



Lef met woningbouw

Den Bosch is ambitieus: van 72.000 naar 82.000 woningen in tien jaar tijd. Wethouder Roy Geers durft die ambitie ook onomwonden uit te spreken, maar geeft daarbij ook aan niet te kunnen zonder de hulp van onder meer woningcorporaties, makelaars, energiemaatschappijen en inwoners zelf. Als de gemeente die samenwerking van de grond krijgt, is 10.000 nieuwe woningen te doen.

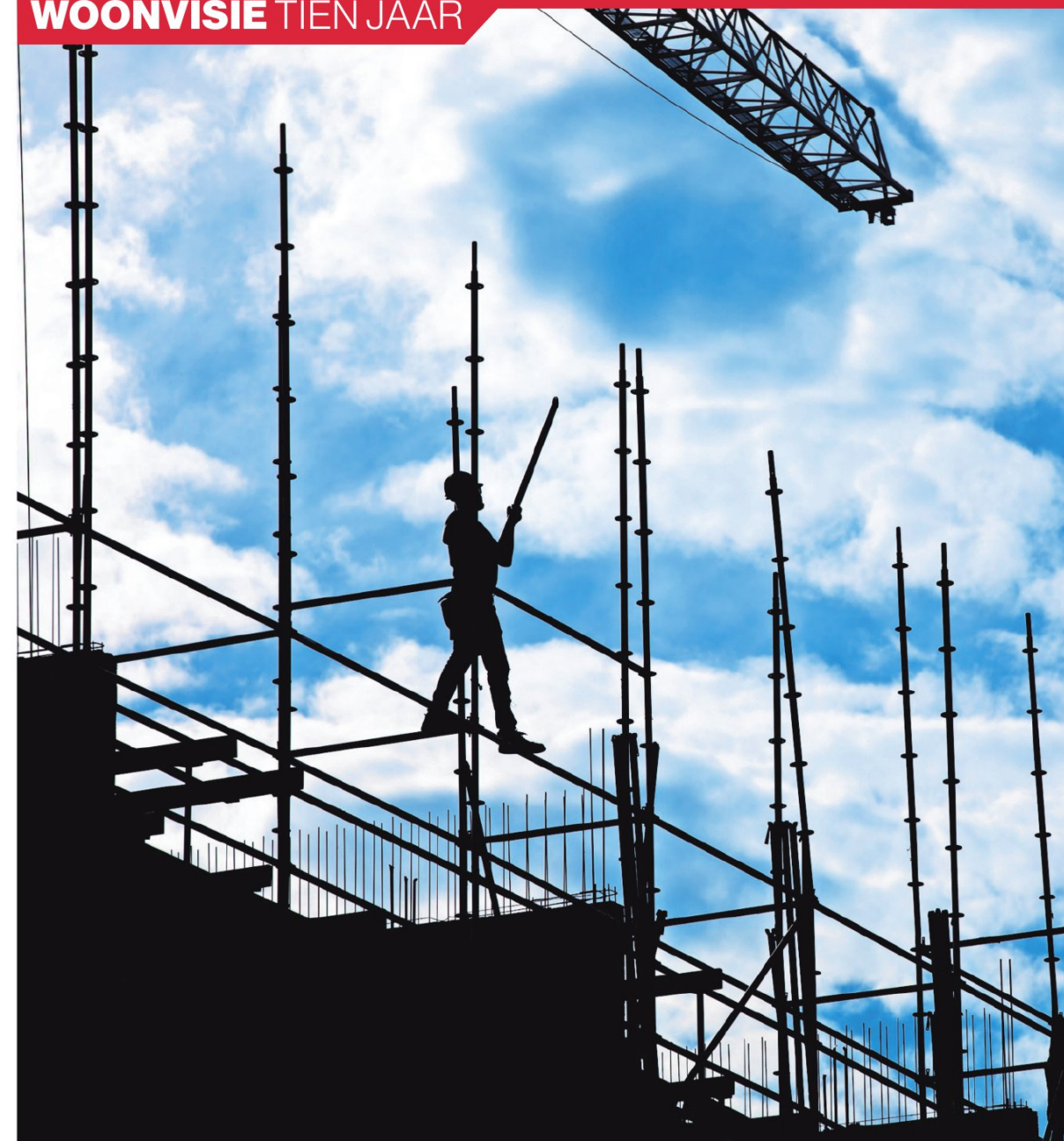


Probeer vooral de mensen te verleiden om anders te wonen: kleiner, groter, duurzamer

In het plan voor de komende jaren, vastgelegd in de woonvisie, is niet alles tot in detail vastgelegd. Politici spreken graag van een richting, waar het voor wie, hoe en wat nogal eens ontbreekt. Geers geeft in de visie in elk geval voldoende voorbeelden aan waarmee het (nieuwe) wonen in Den Bosch aan de slag kan. Of dat nu de huurders zijn, de corporaties zelf, de projectontwikkelaars of de makelaars.

