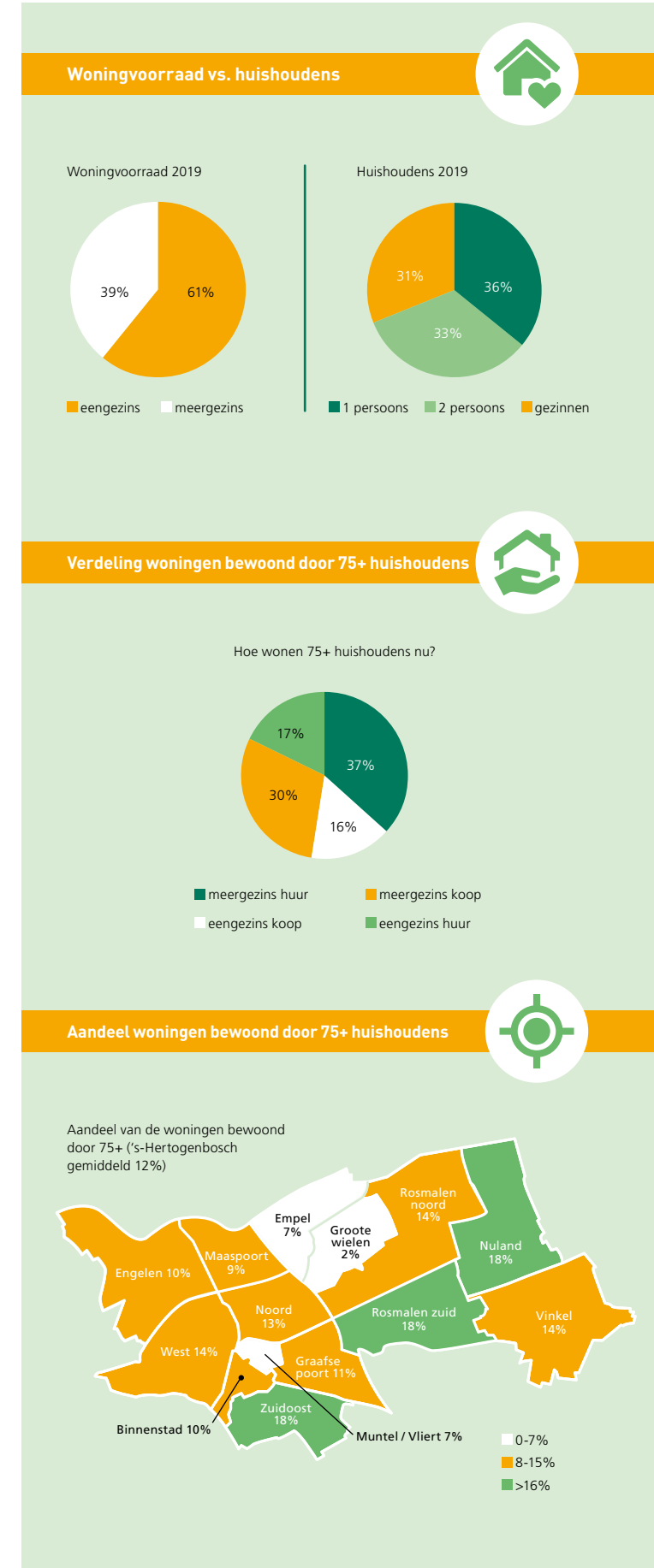
Onze inzet richting 2030

We willen inzetten op een dynamische en aanpasbare woningvoorraad. Op deze manier blijft de voorraad passen bij (nu nog onbekende) toekomstige wensen en eisen. Denk daarbij aan het aanpassen van individuele woningen, maar bijvoorbeeld ook een rijtje woningen of een wooncomplex. Het kan gaan om transformatie van een woning of ander vastgoed met een kantoor-, winkel- of maatschappelijke functie. Ook kan het gaan om (zeer) kleinschalige sloop-nieuwbouw.

- We faciliteren en stimuleren het aanpassen van de bestaande woningen. Denk daarbij aan splitsing, uitbouwen of inwoning met mantelzorgzaamheid door o.a. ook buiten de bebouwde kom meer mogelijkheden te creëren voor woningsplitsing. Dit met oog voor de leefbaarheid van buurten, goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van de woningen. En rechtszekerheid van huidige bewoners en buren.
- Dit faciliteren we door regelgeving hierop aan te passen en maatwerk mogelijk te maken. Daarbij stellen we wel kaders om de kwaliteit van zowel de woning als de buurt te borgen.
- We stimuleren door goede voorbeelden te koesteren en uit te dragen. Op die manier willen we nieuwe initiatiefnemers motiveren ook met hun woning aan de slag te gaan.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en de keuzes die huurders daarbij krijgen. Inzicht hebben in het transformatiepotentieel op buurtniveau is daarbij de basis.



4

Strategisch innovatief woonprogramma

Paleisbrug



Starters Rashid en Linda
“Den Bosch heeft meer te
bieden dan we dachten,
er is keuze genoeg!”

“

Starters Rashid en Linda zijn begin twintig. Ze komen beiden van buiten Brabant, maar hebben elkaar in 's-Hertogenbosch tijdens hun studie gevonden. Ze zijn net afgestudeerd aan de Avans Hogeschool en hebben inmiddels een betaalde baan. Ze woonden al jaren met veel plezier in hun studentenkamers bij de Onderwijsboulevard en genoten van het studentenleven in de stad. Na hun afstuderen hebben ze besloten te gaan samenwonen, maar ze willen wel blijven genieten van de stedelijke woonomgeving, voorzieningen en hun Bossche contacten. De diversiteit van de stad vinden ze aantrekkelijk: de reuring op straat en diversiteit aan mensen zorgen ervoor dat ze zich thuis voelen.

