

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Orthen-Links
fase 4**

datum
30 oktober 2023

projectnummer
P05993

opdrachtgever
Brabant wonen

BRO
projectleider
DBo

projectteam
IBo

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Orthen-Links in 's-Hertogenbosch is in de periode vanaf 2013 tot heden grotendeels ontwikkeld. Hiervoor is in 2013 het bestemmingsplan 'Orthen-Links' opgesteld. Het voornemen bestaat om nu fase 4 van het plan te ontwikkelen. Deze fase is destijds niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het voornemen bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met 22 woningen (sociale huur) en een buurtkamer. Netto worden er 19 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het woningbouwplan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader). Door de beperkte omvang van het buurthuis is dit deel van de ontwikkeling niet Ladderplichtig. De ondergrens ligt 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omge-

ving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het initiatief Orthen-Links fase 4 voorziet in de bouw van in totaal 22 woningen en een buurtkamer. Het plangebied ligt tussen de wegen Orthensedonk, Van Wandelenstraat en Margarethalaan. Van het programma worden alle appartementen gerealiseerd in het sociale huursegment. De appartementen hebben een omvang van <50 m².

Het planinitiatief krijgt de bestemming wonen, bestemd voor een specifieke doelgroep. In de appartementen komen jongvolwassenen te wonen die een vorm van autisme hebben. Deze woonvorm biedt ruimte voor zelfstandig wonen voor zorgbehoevende jongvolwassenen onder begeleiding van organisatie Cello. Begeleid wonen is een vorm van zelfstandig wonen waarbij een ambulante hulpverlening beschikbaar is. Deze zorgvorm is gericht op mensen met psychische of psychosociale problemen en wordt ook wel beschermd wonen zonder verblijf genoemd. De begeleidende hulpverlening zoals beschermd- en begeleid wonen valt onder de wet WMO.

Op de begane grond komt de nieuwe buurtkamerfunctie. Deze ruimte wordt gehuurd door de gemeente en beheerd door stichting Farent.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Segment	Aantal
Appartementen	Sociale huur, zorgbehoevende jongeren	22

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de netto toevoeging van 19 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 1: Planlocatie beoogde ontwikkeling

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is gebruik gemaakt van diverse bronnen:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018);
- Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2023);
- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030;
- Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024; Regionale opgaven en ambities (2020);
- Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 (2022);
- Wonen in regionaal perspectief, Uitvoeringsagenda (2022);
- Regio Deal Noordoost-Brabant 2020;
- Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang (2020);
- Monitor Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2021);
- Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020-2030 (2020);
- Meerjarige prestatieafspraken 2020-2025 (2021);
- Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026 (2022);
- Woonwensenonderzoek gemeente 's-Hertogenbosch 2019-2023 (2019).

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden. Het initiatief sluit aan op deze ambitie van de provincie door het benutten van de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.
- Zoals ook in de regionale beleidskaders wordt aangegeven vragen de veranderende woningmarkt en woningbehoefte om maatwerk en daarmee om flexibiliteit in de plannen. De gemeenten die vallen onder regio Noordoost-Brabant willen gezamenlijk verder de regionale opgave m.b.t. sociale huur verkennen. De opgave voor Noordoost-Brabant is tot en met 2030 33.425 nieuwe woningen, waarvan 2/3 betaalbaar (ca. 22.270 woningen) waarvan ca 10.020 sociale huurwoningen (30%).
- Daarnaast wil de gemeente 's-Hertogenbosch zich in de toekomst meer toespitsen op het huisvesten van specifieke kwetsbare doelgroepen: (o.a. mensen met een psychische kwetsbaarheid). De gemeente 's-Hertogenbosch werkt regionaal samen met andere gemeenten op basis van de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Hierin wordt benadrukt dat 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

- Het initiatief Orthen-Links fase 4 is passend voor de doelgroep 'mensen met een psychische kwetsbaarheid' en sluit aan op de geformuleerde ambities van de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze doelgroep heeft geen zware zorg nodig en stroomt vaak vanuit de maatschappelijke instellingen. Voor deze doelgroep is zelfstandig wonen onder begeleiding in de buurt de meest geschikte woonvorm. Daarbij wil de gemeente sturen op betaalbaarheid en differentiatie waarbij minimaal 30% van de woonplannen gerealiseerd dient te worden in de sociale huursector.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Conclusie:

- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 19

- woningen, wordt het initiatief gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
- Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan 'Orthen-Links' (2014) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Groen', dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het perceel omringd door stedelijke functies (wonen, horeca, bedrijf). Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: In dit behoefteonderzoek gaat het om het verzorgingsgebied gemeente 's-Hertogenbosch en het secundaire verzorgingsgebied regio Noordoost-Brabant.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 woningen (netto toevoeging: 19 woningen) voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In zowel gemeente 's-Hertogenbosch als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In gemeente 's-Hertogenbosch zijn respectievelijk 8.415 extra woningen nodig tot 2032 en voor de subregio als geheel 23.560 extra woningen.
- Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 5.245 woningen in gemeente 's-Hertogenbosch en 9.880 woningen in de subregio 's-Hertogenbosch. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in gemeente 's-Hertogenbosch en in de regio niet voorziet in de benodigde woningbehoefte. Er is in 's-Hertogenbosch nog ruimte om 3.170 woningen toe te voegen, in de subregio als geheel zelfs 13.680 woningen. Dit betekent dat het initiatief Orthen-Links fase 4 om maximaal 22 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomsituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om 22 zelfstandige woningen voor zorgbehoevende jongvolwassenen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat circa 27.200 huishoudens in de gemeente 's-Hertogenbosch qua inkomen

tot de (primaire of secundaire) sociale doelgroep behoren (39%). Het initiatief speelt in op de wens voor betaalbare woningen voor deze doelgroep doordat er sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

- De kwetsbaarheid in de wijken neemt toe in de regio Noordoost-Brabant neemt toe. Dit vraagt extra aandacht voor de omgeving bij de huisvesting van (groepen) kwetsbare inwoners. De ambities uit de regiovisie zijn erop gericht om mensen zoveel mogelijk deel te laten nemen in de maatschappij en waar mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het totaal aantal inwoners dat gebruik maakt van beschermd wonen is de laatste jaren toegenomen in de regio, van 676 in 2018 tot 808 in 2020. Van de cliënten beschermd wonen woont 70% in 's-Hertogenbosch (566 personen).
- De ontwikkeling van de 22 sociale huurappartementen leent zich voor de doelgroep zorgbehoevende jongvolwassenen die zelfstandig kunnen en willen wonen. De woningen zijn geschikt voor jongvolwassenen (met een psychische kwetsbaarheid) gezien de oppervlakte van de appartementen (<50 m²). Daarbij neemt de vraag naar betaalbare woonvoorzieningen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid toe in zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als in de regio Noordoost-Brabant toe.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de woningbouw in de wijk Orthen-Links fase 4 onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft

bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente 's-Hertogenbosch en de regio Midden-Brabant hadden in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 2% en 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

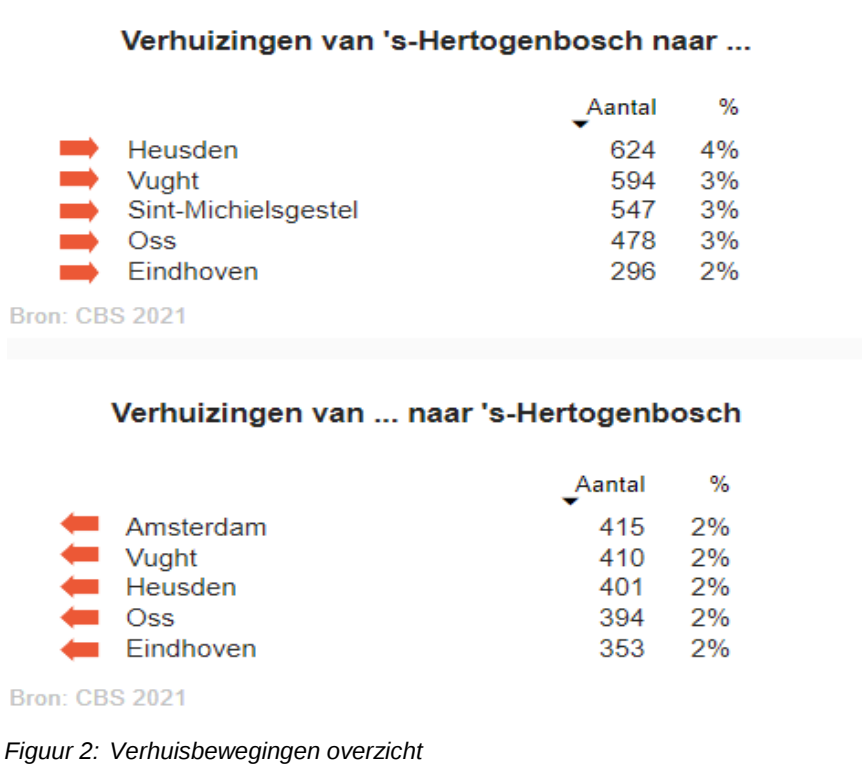
Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 58% van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit betekent dat veruit de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden binnen de eigen gemeente en daarmee wordt de eigen gemeente in dit onderzoek gezien als het primaire verzorgingsgebied. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt primair gekeken naar de gemeente 's-Hertogenbosch.

