



's-Hertogenbosch

Uitvoeringsprogramma
behorend bij:
Woonvisie
's-Hertogenbosch



Inhoudsopgave

Inleiding

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

- 1.1 Betaalbaar wonen
- 1.2 Passend wonen en doorstroming
- 1.3 Specifieke doelgroepen

2. Leefbare en inclusieve buurten

- 2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid
- 2.2 Inclusieve draagkrachtige buurten
- 2.3 De buurt als vindplaats voor oplossingen

3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

- 3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad
- 3.2 Flexibele woningvoorraad

4. Strategisch innovatief woonprogramma

- 4.1 Voldoende woningen met kwaliteit
- 4.2 Vernieuwing en innovatie
- 4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie
- 4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

Inleiding



Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020

De woonvisie is het beleidskader dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De woonvisie is een bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie. De Woonvisie 's-Hertogenbosch wordt integraal onderdeel van het raamwerk van de Bossche Omgevingsvisie en opgenomen in het Koersdocument dat najaar 2020 aan de Raad wordt voorgelegd.

Binnen het door de gemeenteraad vastgestelde kader geeft het College uitvoering aan het beleid. Om de inzet van het College op de vier woonopgaven concreter te maken is dit uitvoeringsprogramma opgesteld voor de komende jaren.

De buurt als vindplaats voor oplossingen

De buurt is 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.

Relatie met prestatieafspraken woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging

Met de woningcorporaties en het Stedelijk Huurders Platform (SHP) geven we uitvoering aan de lopende prestatieafspraken 2020 en maken nieuwe meerjarige prestatieafspraken. De woonvisie is het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het College voor het maken van die nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Voor het thema duurzaamheid liggen de meerjarige afspraken al vast in het Duurzaamheidsakkoord 2018-2025.

Uitgangspunten bij het maken van de prestatieafspraken zijn samenwerking vanuit ieders eigen kracht en verantwoordelijkheid, wederkerigheid en innovatie. Met de prestatieafspraken geven we ook aan op welke doelstellingen we de voortgang monitoren. We maken daarbij gebruik van (nieuw) dataonderzoek.

Rapporteren over de voortgang

Het College zal de gemeenteraad jaarlijks informeren over de voortgang van het woonbeleid in het afgelopen jaar en een doorkijk geven naar de accenten voor het nieuwe jaar. Dit is ook het moment dat de raad wordt geïnformeerd over de voortgang van de meerjarige prestatieafspraken. Specifiek voor de voortgang van het Duurzaamheidsakkoord 2018-2025 zal ook gerapporteerd worden in de monitor en het jaarverslag van Duurzaam 's-Hertogenbosch.