Samen hebben ze een appartement gevonden nabij Station Oost. De ligging is ideaal, zo zijn ze snel op hun werk én pakken ze gemakkelijk de trein om familie en vrienden door heel het land te bezoeken. De woning is een compact appartement met terras. Ook zijn er gedeelde voorzieningen zoals de wasmachine, droger en een gemeenschappelijke fitness. Het lijkt van buiten een gewoon gebouw, maar het is helemaal gebouwd van hout en erg duurzaam. Dat vond het jonge stel een grote pré. Ze konden met hun twee starterssalarissen zich stapsgewijs inkopen in het complex, de bank heeft ze daarbij geholpen met een goed financieringsmodel. De laatste jaren zijn er steeds meer aantrekkelijke woningen beschikbaar voor starters, daardoor blijven ook veel van hun vrienden in 's-Hertogenbosch wonen.

Laatst zagen ze een advertentie van een woning in De Grootte Wielen. Er zijn daar woningen die zelfs energie opwekken, gelegen in een heel groene omgeving. Wie weet, als ze ooit een gezin beginnen, dat ze daar wel heen verhuizen. Of naar die gerenoveerde woningen in de Muntel. Of dat CPO-project in Vinkel. Er is in ieder geval genoeg keuze in en om de stad!

”

4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

Wat we zien in 2020

Het aantal inwoners van de gemeente groeit al jaren gestaag (zie ). Het aantal huishoudens groeit, door huishoudensverdunding, nog harder. De prognoses laten zien dat deze groei doorzet. Het aandeel 1- en 2-persoons huishoudens groeit sterk. Daarbij neemt het aandeel en aantal 65+ers toe. Het aantal gezinnen neemt relatief minder hard toe. De groei van het aantal inwoners en huishoudens komt niet alleen uit onze eigen gemeente, maar komt ook door instroom (zie ) vanuit de regio en elders. We zien een landelijke trend van trek naar de stad. Daarnaast zijn er natuurlijk ook Bossche inwoners die juist vertrekken naar de regio of elders. Het grootste deel van de verhuizingen vindt overigens plaats binnen de regio. De druk op de woningmarkt is voelbaar en uit zich in hoge huur- en koopprijzen. Ook geven woningzoekenden aan dat ze denken niet snel een passende woning te vinden. Er is dus een vraag naar meer woningen. De afgelopen jaren is gebleken dat de productie van woningen van tal van factoren afhankelijk is. In de periode 2017 t/m 2019 jaar zijn onder relatief gunstige omstandigheden circa 3.200 woningen toegevoegd. In tijden van recessie loopt de woningproductie over het algemeen terug.

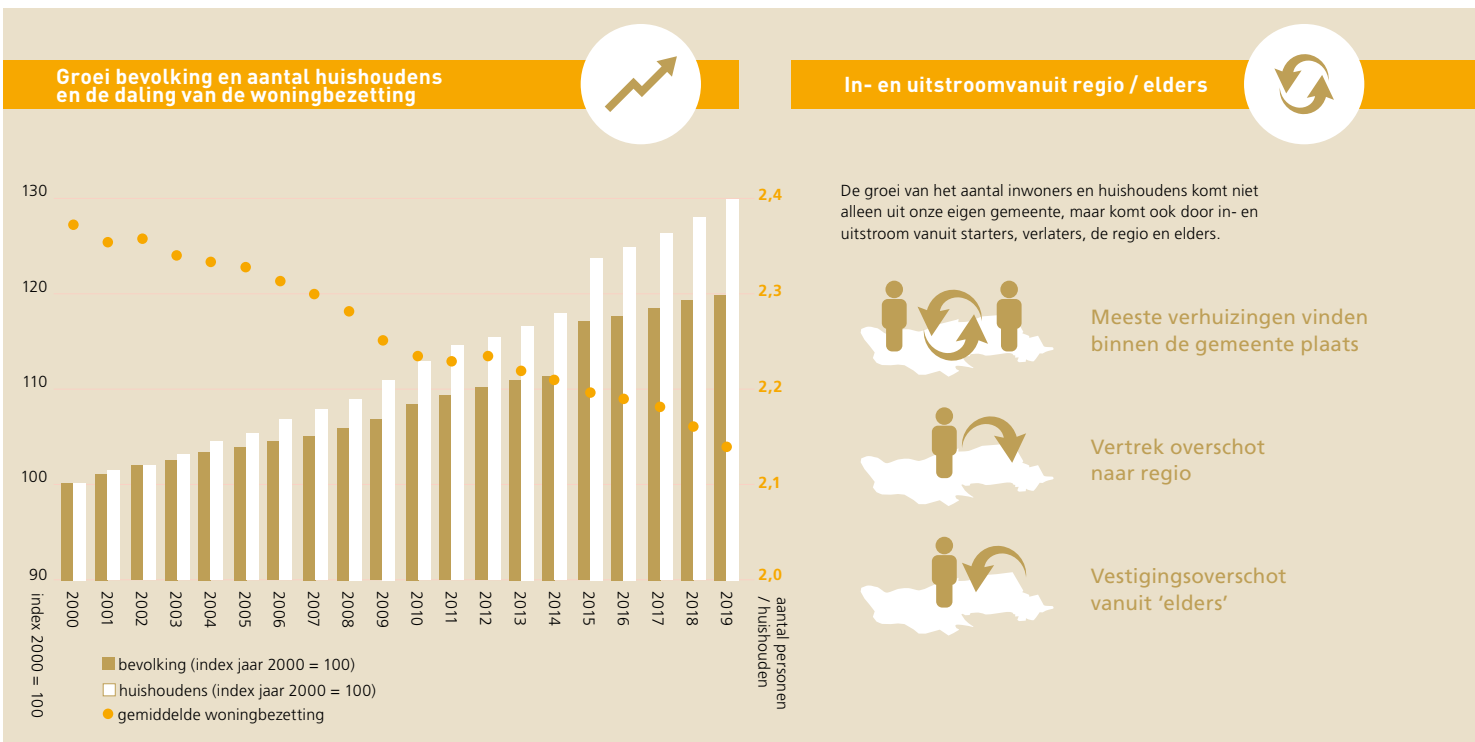
Onze inzet richting 2030

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. Tot 2030 realiseren we voldoende woningen om in de huishoudensverdunding en de groei van de stad te blijven voorzien.