Verder blijkt dat circa 12% van de verhuisbewegingen naar 's-Hertogenbosch afkomstig is uit de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken. Er zijn met name veel verhuisbewegingen naar 's-Hertogenbosch vanuit de buurgemeenten Heusden, Vucht en Oss. De totale verhuisbewegingen van zowel binnen de gemeente 's-Hertogenbosch als verhuisbewegingen binnen de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken is 70%. Zie tabel 2 en figuur 2 voor het overzicht.

De subregio 's-Hertogenbosch wordt gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Deze subregio is onderdeel van de regio Noordoost-Brabant. De gemeenten behorende tot de regio Noordoost-Brabant maken op regionaal niveau afspraken over de woningbouwprogramma's.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente 's-Hertogenbosch

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente 's-Hertogenbosch	's-Hertogenbosch	58%
Vanuit top 3 buurgemeenten	Heusden, Vucht en Oss	6%
Totaal subregio 's-Hertogenbosch (onderdeel van de regio Noordoost-Brabant)	Bernheze, Heusden, Oss, Vught, Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel	12%
Totaal binnen gemeente 's-Hertogenbosch én subregio 's-Hertogenbosch e.o.		70%



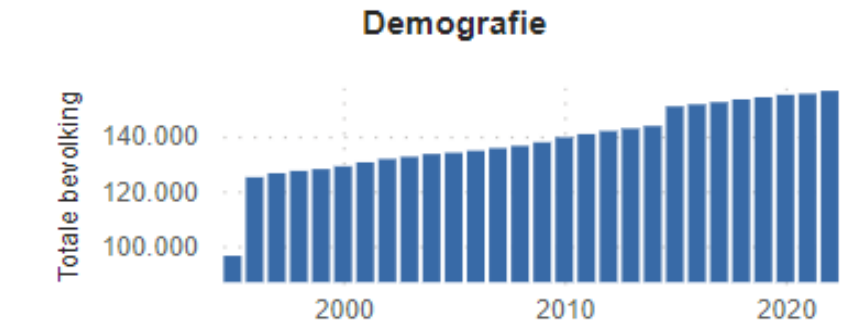
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. De afgelopen jaren is de bevolking in de gemeente 's-Hertogenbosch gestaag gegroeid. Tot 2030 wordt (op basis van cijfers van Primos 2022) een groei verwacht naar 167.040 inwoners. Dit ligt iets lager dan de prognose volgens de provincie Noord-Brabant (tabel 3).

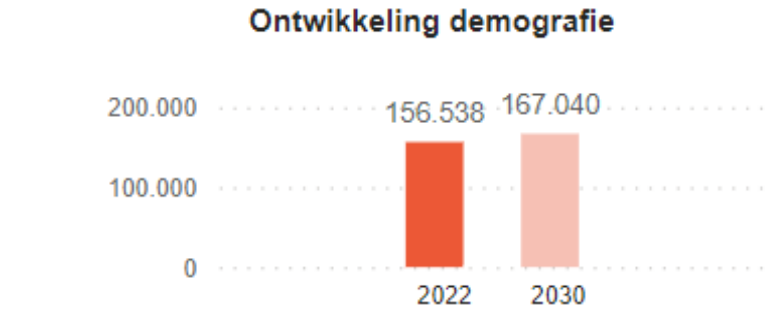
In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente 's-Hertogenbosch als de secundaire subregio 's-Hertogenbosch en omstreken. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens². Kijkend naar de subregio valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs gelijk is aan de groei binnen de gemeente 's-Hertogenbosch.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**² (zie rij C). In zowel gemeente 's-Hertogenbosch als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In gemeente 's-Hertogenbosch zijn respectievelijk 8.415 woningen extra woningen nodig en voor de subregio als geheel 23.560 extra woningen.

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2022 (meest actueel).