1 Passend en betaalbaar wonen voor iedereen



1.1 Betaalbaar wonen

- We zetten in op betaalbaarheid in nieuwbouwprojecten en pakken waar nodig een sturende rol als overheid. We maken afspraken met ontwikkelaars en woningcorporaties over differentiatie (zie ook 4.1).
- Voor plannen die extra inzetten op onze ambities, rollen we de rode loper uit. Hiertoe behoren bijvoorbeeld energieneutrale projecten met een groot aandeel (tenminste 50%) betaalbare woningen. Die projecten krijgen bij voorkeur een hogere prioriteit (in termen van capaciteit en procedure) ten koste van projecten die minder in overeenstemming zijn met onze ambities.¹
- We onderzoeken met corporaties en marktpartijen (nieuwe) mogelijkheden om, ook in deze tijd, (blijvend) betaalbare nieuwbouw te realiseren. Het gaat daarbij zowel om sociale huur, middenhuur als goedkope koopwoningen. Bij het onderzoeken van mogelijkheden richten we ons onder andere op nieuwe financieringsconcepten, rechtsvormen, woonvormen (zoals rug-aan-rugwoningen die goedkoop blijven) en allianties tussen marktpartijen en corporaties. We maken experimenten op dit vlak graag mede mogelijk.
- Medio 2020 leggen we een raadvorstel voor waarin we voorstellen formuleren om (via het grondbedrijf) de woningen voor middenhuur en goedkope koop beter toegankelijk te maken. Denkrichtingen zijn een erfpachtconstructie of een koperskortings-regeling. Voor sociale huurwoningen geldt al een vaste lage grondprijs, ook voor goedkope koop en middenhuur is de grondprijs beduidend lager dan voor duurdere woningen.¹
- We maken afspraken met onder andere woningcorporaties om, bij het moment van (eerste) verhuur en verkoop, naast de kale huur, V.O.N.-prijs of maandelijkse hypotheeklasten ook het totaalplaatje van de woonlasten inzichtelijk te maken.
- Via de huisvestingsverordening blijven we inzetten op het behoud van de goedkope koopvoorraad. We zullen indien nodig, en op basis van besluitvorming door de raad, de huisvestingsverordening herzien, met betrekking tot de wijzigingen in de woonruimtevoorraad (splitsing, onttrekking, samenvoegen, omzetten) en in het bijzonder als het gaat om de WOZ-grenzen. We onderzoeken ook hoe we met de komst van de omgevingswet de regels uit de verordening blijven borgen.
- We blijven monitoren of het opkopen en verhuren van koopwoningen door particuliere beleggers toeneemt en of dit ongewenste effecten met zich meebrengt. Waar mogelijk en nodig pakken we excessen aan.
- Aan woningonttrekking van (zelfstandige) woonruimte naar een hotel- of logiesfunctie wordt in principe niet meegewerkt.²
- Samen met lokale partners en andere gemeenten vragen we bij de Rijksoverheid aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen. Van de Rijksoverheid, maar ook banken en pensioenfondsen, verwachten we dat zij investeren in (respectievelijk) wet- en regelgeving en financiële producten die bijdragen aan het financieren van een koopwoning, en het verduurzamen of levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. We staan als partner op de woningmarkt open voor experimenten op dit vlak.
- We zetten in op preventie, vroegsignalering, persoonlijke voorlichting en het vereenvoudigen van regels en maatwerk.³ Dat vormt het hart van de Bossche aanpak om betaalrisico's te verminderen en schulden te voorkomen. We zetten bijvoorbeeld in op het loket van Eerste Hulp Bij Geldzaken (EHBG) en de Bossche Bond.
- Samen met de corporaties en andere partijen zorgen we voor goede voorlichting en gerichte coaching van inwoners ten aanzien van het energieverbruik en mogelijkheden tot besparing. In het bijzonder zetten we, samen met de provincie Noord-Brabant, in op het project 'Energie voor Iedereen' waarmee we inwoners met een smalle beurs meenemen in de energietransitie.

¹ Zie ook Raadsinformatiebrief Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch (reg nr. 9691671, 18 februari 2020)

² Regels hierover zijn ondermeer vastgelegd in het Beleidskader hotels en particuliere logiesaccommodaties 2019 (reg nr. 9005574, 2 juli 2019)

³ Zie ook Aanvalsplan Den Bosch Schuldenvrij 2018-2021 (reg nr. 168911, 24 oktober 2017)

1.2 Passend wonen en doorstroming

- We zetten in tranches in op de realisatie van extra tijdelijke woningen.⁴ De ambitie is om de komende 3 jaar circa 500 tijdelijke woningen toe te voegen (2^e, 3^e en 4^e tranche). Daarbij wordt onder andere de mogelijkheid onderzocht voor het toevoegen van een locatie in de Noordoosthoek van De Groote Wielen, om versneld vooruit te lopen op definitieve woningbouw. In 2021 bekijken we of er nog extra tijdelijke woningen nodig en mogelijk zijn (een 5^e tranche).
- Voor de locaties waar tijdelijke woningen gerealiseerd zijn, zal tijdig, voor het aflopen van de termijn, een besluit genomen moeten worden over een permanente invulling van de locatie (al dan niet door permanente woningbouw).
- Voor gemeentelijke locaties (o.a. vrijkomende (school) gebouwen) benutten we de kansen om een tijdelijke invulling te geven. Daarbij mag een tijdelijke invulling geen belemmering vormen om een kansrijke locatie, gericht op permanente woningbouw, te (her)ontwikkelen.
- Samen met de corporaties werken we aan experimenten rond doorstroming. Voorbeelden zijn het inzetten van een doorstroomregeling; het gericht verleiden en informeren (bijvoorbeeld met een verhuiscoach), meervoudige woningruil en het bevorderen van de uitstroom naar koop of vrije sector huur.
- We onderzoeken met behulp van beschikbare data de mogelijkheden van (meervoudige) woningruil en doen onderzoek naar verhuistromen.
- Om te kunnen sturen op slaagkansen monitoren we samen met de corporaties inschrijftijden, zoektijden, reactiegedrag, weigeringen en het effect van het huurprijsbeleid en specifieke (leeftijds)labels bij verhuur. We maken op basis hiervan werkafspraken om bij te sturen op slaagkansen en kijken in het bijzonder naar de werking van de wachtlijst.
- We maken met de corporaties werkafspraken over het gericht verhuren van een deel van de tijdelijke woningen aan studenten en jongeren.
- We maken met de corporaties en huurdersorganisaties werkafspraken over de slaagkansen van verschillende groepen en in het bijzonder die van jongeren. Specifiek kijken we daarbij naar instrumenten als loting en de gewenste grenzen van leeftijdslabels.
- We stimuleren de inbreng van jongeren in onze beleids- en uitvoeringskeuzes door hen actief te betrekken bij het overleg tussen huurders, woningcorporaties en gemeente.