- We bouwen voldoende woningen om de druk op de woningmarkt te verlichten en de te verwachten groei en huishoudensverdunding in goede banen te leiden. De provinciale prognoses zien we als minimum om te bouwen. Maar vanwege de druk die we op de woningmarkt zien, zetten we ons in om zoveel mogelijk woningen te bouwen. De ambitie is om 10.500 woningen te realiseren in de periode 2020 tot 2030.
- Die woningen realiseren we in goede samenwerking met inwoners, de corporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers. Als gemeente voeren we regie op het woningbouwprogramma en scheppen we heldere kaders. Ook zijn we aanjager van de woningmarkt en stimuleren we initiatieven.
- Bij het realiseren van woningen gaat het niet alleen om aantallen. Het gaat ook om de juiste woningen, op de juiste plek. De voorgestelde plannen moeten kwalitatieve woningen zijn die bijdragen aan de woonopgaven zoals geschetst in deze visie.
- Het woningprogramma van 's-Hertogenbosch en de regio vullen elkaar kwalitatief aan. We zetten in op een sterke regionale woningmarkt, met daarin een duidelijke positionering van de stad 's-Hertogenbosch en omliggende dorpen. Onze woningbouwplannen stemmen we waar nodig af met de provincie Noord-Brabant en de gemeenten in de woningmarktregio.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit (hard en zacht) om te voorzien in voldoende woningproductie.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het toevoegen van woningen aan de sociale woningvoorraad (al dan niet gekoppeld aan private initiatieven).
- Het voorbereiden van voldoende woningbouwplannen.



4.2 Vernieuwing en innovatie

Wat we zien in 2020

We zien een steeds meer divers wordende vraag naar woonvormen (zie ). Ook hebben inwoners steeds meer behoefte om zeggenschap te hebben over de bouw en het ontwerp van de eigen woning. Sommige mensen willen kleiner en flexibel wonen en meer gebruik maken van duurzame materialen. Ook zijn er groepen mensen die graag willen samen wonen in nieuwe (woon-zorg)collectieven. De verdergaande digitalisering en doorontwikkeling van bouwtechnieken zorgen voor nieuwe mogelijkheden om woningen sneller, flexibel, modulair en op maat voor de bewoner te ontwikkelen. Vraagstukken rond verduurzaming van de woonomgeving vragen om vernieuwing en innovatie in de woningbouwsector.



Onze inzet richting 2030

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.

- We stimuleren innovatief en duurzaam bouwen, zoals circulair en bio-based bouwen. We dagen marktpartijen uit om met creatieve en betaalbare concepten te komen, bijvoorbeeld door meer met hout te bouwen.
- We bouwen flexibel voor wat nu nodig is, maar wat ook toekomstbestendig is en veranderingen in de woonwensen aan kan. Denk bij flexibele en tijdelijke concepten ook aan duurzaam en levensloopbestendig.

- We zetten in op tijdelijke woningen om snel te kunnen schakelen en de druk op de woningmarkt te verlichten. De concepten moeten ook bijdragen aan het betaalbaar houden van het wonen.
- We faciliteren nieuwe collectieven en zelfbouw. Collectieven dragen bij aan het samen leven, zorgen voor elkaar, langer thuiswonen, maar ook aan de leefbaarheid van buurten. Zelfbouwen draagt bij aan de vrije keuze om te wonen hoe je wilt. In nieuwe woonvormen komt de collectiviteit tot uiting in het delen van gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en diensten. De woonvormen sluiten daar op aan, bijvoorbeeld met hofwoningen met een collectieve voorziening of hoogbouw met, naast de kleinere eenheden, gemeenschappelijke ruimten, collectief groen en deelauto's.
- Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden of herbestemming van gemeentelijke gebouwen geven we voldoende ruimte aan inwoners om hun eigen woning te bouwen.
- We dagen de markt en woningcorporaties uit om ruimte te bieden aan meer zeggenschap voor toekomstige bewoners. Ook stimuleren we ze om de samenwerking met wooncollectieven op te zoeken.

We maken **prestatieafspraken** met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het toevoegen van tijdelijke woningen.
- De bijdrage van woningcorporaties aan het bevorderen van eigenaarschap en opdrachtgeverschap bij huurders.



4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

Wat we zien in 2020

Zoals bij woonopave 1 'Betaalbaar en passend wonen' beschreven is de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen een grote opgave. Vooral voor starters en lage- en middeninkomens. Zoals bij woonopgave 2 'Inclusieve en leefbare buurten' beschreven zien we verschillen tussen buurten. Die verschillende karakters koesteren we. Maar ze brengen ook risico op verdringing met zich mee. We willen dat onze wijken en buurten voor iedereen toegankelijk blijven. Ook zien we dat in sommige buurten veel ééngezinswoningen zullen vrijkomen in de komende 20 jaar, als gevolg van de vergrijzing. Dat vrijkomend aanbod zal invloed hebben op de woningmarkt.

Onze inzet richting 2030

We willen dat de woningprogrammering strategisch ingezet wordt om bij te dragen aan passend en betaalbaar wonen voor iedereen. Dat betekent dat we inzetten op meer betaalbare woningen voor huishoudens met een laag- of een middeninkomen. Ook willen we met de programmering op buurtniveau met maatwerk bijdragen aan leefbare en inclusieve buurten en het karakter van buurten versterken. We scheppen als gemeente heldere kaders waarmee we de markt en corporaties uitdagen om te komen met passende initiatieven.



Kantoortransformatie

4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

Wat we zien in 2020

Uit het woonwensenonderzoek 's-Hertogenbosch (2019) blijkt dat mensen graag in, of (zeer) nabij, het centrum wonen, vanwege voorzieningen en goede bereikbaarheid met het ov (zie  en ). Meer stedelijk wonen betekent vaak een hogere woningdichtheid, met name door de bouw van appartementen, maar ook door slimme combinaties van verschillende woningtypen. Nieuwe uitdagingen rond duurzame mobiliteit, deelconcepten en een duurzame en gezonde leefomgeving vragen om aantrekkelijke woonmilieus.