Zoek mee naar nieuwe woonvormen, daar komt een deel van de boodschap ook op neer. Er wordt al geëxperimenteerd met woningdelen en woningsplitsing. Maar probeer vooral ook de mensen te verleiden om anders te wonen: kleiner, groter, duurzamer. Durf te verhuizen of duurder te huren of goedkoper of duurder te kopen. Alleen al op die manier komt er beweging op een woningmarkt waarbij mensen een (nieuwe of andere) woning kunnen betrekken. Dát is de boodschap van Geers.

En natuurlijk is het iets eenvoudiger om 10.000 nieuwe woningen als doel te nemen als je weet dat er de komende jaren grote woonprojecten op stapel staan. Zoals in de omgeving van station Oost en stadion De Vliert, de Stadsdelta rond de Dieze tussen Tramkade en Orthenpoort en het EKP-terrein aan de Parallelweg. Het gemeentebestuur krijgt vanuit de stad nog wel eens het verwijt niet ambitieus genoeg te zijn. Met de aangekondigde woningbouwplannen wordt een deel van die kritiek gepareerd.



▲ In de woonvisie kijkt Den Bosch vooruit naar de bouwplannen voor de komende tien jaar. FOTO ANP

Senioren en starters staan centraal in woonvisie

Den Bosch wil in tien jaar 10.000 huizen bouwen

Den Bosch zet hoog in: de komende tien jaar 10.000 woningen bouwen. Met een extra oog voor jonge starters en studenten die tussen wal en schip vallen en voor senioren. Hoe? „Door bijvoorbeeld in nieuwbouwprojecten verplichtingen op te leggen en te kijken naar nieuwe woonvormen”, denkt wethouder Roy Geers.

Jos van de Ven
Den Bosch

In de door Geers gepresenteerde nieuwe woonvisie over tien jaar gaat extra aandacht uit naar ‘de mensen die nu tussen wal en schip vallen’. „Starters die een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning en een te laag inko-

men hebben voor een hypotheek. Wij willen meer woningen in de middenhuur en de sociale koop voor jongeren en studenten.”

Om dat te kunnen bereiken wil de wethouder bij nieuwbouwprojecten voortaan verplicht méér woningen in de middenhuur laten bouwen. Nu is dat 15 procent, dat moet 20 worden. De verplichte 25 procent voor de sociale huur blijft staan, de vrije sector (huur en koop) gaat van 60 naar 55 procent. Bij sociale huur ligt de grens nu op ruim 730 euro, bij middenhuur op 950 en bij sociale koop op 210.000 euro.

Voor senioren, in de ogen van Geers de 75-plussers, moet méér dan nu gekeken worden naar passende woningen. „Die groep woont nu vooral in grondgebonden woningen met een verdieping, die te

groot is of wordt. Voor die mensen willen we nieuwbouw op andere locaties of in woonvormen.” Volgens de wethouder is er ook te denken aan woningruil. „Als mensen te duur of te groot wonen, zouden die kunnen ruilen met mensen die scheefwonen, te veel verdienen voor de huur die ze betalen. Dat treintje moeten we ook op gang zien te krijgen.”

Lastiger

De afgelopen jaren zijn in Den Bosch gemiddeld duizend woningen per jaar gebouwd, terwijl 800 tot 850 het doel was. „In 2019 was het wat lastiger om de duizend woningen te halen, maar wij willen dit bouwtempo doorzetten zodat we in tien jaar tijd tot 10.000 nieuwe woningen komen.” Den Bosch gaat

dan van 72.000 woningen nu naar 82.000 woningen. Daarmee wil Geers de wachtlijsten voor een sociale huurwoning aanpakken, volgens woningcorporatie Zayaz inmiddels tot negen jaar opgelopen, en mensen door laten stromen naar een nieuwe woning zodat er op die manier weer meer huurwoningen beschikbaar komen.

Het is de komende tien jaar ook de bedoeling om de bestaande woningen aan te passen en flexibel te maken. Geers: „Door het delen van een woning of woningsplitsing. Maar ook door het verduurzamen. Makelaars zouden bijvoorbeeld op het moment dat een woning te koop komt aan kunnen geven dat het dan juist het moment is voor energiebesparende maatregelen. Maar we zouden bijvoorbeeld ook woon-

► **Den Bosch bouwde gemiddeld duizend woningen per jaar**

abonnementen af kunnen sluiten waarbij de kosten van de ingreep lager zijn dan de besparingen. Of werken met een warmtefonds en daar een lening voor geven.”

Voor de gemeente wordt het volgens Geers de komende jaren ook van belang om allerlei gegevens te verzamelen. „Die data gaan verder dan alleen maar wonen. Er hoort meer bij, zoals het in kaart brengen van buurten. Hoe staat het met het verkeer? Welke inkomensgroepen wonen er? Welke woning past waar in welke buurt? Op die manier versterken we ook de Bossche buurten.”