Ouderen (75+)

- Samen met zorgpartijen, woningcorporaties en de seniorenraad voeren we overleg om de behoeften van ouderen in kaart te brengen en ontwikkelingen te monitoren. De nadruk ligt hier op woonvormen tussen thuis en verpleeghuis.
- We maken langer thuis wonen mogelijk door samen met andere partijen de juiste zorg en voorzieningen in de buurt te leveren. Daarbij maken we gebruik van de mogelijkheden die digitalisering en nieuwe zorgconcepten ons bieden. En we kijken hoe woningen - in relatie tot het WMO-beleid - beter geschikt gemaakt kunnen worden.
- We faciliteren (inwoners)initiatieven om ouderen te ondersteunen om, bijvoorbeeld met een woonscan, inzicht te krijgen in de mogelijkheid om hun woning levensloopbestendig te maken. Of om een mantelzorgeneheid te plaatsen.
- We werken mee aan initiatieven voor kleinschalige geclusterde woonvormen met zorg. Zeker in grotere projecten en gebiedsontwikkelingen creëren we ruimte voor deze kleinschalige initiatieven. Dit kan zowel in de koop als huur.
- We wisselen landelijk best practices uit en dragen onze goede voorbeelden uit (zoals het project Oosterburen en Badeloch).

1.3 Specifieke doelgroepen

Studenten en jongeren

- We werken aan de voorbereiding en facilitering van nieuwbouwplannen in de Spoorzone (gericht op de Onderwijsboulevard, Willemspoort, EKP en de Bossche Stadsdelta) en bij Station-Oost (Hervensebaan). Daarmee voegen we een substantieel aantal eenheden toe gericht op een mix van (internationale) studenten en jongeren.
- We faciliteren initiatiefnemers die woonconcepten realiseren gericht op o.a. (internationale) studenten en jongeren. Bijvoorbeeld logies-concepten.
- We faciliteren initiatiefnemers die zich inzetten om niet meer gewenste en incurante, leegstaande kantoorgebouwen of zorgvastgoed een (tijdelijke) woonfunctie te geven.

⁴ Zie ook Raadsinformatiebrief *Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch* (reg nr. 9691671, 18 februari 2020)

Arbeidsmigranten

- Arbeidsmigranten die voor kortere duur in 's-Hertogenbosch verblijven worden bij voorkeur bediend vanuit marktpartijen. Arbeidsmigranten die voor langere duur hier verblijven kunnen net als andere woningzoekenden een plek vinden op de reguliere (sociale) woningmarkt.
- We voeren samen met de Bossche bedrijven een gedegen behoefteonderzoek uit naar wat er voor hen nodig is. Goede, betaalbare huisvesting is daar een onderdeel van. We stemmen regionaal en provinciaal af hoe de Bossche opgave zich verhoudt tot de bredere opgave.

Vergunninghouders

- Samen met de woningcorporaties en Vluchtelingenwerk zetten we ons in voor het passend huisvesten van vergunninghouders. Daarbij zorgen we dat we voldoen aan de taakstelling die het Rijk oplegt en zo vervullen we onze wettelijke taak.