Onze inzet richting 2030

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. Bijvoorbeeld door (kleinschalig) te verdichten. Regionaal is het woonprogramma afgestemd en vullen nieuwe woonmilieus elkaar aan. We willen gezinnen in de stad de ruimte bieden, maar de woonmilieus van dorpen in de regio voorzien ook deels in die woonvraag.



Vinkel, Mooiland

- We sturen op *sociale huur*. We streven ernaar om minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huursector te realiseren.
- We sturen op *middenhuur en goedkope koop*. We streven ernaar om minimaal 20% van het nieuwbouwprogramma in de middenhuur of goedkope koopsector te realiseren.
- We sturen op *dure huur en (middel)dure koop*. We streven ernaar om maximaal 50% van het nieuwbouwprogramma in de dure huur of (middel)dure koop te realiseren.
- Op projectniveau streven we naar differentiatie binnen bovenstaande prijscategorieën. Bijvoorbeeld door afspraken te maken over een aandeel in de lagere middenhuur.
- Er is maatwerk mogelijk, waarbij we afwijken van bovenstaande percentages, als dit bijdraagt aan de doelstelling leefbare en inclusieve buurten. Dit dient onderbouwd te worden op basis van kenmerken van de buurt/wijk, over huishoudenssamenstelling en woningvoorraad.
- Als gemeente sturen we op bovenstaande prijssegmenten door goede afspraken te maken met corporaties én marktpartijen. Dat doen we met de inzet van zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke instrumenten. Bij de inzet van ons instrumentarium streven we naar een balans tussen flexibiliteit en sturing op de doelstellingen.
- Met dat instrumentarium sturen we op de differentiatie zoals hierboven aangegeven. En maken we afspraken met initiatiefnemers over o.a. aanvangshuur, huurprijsontwikkeling, en instandhoudingstermijn.

We maken [prestatieafspraken](#) met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- Het toevoegen van betaalbare woningen (nieuwbouw en bestaande voorraad) voor de lage- en (lage) middeninkomens.
- Het benutten van kansen voor doorstroming bij de toevoeging van nieuwbouw.



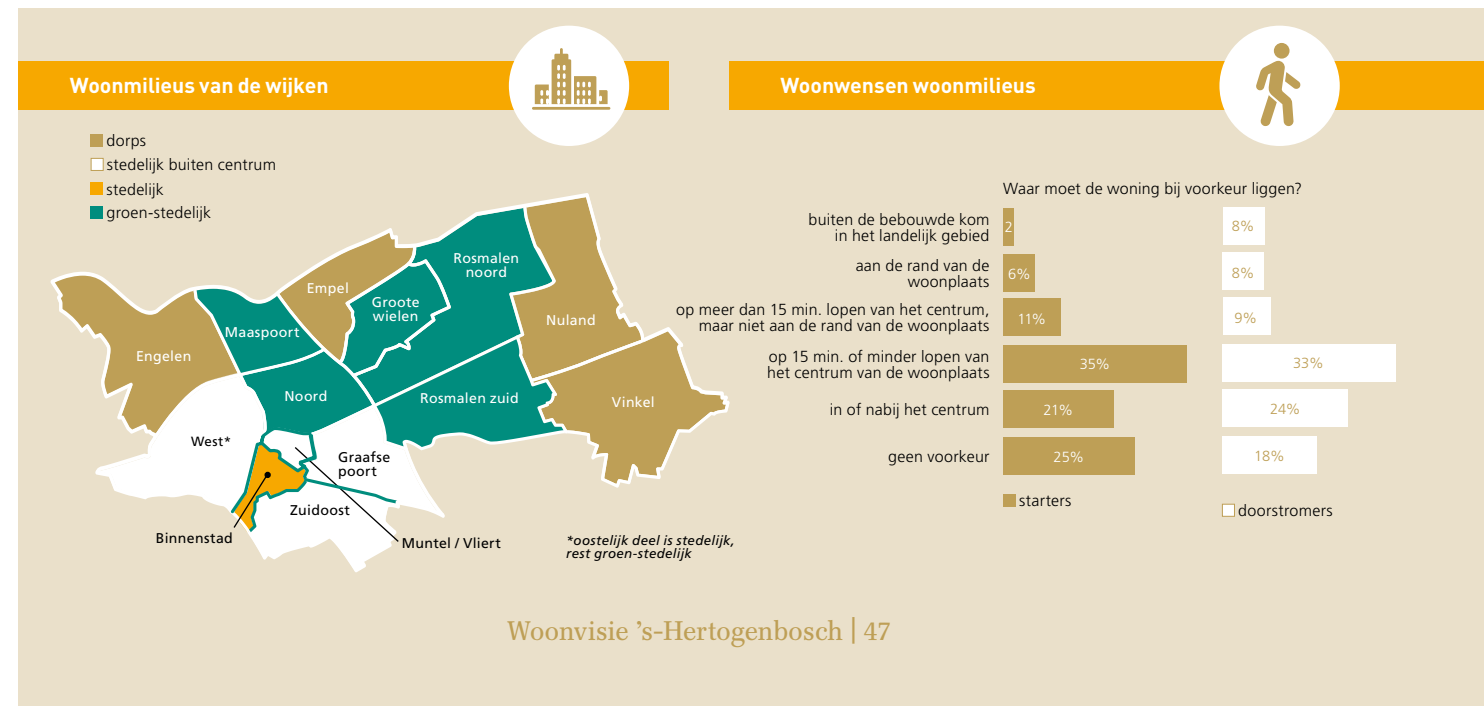
- We zetten in op het realiseren van (*hoog*)-stedelijke woonmilieus met hoogbouw en compacte woonvormen. Het gaat om verdichte gebieden met een mix van functies en voorzieningen; met voldoende groen en water en passend bij de schaal van 's-Hertogenbosch. Vaak is dit geconcentreerd rond de vervoersknooppunten in de Spoorzone en bij Station Oost en wordt er gekozen voor slimme mobiliteitsoplossingen. Bewoners kunnen van daaruit makkelijk forenzen tussen hun woning en werk of studie, binnen een landelijk steden netwerk. Het zijn bruisende spannende woonmilieus die een brede aantrekkingskracht hebben, maar in het bijzonder op studenten en (young) professionals (in de ICT/datasector) en creatievelingen. In de (historische) Binnenstad zien we mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding passend bij het karakter van de levendige stad met een mix van functies.
- Bij het inzetten op (hoog)-stedelijke woonmilieus en bij het verdichten van bestaande woonmilieus waken we over de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. Bij het toevoegen van kleinere woningen, is er meer aandacht nodig voor de kwaliteit van de woonomgeving en de betaalbaarheid van die woningen. Er wordt een relatie gelegd tussen de woonvisie en ander beleid rond hoogbouw en mobiliteit (bijvoorbeeld met passende deelconcepten en parkeernormen).
- We werken aan aantrekkelijk wonen in de stadse woonbuurten om de verbrede binnenstad heen (woonmilieu *stedelijk buiten centrum*). Het gaat om levendige buurten met een grote aantrekkingskracht, omdat stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand goed te bereiken zijn. Deze buurten zijn minder dynamisch en meer monofunctioneel dan de hoogstedelijke delen van de stad. We stimuleren hier (ver)nieuwbouw initiatieven die bijdragen aan de differentiatie. Ook zetten we in deze compacte en oudere wijken, zoals Boschveld, Muntel/De Vliert, Zuidoost en Graafsepoort, in op een kwaliteitsimpuls en duurzaamheid. Toevoegingen in de woningvoorraad

