

Woonvisie 's-Hertogenbosch

Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie

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. We zijn uitstekend bereikbaar, kennen **hoogwaardige** (stedelijke) voorzieningen en we hebben een rijke

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).

De woonopgaven

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

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-persoons-huishoudens;
- 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 (eenzaamheid, 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;
- 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

- Realiseren van 10.000 woningen in de periode 2020 tot 2030;
- Sturen op kwaliteit en betaalbaarheid in een (regionaal afgestemd) woningbouwprogramma;
- 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 25% sociale huur;
 - Minimaal 20% middenhuur en goedkope koop;
 - Maximaal 55% 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 dorpse woonmilieus;
- Mogelijk maken van het realiseren van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.