Woonwagendwoners

- We inventariseren de vraag en het aanbod van standplaatsen. Hierbij zoeken we regionale en provinciale afstemming.
- We maken met regiogemeenten en woningcorporaties afspraken over de toewijzing van standplaatsen aan woonwagendwoners. Daarbij doen we recht aan het Rijksbeleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018).
- Noodzakelijke aanpassingen van gemeentelijk beleid (waar nodig verankerd in de huisvestingsverordening) worden ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Mensen met een handicap

- We onderzoeken de woonwensen van mensen met een handicap. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek zetten we ons in om het wonen voor hen zo gewoon mogelijk te maken.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid

- We geven uitvoering aan de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.⁵
- Zorgen voor een passend aanbod:
 - We zetten in op transformatie van de Maatschappelijke Opvang (meer ruimte voor gezinnen en jongeren, minder grootschalige voorzieningen en meer kleinschalige opvang in de wijk over de hele regio).
 - We zetten in op het realiseren van voorzieningen, zoals Voorziening Langdurig Verblijf (VLV), Housing First en het tweede Hostel.
 - We creëren ruimte voor doorstroming door werkafspraken te maken met de woningcorporaties over een urgentie-plus regeling.

- Verbreden van het woningaanbod:

- We brengen in beeld wat de vraag is voor uitstroom uit zorg, geclusterde woonvormen en organiseren een passend aanbod: in het woningbezit van corporaties in 's-Hertogenbosch of in de regiogemeenten, maar ook in het particulier bezit.

- Inzet op tegengaan toenemende kwetsbaarheid in de buurt:

- We organiseren gezamenlijk een expertmeeting om zo de juiste partijen samen te brengen en vervolgens afspraken te maken over een gerichte inzet. Onderwerpen die daarbij aan bod komen zijn: zorg, beheer en veiligheid, communicatie met aandacht voor zowel de nieuwe als zittende buurtbewoners (inclusief aandacht voor escalatie), en de (on)mogelijkheden van spreiding of concentratie van kwetsbare doelgroepen (zie 2.2)).

Mensen die met spoed een woning zoeken

- We zetten in op uitbreiding van de flexibele schil, met tijdelijke woningen (zie 1.2).
- We zetten in op een goede monitoring van slaagkansen van spoedzoekers. Op basis van die data voeren we het gesprek met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging over het bedienen van deze doelgroep. Daarbij hebben we het over woonvormen, contractvormen en het systeem van woonruimteverdeling.

⁵ Zie: Regiovisie Beschermd Wonen
(reg nr. 9436657, 10 december 2019)

2

Leefbare en inclusieve buurten



2.1 Woonbuurten: eenheid in verscheidenheid

- Met nieuwbouwprogrammering en aanpassingen in de bestaande voorraad willen we zorgen voor een divers woningaanbod dat past bij de buurt en deze versterkt (zie ook 4.3).
- We maken de beschikbare data van de woningvoorraad en huishoudenssamenstelling per wijk openbaar inzichtelijk. Daarnaast kijken we hoe we de inzichten op buurtniveau kunnen verrijken met andere data, bijvoorbeeld in samenwerking met corporaties of op basis van het woonwensenonderzoek.
- Door dit inzichtelijk te maken ondersteunen we initiatiefnemers en investeerders om aan te sluiten op de behoefte van de buurten en wijken. Initiatieven en investeringen dienen daarom buurtgericht onderbouwd te worden, waarbij onder andere gekeken wordt naar de kenmerken van de wijk/buurt:
 - inwoners: Huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen;
 - woningen: rechtsvorm (eigendom), woningtypen, woninggrootte, bouwjaar, WOZ-waarde en -ontwikkeling;
 - huidig en toekomstig woon-zorgaanbod;
 - potentiële ontwikkellocaties;
 - en als de data beschikbaar zijn ook kwalitatieve aanvullingen zoals woonwensen.
- Een ruimtelijke doorvertaling hiervan krijgt naar verwachting een plek in de gebiedsvisies van de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Daar worden integrale afwegingen gemaakt en kan de beschikbare informatie als input vanuit wonen dienen.