(bestaand en nieuwbouw) richten zich niet alleen op de kleinere huishoudens, maar ook op gezinnen die zich richten op de stad.

- We voegen nieuwe woningen en buurten toe in de *groenstedelijke woonmilieus*. Er wordt verder gebouwd in De Groote Wielen aan het Centrum en de Noordoosthoek. In de naoorlogse wijken uit de jaren 60 t/m 90, zoals in Rosmalen, Maaspoort, Noord en Kruiskamp/Schuts Kamp, is het ruim en ontspannen wonen. Hier stimuleren we kwaliteitsimpuls in de bestaande voorraad. Ook benutten we ruimte in die wijken voor nieuwbouwinitiatieven en er wordt ingezet op de kansrijke transformatieopgaven van de bestaande woningvoorraad in deze wijken. Initiatieven dragen bij voorkeur bij om de doorstroming in die wijken op gang te brengen.
- In de *dorpse woonmilieus* zetten we in op het (op kleine schaal) toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij hebben initiatieven die een passend aanbod bieden voor de ouderen of juist starters uit de dorpen de voorkeur. Zo ontstaat er ook doorstroming en komt er aanbod voor gezinnen vrij. De aantrekkingskracht om in onze dorpse woonmilieus als Empel, Nuland, Vinkel en Engelen te wonen is groot omdat er een basisniveau aan voorzieningen is en de dorpen goed bereikbaar zijn. Het toevoegen van woningen helpt bij het behoud van het voorzieningenniveau.
- In de meer *landelijke woonmilieus in het buitengebied* is het mogelijk om kleinschalig en al dan niet in een collectief nieuwe woonvormen toe te voegen. Die nieuwe concepten moeten toegevoegde waarde hebben, doordat ze een relatie leggen met de opgaven in het buitengebied rond de energietransitie, het toevoegen van nieuwe natuur en de transitie in de landbouw.

We maken [prestatieafspraken](#) met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over:

- De (toekomstige) woningprogrammering en bijdragen aan het wonen in diverse woonmilieus.



Van visie naar uitvoering

Minitopia

Woonvisie 's-Hertogenbosch | 48

De woonvisie wordt als beleidskader door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie is een bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie. De woonvisie met de vier woonopgaven heeft een doorkijk van minimaal 10 jaar. Het College geeft vervolgens invulling aan de woonvisie met een uitvoeringsstrategie. Bovendien is de Woonvisie het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het College voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging. Er wordt jaarlijks aan de gemeenteraad gerapporteerd over de voortgang en over de voorgenomen acties voor het komend jaar.

Bij de uitvoering van de woonvisie zien we de buurt als de vindplaats van veel oplossingen voor onze woonopgaven. Het buurtperspectief neemt dus een belangrijke plek in om te komen van visie naar uitvoering. Als datastad gebruiken we onze eigen data en die van partners om de ontwikkeling van wijken en buurten te monitoren en om datagedreven (bij) te sturen aan onze opgaven. We verbeteren die data(koppeling) continu, analyseren de uitkomsten en maken deze inzichtelijk voor inwoners, partners en initiatiefnemers. Die data helpt ons om van visie naar uitvoering te gaan.

De data draagt daarmee bij aan het vormen van dynamische wijk- en buurtprofielen. Hiermee gaan we datagestuurd:

- nieuwe projectinitiatieven en ontwikkelkansen toetsen bij zowel de nieuwbouw van woningen als bij ingrepen in de bestaande woningvoorraad;
- zorgen voor een doorvertaling van beleid in de gebiedsvisies van de omgevingsvisie en in het omgevingsplan;
- de transformatie- en verduurzamingsopgaven in een buurt beetpakken samen met inwoners en partners. We benutten waar mogelijk de kans om een koppeling te maken met andere maatschappelijke vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, gezondheid en veiligheid.



Tramkade

Bijlagen

binnenstad 's-Hertogenbosch

Lijst van begrippen

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn economisch actieve internationals, met een inkomen behorend tot de primaire of secundaire doelgroep, die in Nederland arbeid in loondienst verrichtten. Hiermee wordt onderscheid gemaakt met de groep kenniswerkers c.q. expats, die zich met een gemiddeld hoger inkomen richten op een ander segment van de woningmarkt.

