

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

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-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.