2.2 Inclusieve draagkrachtige buurten

- Samen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordiging kijken we naar de (on)mogelijkheden om te sturen op een betere spreiding van kwetsbare doelgroepen (zie ook 1.3). Bijvoorbeeld door middel van spreiding of soms juist concentratie in (geclusterde) kleinschalige (nieuwe) woonvormen.
- In 2020 voeren we een tussenevaluatie uit ten aanzien van de selectieve woningtoewijzing. Op basis van die evaluatie wordt bekeken of en op welke wijze selectieve woningtoewijzing als instrument wordt doorgezet in de verschillende buurten. En hoe deze aansluit op het beleid van het Integraal Veiligheids Plan⁶ om woonoverlast en criminaliteit aan te pakken.

2.3 De buurt als vindplaats voor oplossingen

- Op basis van een wijk- en buurtanalyse met de woningcorporaties verkennen we de mogelijkheid om in een buurt de koppeling te maken tussen de transformatie van de woningvoorraad en de aanpak van andere maatschappelijke vraagstukken zoals gezondheid, leefbaarheid en eenzaamheid.⁷ Daarbij kijken we naar de mogelijkheden die het ontschotten in de samenwerking kunnen bieden. Het project Thuis in Zuidoost kan daarbij inspiratie bieden.
- Samen met partners geven we invulling aan de aanpak zoals beschreven in de Buurtvisie 2020-2030 De Gestelse Buurt Werkt!⁸

⁶ Integraal Veiligheidsplan 's-Hertogenbosch 2019-2022 (reg nr. 8392136, 11 december 2018)

⁷ Hierbij leggen we waar mogelijk de relatie met de buurtgerichte benadering van het programma Positieve Gezondheid.

⁸ Zie raadsvoorstel Buurtvisie Gestelse buurt, reg nr. 9717636

3

Toekomst- bestendige en duurzame woningvoorraad



3.1 Gezonde duurzame woningvoorraad

- Met de corporaties en huurdersvertegenwoordiging geven we invulling aan het Duurzaamheidsakkoord 2018-2025. Voor 2020 zijn daarover afspraken gemaakt.
- Op het thema gezond wonen maken we prestatieafspraken met de corporaties. Waar nodig besteden corporaties extra aandacht aan voldoende ventilatie in woningen en het verhelpen van bouwfysische problemen na isolatie.
- De gemeente zet diverse (financiële) instrumenten in om inwoners te stimuleren om hun woningen te verduurzamen:
 - De gemeente verbetert samen met partners de informatievoorziening richting haar inwoners als het gaat om het verduurzamen van de woning en leefomgeving. Er wordt ingezet op één groen loket en informatie wordt ontsloten via BrabantWoontSlim.
 - De gemeente ondersteunt particulieren (financieel) om gericht advies in te winnen hoe de woning te verduurzamen. Specifiek wordt daarbij het moment van verkoop aangegrepen met het programma Nu of Nooit.
 - De gemeente doet in 2020 onderzoek naar nieuwe vormen van financiering om de particuliere woningvoorraad te verduurzamen.
- We zetten de aanpak aardgasvrij in de vijf geselecteerde buurten voort. We borgen daarbij ook de verbreding naar de andere duurzaamheidsthema's. Voor 't Zand doen we samen met bewoners - actief onder de naam 't Ecozand - en woningcorporaties een aanvraag voor een bijdrage van het Rijk voor een Proeftuin Aardgasvrije Buurten.
- De gemeente pakt de regierol om te bepalen welke volgende wijken kansrijk zijn om stappen te maken richting aardgasloos. De gemeente stemt daarbij met de corporaties af. Daarbij wordt gekeken naar de planningen van de vastgoedstrategie

van de corporaties, data over woningen en bewoners en naar de beperkingen en kansen die Den Bosch biedt op het gebied van duurzame warmte.