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens is een huurprijsgrens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Op deze manier wordt het gestimuleerd om een woning te huren die beter past bij het inkomen van deze mensen. Ieder jaar wordt de aftoppingsgrens bepaald door de Rijksoverheid.

Bestaande woningvoorraad

Alle woningen die op dit moment al in de gemeente staan.

Betaalrisico

Het risico dat een huishouden te weinig inkomen heeft om de huur en de minimale uitgaven voor het levensonderhoud te betalen, op basis van Nibud referentiecijfers.

Biobased bouwen

Met biobased bouwen bedoelen we het bouwen met materialen die duurzaam door de natuur geboden worden. Bijvoorbeeld met hout en houtproducten.

Collectieve woonvorm

Met collectieve woonvormen bedoelen we een woonconcept waarbij mensen meer samen leven dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen.

Doorstromen/doorstroming

Met doorstromen bedoelen we het verhuizen waarbij, naast dat er een nieuwe woning betrokken wordt, ook een (zelfstandige) woning wordt achtergelaten. Die woning kan dan opnieuw verhuurd of verkocht worden.

Huurdersvertegenwoordiging

Een vertegenwoordiging van huurders in een complex, buurt, stad of soms specifieke doelgroep. In 's-Hertogenbosch wordt door de gemeente samen met de woningcorporaties overleg gevoerd en prestatieafspraken gemaakt met het Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch, afgekort SHP. Het SHP heeft als doel om de belangen van huurders en hun organisaties in de regio Den Bosch te behartigen en te vertegenwoordigen.

Grondpositie

De mogelijkheid voor een potentiële planontwikkelaar om het juridisch eigendom te verwerven van een perceel op grond van een gesloten overeenkomst. Andere benamingen zijn een zakelijk recht op de grond of een ontwikkelrecht.

Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid geeft voor de verschillende gebruiksfuncties aan wat de gehanteerde grondprijsmethodiek is binnen een gemeente.

Huishoudenssamenstelling

De samenstelling van de bevolking, beschreven in de soorten huishoudens waaruit die bevolking bestaat. Bijvoorbeeld het aandeel alleenstaanden, 2-persoonshuishoudens en gezinnen.

Inkomensgroep

In het toewijzingsbeleid van corporaties worden inkomensgroepen gehanteerd. De inkomensgroep is afhankelijk van inkomen, grootte van het huishouden en leeftijd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens). En de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens bepaalt door de Europese Commissie. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn.

Kwetsbare groepen

Bij kwetsbare groepen denken we aan groepen mensen met een verminderende regie over het eigen leven. Zo'n vermindering in regie kent meerdere oorzaken. Zo kan een persoon bijvoorbeeld lichamelijk of geestelijk ziek zijn, maar het kan ook zo zijn dat iemand zo oud is dat hij of zij simpelweg niet meer in staat is om goed voor zichzelf kan zorgen. Kwetsbare mensen zijn daarom vaak afhankelijk van hulp door anderen. Dit kan professionele hulp zijn die aangeboden wordt door een zorgaanbieder, maar het kan ook onprofessionele hulp zijn van bijvoorbeeld een familielid in de vorm van mantelzorg.

Levensloopbestendige woning

Een woning die voor de gehele levensloop geschikt is. Dus waar je ook kan blijven wonen als je ouder wordt. Bijvoorbeeld omdat er gelijkvloers een slaap- en badkamer is.

Mantelzorg

Mantelzorg is de zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevenden door naasten: familieleden, vrienden, kennissen en burens. Kenmerkend is de reeds bestaande persoonlijke band tussen de mantelzorger en zijn of haar naaste. Daarnaast gaat het om langdurige zorg die onbetaald is.

Mantelzorgeenheid / Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld om te wonen voor degene die wordt verzorgd. Maar het kan ook zijn dat de mantelzorger zelf in de woning gaat wonen. In dat geval woont degene die wordt verzorgd in het bijbehorende huis. Een mantelzorgeenheid zien we niet als een zelfstandige woning maar een onzelfstandige ruimte (al dan niet los geplaatst of aangebouwd) zonder volledig eigen voorzieningen. Over het algemeen zijn deze woningen of eenheden van tijdelijke aard en worden verwijderd als er geen sprake meer is van mantelzorg.

Mensen met een handicap

Personen met een handicap omvat personen met langdurige fysieke, mentale, intellectuele of zintuiglijke beperkingen die hen in wisselwerking met diverse drempels kunnen beletten volledig, effectief en op voet van gelijkheid met anderen te participeren in de samenleving. – Definitie volgens VN verdrag rechten vd mens.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid

Het gaat om personen van 18 jaar en ouder met psychische/ psychosociale problemen, verslavingsproblematiek en/of dak- en thuisloosheid. Ze hebben daarnaast problemen op minimaal twee levensgebieden van de zelfredzaamheidsmatrix (zoals gezondheid, financiën, wonen, dagbesteding en sociaal netwerk). Deze mensen zijn onvoldoende zelfredzaam om deze problemen zelfstandig (of met hulp van de sociale omgeving) op te lossen en hebben specifieke combinaties van oplossingen op diverse levensgebieden nodig. De personen hebben perspectief op activering en participatie en kunnen door- en uitstromen naar meer zelfstandige vormen van wonen en leven. Voor een kleine groep zal blijvende bescherming nodig zijn. – Definitie volgens Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Middenhuur woning

Een middenhuur woning is het huursegment met een huurprijs bóven de liberalisatiegrens, tot de dan geldende middenhuurgrens. De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt niet door Rijksbeleid vastgesteld, maar worden lokaal vastgesteld. Dit segment huurwoningen biedt een plek aan huishoudens die (nog) niet willen kopen of niet terechtkunnen in het sociale huur- of koopsegment.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is – op basis van de Omgevingswet – een verplicht instrument voor het Rijk, de provincie en de gemeente.