- De gemeente gaat in 2020 aan de slag met het opstellen van een Transitievisie warmte voor de gebouwde omgeving die in 2021 gereed moet zijn. Samen met partners, waaronder de corporaties, wil de gemeente samenhang creëren en een gezamenlijk beeld bepalen voor de aanpak en de fasering van de warmtetransitie in 's-Hertogenbosch. De gemeente wil richting geven hoe de aardgasvrije gebouwde omgeving eruit gaat zien, kaders geven voor huidige kansen en ontwikkelingen en de basis leggen voor een verdere uitwerking en uitvoeringsplannen in de wijken.
- Samen met de woningcorporaties dagen we de markt uit om te komen met nieuwe duurzame concepten (denk aan biobased bouwen en houtbouw of innovaties in installaties met alternatieve energievoorziening).
- Bij nieuwbouw maken we duidelijk welke duurzaamheidseisen en wensen op het vlak van energieprestatie we hebben, maar ook als het gaat om maatregelen rond klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

3.2 Flexibele woningvoorraad

- We brengen samen met de corporaties de transformatiepotentie van bestaande woningen in beeld en gaan we aan de slag met een aantal concrete projecten. Bij de transformatie maken we waar mogelijk koppelingen naar andere vraagstukken (zie 2.3). En kan het op gang helpen van de doorstroming (zie 1.2) een versnelling brengen in het transformeren van de voorraad.
- We maken maatwerk mogelijk voor aanpassingen in de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld bij splitsen, woningdelen of het plaatsen van een mantelzorg eenheid. Aan de hand van concrete casussen kijken we of het nodig is om regelgeving aan te passen. Daarbij stellen we wel kaders om de kwaliteit van zowel de woning als de leefbaarheid in de buurt te borgen.
- In het kader van de Bossche Gebiedsvisies, onderzoeken we de mogelijkheden voor woningsplitsing ook buiten de bebouwde kom.
- In de ontwikkelingen richting de nieuwe Omgevingswet onderzoeken we hoe we in regels en plannen het flexibel en passend maken van de bestaande voorraad mogelijk kunnen maken.
- We zetten gemeentelijke communicatiekanalen in om goede voorbeelden van transformatie van de bestaande voorraad uit te dragen. Zo proberen we anderen te motiveren ook met hun woning aan de slag te gaan.
- We onderzoeken op welke manier de huisvestingsverordening voldoende ruimte biedt aan het mogelijk maken van splitsen en kamerverhuur, waarbij er ook oog is voor de positie van starters op de koopmarkt (relatie met 1.1).

4 Strategisch innovatief woonprogramma

4.1 Voldoende woningen met kwaliteit

- We zetten in op het realiseren van 10.500 woningen in de periode van 2020 tot 2030. Daarbij zetten we in op een hogere productie in tijden van hoogconjunctuur en houden we rekening met een lagere productie in economisch zwaardere tijden. Dat betekent dat we in tijden van voorspoed zoveel mogelijk woningen toevoegen.
- Het College zet de komende jaren in om de woningbouwproductie op niveau te houden door tempo te maken. In februari 2020 is een samenhangend pakket van maatregelen voor de korte en de (middel)lange termijn benoemd.⁹ Door de woningproductie op gang te houden, kunnen we invulling geven aan de kwalitatieve doelstellingen uit de woonvisie. Concreet wordt ingezet op drie sporen:
 - Spoor 1 We vergroten het aantal in voorbereiding zijnde plannen om de doelstelling te realiseren.
 - Spoor 2 We prioriteren kansrijke projecten en projecten met overwegend betaalbare woningen.
 - Spoor 3 We versterken de sturingsinstrumenten onder meer door:
 - I. het voortzetten van de Taskforce Sociale Woningbouw met de woningcorporaties;
 - II. het opzetten van een Taskforce woningbouw met marktpartijen;
 - III. het verbeteren van de intake voor initiatieven en een rode loper voor projecten met overwegend betaalbare woningen (zie 1.1);
 - IV. het toepassen van de coördinatieregeling en de verklaring van geen bedenkingen (VVGB);
 - V. actualiseren van de kaders voor parkeren en hoogbouw;
 - VI. stimulering betaalbare woningen via het grondbedrijf;
 - VII. het jaarlijks opstarten van een CPO project;
 - VIII. samenwerking met Rijk en Provincie (waaronder het voorbereiden van een aanvraag voor een rijksbijdrage om de woningbouwproductie financieel te ondersteunen).
- We dagen de corporaties uit om met mogelijkheden voor 500 extra woningen op eigen grond te komen.

4.2 Vernieuwing en innovatie

- We zetten in op tijdelijke woningen (zie 1.2) met daarbij kwalitatief aandacht voor:
 - Toekomstbestendigheid en duurzaamheid: door robuustheid en/of flexibiliteit. Bijvoorbeeld door goede, biobased tijdelijke woningen die een tweede leven kunnen krijgen.
 - Het uitwerken van goede concepten, waarbij we gebruik maken van eerdere ervaringen in Minitopia en tijdelijke projecten, en de input vanuit architecten en ontwerpbureaus.
- In kader van het provinciale programma 'Nieuwe woonvormen', kijken we samen met de Provincie naar het gewenst instrumentarium om initiatieven te ondersteunen en kennis te delen, bijvoorbeeld over initiatieven als Minitopia, Oosterburen en Boschgaard.
- Bij de uitgifte van gemeentelijke gronden of herbestemming van gemeentelijke gebouwen geven we voldoende ruimte aan inwoners om hun eigen woning te bouwen. Voor toekomstige woningbouwlocaties onderzoeken we waar we een aantal nieuwe locaties kunnen aanwijzen voor CPO-projecten en kavels voor individuele zelfbouw.
- Doel is om in ieder geval elk jaar 1 nieuwe locatie voor CPO uit te geven dan wel te faciliteren. In 2020 wordt in ieder geval gestart met de planvoorbereiding voor de voormalige basisschoollocatie aan de Jan Olieslagersstraat.⁹

⁹ Raadsinformatiebrief *Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch* (reg nr. 9691671, 18 februari 2020)

4.3 Sturen op betaalbaarheid en differentiatie

- We sturen via het gemeentelijk instrumentarium op de betaalbaarheid van het nieuwbouwprogramma zoals vastgelegd in de woonvisie (zie ook 1.1).
- In projecten met sociale- of middenhuur maken we afspraken over o.a. de aanvangshuur, huurprijsverhoging en de instandhoudingstermijn. Bij sociale huur vindt de verhuring bij voorkeur plaats door corporaties.
- In nieuwbouwprojecten met goedkope koop op grond van de gemeente maken we o.a. afspraken over de V.O.N-prijs en (in sommige gevallen) zelfbewoningsplicht. We volgen landelijke ontwikkelingen als het gaat om de mogelijkheden tot sturen in de bestaande woningvoorraad.
- Het College zet in op meer sturing op basis van het gemeentelijk instrumentarium. Bijvoorbeeld door het vaststellen van beleidsregels, die de basis vormen voor bovengenoemde afspraken. Tot het moment dat de beleidregels zijn vastgesteld gelden de genoemde prijsgrenzen van de Speerpunten Woonagenda 2019/2020.
- We onderzoeken hoe we onder de nieuwe omgevingswet kunnen blijven sturen op betaalbare woningen. Uitgangspunt daarbij is om, zoveel als mogelijk, de bovenstaande aanpak ook in de nieuwe situatie te handhaven.

4.4 Aantrekkelijke woonmilieus

- We zorgen in de programmering voor meer woningen voor kleine huishoudens, die voor zowel jongeren als ouderen geschikt zijn. Bij kleine appartementen is hoogwaardige kwaliteit en een goede locatie van belang, nabij voorzieningen en OV. Op die manier blijven de woningen courant.
- De woonvisie is agenderend voor het uitwerken van beleidskaders die randvoorwaardelijk nodig zijn voor het realiseren van voldoende woningen in aantrekkelijke (stedelijke) woonmilieus. Denk daarbij aan kaders rond hoogbouw en parkeren. En aan de uitwerking van de gebiedsvisies van de omgevingsvisie.
- We benutten de kansen om door placemaking en tijdelijke woonfuncties potentiële transformatiegebieden aantrekkelijk te maken als toekomstig en onderscheidend woonmilieu. Denk aan gebieden als de Meerendonk (met Minitopia) en de Spoorzone.
- We werken samen met de regio en provincie samen:
 - We maken een regionale woningmarktanalyse zodat we meer inzicht hebben in de rol van 's-Hertogenbosch in de regio.
 - We stemmen onze woningbouwplannen in regionaal verband af, om te werken aan een sterke woningmarktregio. Daarbij volgen we minimaal ook de nieuwe prognoses van de provincie Noord-Brabant.
 - We werken samen met de regio in het ontwikkelen en uitwisselen van kennis, o.a. op de thema's middenhuur, sociale huur en transformatie leegstaad vastgoed.