Optoppen

Bij optoppen wordt een bestaand gebouw verhoogd met één of meerdere bouwlaag/bouwlagen.

Plancapaciteit (hard en zacht)

Plancapaciteit geeft een indicatie van het aantal, en het type woningen waarvoor plannen in de maak zijn. Plannen zijn eerst zacht, ze zijn dan nog weinig concreet. Als plannen concreter worden, worden het harde plannen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn afspraken tussen gemeente, corporaties en de huurders-belangenvereniging. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de corporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd.

Bij het maken van prestatieafspraken moet een gemeente beschikken over een actueel en vastgesteld volkshuisvestingsbeleid (meestal een woonvisie), dat inzicht geeft in de woonwensen van de gemeente. Een gemeente zonder volkshuisvestingsbeleid kan geen prestatieafspraken afdwingen. Dat is zo geregeld in de Woningwet.

Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

De samenwerkende gemeenten Boxtel, Haaren, ’s-Hertogenbosch, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught en Zaltbommel hebben hun ambities en uitgangspunten bij de transformatie van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang voor de jaren 2020 en daarna samengevat in de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Scheefwonen

Met (goedkoop) scheefwonen wordt meestal bedoeld dat een huishouden woont in een sociale huurwoning, terwijl het inkomen hiervoor te hoog is. Je kunt ook duur scheefwonen, dan woont een huishouden in een woning waarvan de huurprijs eigenlijk te hoog is voor het inkomen.

Starters

Mensen die op zichzelf gaan wonen (bij hun ouders uit huis gaan) en hun eerste woning betrekken.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt via Rijksbeleid jaarlijks vastgesteld.

Streefhuur

De streefhuur is de huur van een woning die door een woningcorporatie wordt gevraagd als de woning wordt aangeboden aan een nieuwe huurder. De streefhuur is vaak lager dan de maximale huur die een corporatie zou mogen vragen voor een woning.

Transformatie

Bij een transformatie van een gebouw verandert de uiterlijke verschijningsvorm, of het gebruik, van een bestaand gebouw. Bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen.

Verduurzaming

Bij gebouwen praten we dan vaak over verduurzaming, waarmee bedoeld wordt dat het gebouw en de installaties zodanig worden aangepast dat het minder energie gebruikt en prettig is om te wonen.

Vergrijzing

Met vergrijzing bedoelen we het stijgend aandeel ouderen in de bevolking.

Warmtetransitie

Omschakeling naar duurzame verwarming en warm tapwatervoorziening in gebouwen, in het bijzonder zonder het gebruik van aardgas of andere fossiele brandstoffen. In het Klimaatakkoord is over de transitievisie warmte aangegeven dat gemeenten verplicht zijn om uiterlijk 31 december 2021 een Transitievisie Warmte te hebben vastgesteld. In de transitievisie warmte wordt per wijk van de gemeente het tijdspad aangegeven wanneer de ontkoppeling van aardgas gepland is.

Wooncarrière

De ontwikkeling van waar je woont, in de loop van je leven. Bijvoorbeeld woon carrière maken door eerst thuis te wonen, dan op kamers, vervolgens een eerste huurwoning en dan een koopwoning.

Woonmilieu

Het woonmilieu zegt iets over de soort wijk. Daarbij gaat het over het type woningen maar ook over de publieke ruimte, voorzieningen en ligging t.o.v. het centrum. In de gemeente ’s-Hertogenbosch onderscheiden we centrum-(hoog)stedelijk, stedelijk buiten centrum, groen-stedelijke en dorpse en landelijke woonmilieus.

Woonlasten

De woonlasten zijn alle kosten die samenhangen met het wonen, dit is meer dan alleen de huur of hypotheeklasten. Onder woonlasten wordt bijvoorbeeld ook verstaan: energiekosten, onderhoudskosten en verzekeringen.

Woonservice

Of u nu een huurwoning, garage of parkeerplaats zoekt; u vindt het op Woonserviceregionaal.nl. Het aanbod van huurwoningen, parkeerplaatsen of garages van de woningcorporaties in de regio is terug te vinden op het platform WoonService Regionaal. Om te kunnen reageren op het aanbod moeten woningzoekenden zich inschrijven.

Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners zijn mensen die zich van generatie op generatie als woonwagenbewoner hebben gemanifesteerd of ze op dit moment daadwerkelijk in een woonwagen wonen is niet van belang. Ze hebben de wens om te wonen in een woonwagen op een woonwagenlocatie. Hieronder vallen Roma, Sinti, ‘reizigers’ en rondreizende kermisexploitanten en circusartiesten. – Definitie volgens Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid.

Woonwensen

Wensen die te maken hebben met wonen en de woonomgeving. De gemeente ’s-Hertogenbosch voert elke 4 jaar een woonwensenonderzoek uit onder haar inwoners. (zie bronnenlijst).

Woonquote

De woonquote van een huishouden drukt de woonlasten van een huishouden uit als percentage van het besteedbaar inkomen van een huishouden.

Woningdichtheid

De woningdichtheid is het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, bijvoorbeeld per hectare.

Woningprogramma

Een beschrijving (programma) van het aantal en type woningen dat volgens het woonbeleid gebouwd dient te worden.

Woningproductie

Het realiseren van nieuwe woningen, onder andere door nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing.

Woningmarktregio

De gemeente ’s-Hertogenbosch behoort tot de woningmarktregio Noordoost Brabant. Deze regio bestaat uit twee sub-regio’s: - Noordoost Brabant West (Bernheze, Boekel, Boxtel, Haaren, ’s-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Oss, Uden, Vught). - Land van Cuijk (Grave, Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis).

Woningzoekenden

Mensen die op zoek zijn naar een (andere) woning. Voor de sociale huursector worden hiermee vaak de mensen bedoeld die staan ingeschreven bij Woonservice. In het kader van de sociale huursector wordt vaak gesproken over actief woningzoekenden. In de huidige definitie worden daarmee bedoeld de mensen die afgelopen jaar ten minste één keer op een huurwoning op Woonservice gereageerd hebben.

Woningwet

De Woningwet 2015 stelt nieuwe spelregels voor de sociale huursector. De herziene Woningwet is erop gericht dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Zorgregio

In het kader van de woonzorgopgaven rond Beschremd Wonen & Maatschappelijke Opvang werken we samen in de zorgregio met de gemeenten Boxtel, Haaren, ’s-Hertogenbosch, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught en Zaltbommel.

Bronvermelding

De genoemde namen van de personen bij ieder van de vier woonopgaven in deze woonvisie zijn fictief. Het gaat om ‘persona’s’ die een beeld geven hoe diverse huishoudens in de toekomst wonen specifiek gekoppeld aan één van de vier woonopgaven.

Bronnen

- Gemeente ‘s-Hertogenbosch (2019) Discussienotitie woonvisie ‘s-Hertogenbosch (Commissie omgeving, 26 november 2019, reg nr. 9401624) met de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1 Rapportage woningmarktanalyse (inclusief bijlage met bronvermelding)
 - Bijlage 2 Rapportage woonwensenonderzoek
 - Bijlage 3 Participatieverslag traject woonvisie
 - Bijlage 4 Brief woningcorporaties i.h.k.v. woonvisie
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Factsheet stedelijke economie (1^e kwartaal 2019)
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2018) Bevolkingsprognoses
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch, woningcorporaties, SHP (2019) Stedelijke monitor 2018 (o.a. cijfers Woonservice)
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch, woningcorporaties, SHP (2019) Duurzaamheidsakkoord - Duurzaam wonen ‘s-Hertogenbosch 2018-2025
- Gemeente ‘s-Hertogenbosch (en regiogemeenten) (2019) Regiovisie Beschremd Wonen & Maatschappelijke Opvang 2020 e.v.
- Ministerie BZK (2018) Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid
- RIGO (2018) De trend gekeerd?
- RIGO / Aedes (2018/2020) Veerkacht in corporatiebezit (+update)

Bronnen afbeeldingen/infographics

- Pagina 26
- Betaalbaar wonen
Gemiddelde transactieprijs bestaande woningen 2007-2019
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Factsheet stedelijke monitor. NVM
 - Zorgen maken over betalen woonlasten
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019
 - Woonquote
BRON: RIGO (2018) De trend gekeerd?
 - Inschrijftijd en zoektijden
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch (2019) Woningmarktanalyse tbv discussienotitie

- Pagina 28
- Groeiend aandeel 1 en 2 persoonshuishoudens
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2018) Bevolkingsprognoses
 - Groeiend aandeel ouderen
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2018) Bevolkingsprognoses
 - Doorstroming in koop en huur
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)

- Pagina 34
- Verhouding koop en huur
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
 - WOZ-waarde diversiteit per wijk
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor
WOZ waarde 2018 en stijging in periode 2016 tm 2018

- Pagina 37
- Mensen voelen zich verbonden met de buurt en blijven er graag wonen
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019

- Pagina 40
- Woningvoorraad ‘s-Hertogenbosch nu en in 2030
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
 - Bouwjaar woningen
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
 - Tevredenheid wooncomfort huurders/kopers
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019

- Pagina 41
- Mismatch voorraad en woonwensen?
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2018) Bevolkingsprognoses
 - Vrijkomende woningen vergrijzing (aandeel woningen 75+ers) naar woningtype en naar wijk
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)

- Pagina 44
- Groei bevolking en huishoudens
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2018) Bevolkingsprognoses
 - In- en uitstroom vanuit regio/elders
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Databank Regionale woningmarktmonitor (per 1-1-2019)
 - Vraag naar bijzondere woonvormen
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019

- Pagina 47
- Woonmilieus
 - Woonwensen woonmilieus
BRON: Gemeente ‘s-Hertogenbosch / O&S (2019) Rapportage woonwensenonderzoek 2019

Bronnenlijst foto’s woonvisie

- Voorpagina en pagina 3: Zayaz, Marc Bolsius
Pagina 2: Eikendonkplein, Ivo Mulder (beeldbank)
Pagina 6 (linksonder) en 24: Het ijzeren kind
Pagina 6 (rechtsonder) en 32: Boschveld, Marcel Willems
Pagina 7 en 38: NOM Leuvenstraat, BrabantWonen
Pagina 9: Rosmalen centrum
Pagina 10: Rietdam de Groote Wielen, Hanno de Hoog
Pagina 11: de Groote Wielen, Hoedemakers Healthy Home
Pagina 12: Amazones, Ymke Elfring
Pagina 14: Buren, Zayaz
Pagina 15: Aartshertogenlaan, gemeente ‘s-Hertogenbosch
Pagina 16: Minitopia, Marc Bolsius
Pagina 17: Bolwoningen, Brigit Laumen
Pagina 18: Brug de Groote Wielen
Pagina 20 en 21: Boven: Aartshertogenlaan, Zayaz, Onder: buurtpreventie
Pagina 22 en 23: Bosch parade, Marjolein yildiz
Pagina 26: Duurzaamheid, Sjors Obbens
Pagina 27: Boschveld, Ruimtevolk
Pagina 28: Kruiskamp, Ruimtevolk
Pagina 29: Orthen Links, Brabant Wonen
Pagina 30 en 31: Badeloch, BrabantWonen
Pagina 36: Groen snoei dag Rosmalen, Angeline Swinkel
Pagina 37: Willemspoort, BrabantWonen
Pagina 42: Paleisbrug, Brigit Laumen
Pagina 46: Boven: Kantoortransformatie, MWPO, Onder: Vinkelse Slagen, Mooiland
Pagina 48: Minitopia, Stichting Minitopia
Pagina 49: Tramkade, Ilse Wolf
Pagina 50: Binnenstad, Angeline Swinkel
Pagina 55: Minitopia, Stichting Minitopia





Colofon

Dit is een uitgave van gemeente 's-Hertogenbosch

Foto voorpagina
Zayaz, Marc Bolsius

Uitgave 2020