Bron: CBS 2022
Figuur 3: Demografie 's-Hertogenbosch



Bron: CBS 2022 en Primos 2022
Figuur 4: Ontwikkeling demografie 's-Hertogenbosch

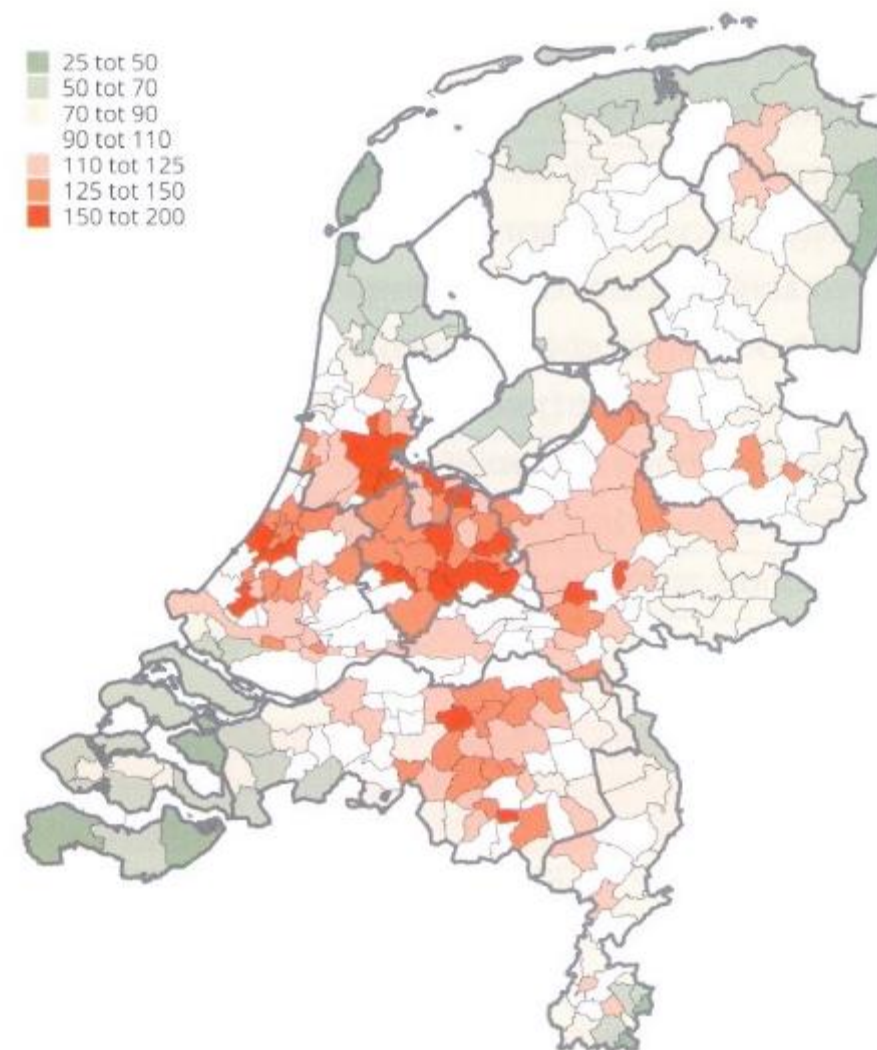
Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente 's-Hertogenbosch			Subregio 's-Hertogenbosch e.o.		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	156.538	168.280	7,5%	423.920	452.770	6,6%
B. Huishoudens	73.802	82.620	10%	188.605	209.070	11%
C. Benodigde wo- ningvoorraad	74.215	82.630	+8.415	188.285	211.845	+23.560
D. Harde plancapaci- teit tot 2032		5.245			9.880	
E. Zachte plancapa- citeit tot 2032		6.095			15.380	
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			+3.170			+13.680

- De plancapaciteit³ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte-raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerp-fase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente 's-Hertogenbosch is 11.340 woningen, waarvan 5.245 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente 's-Hertogenbosch sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 3.170 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de subregio 's-Hertogenbosch en omstreken is 25.260 woningen, waarvan 9.880 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 13.680 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied⁴. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente 's-Hertogenbosch kent een woondruk van ca. 127 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 5). Dit wordt gezien als een relatief hoge woondruk. Er is dus momenteel een tekort aan woningen in de gemeente 's-Hertogenbosch.



Figuur 5: Woondruk Nederland

³ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen (december 2022)

⁴ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

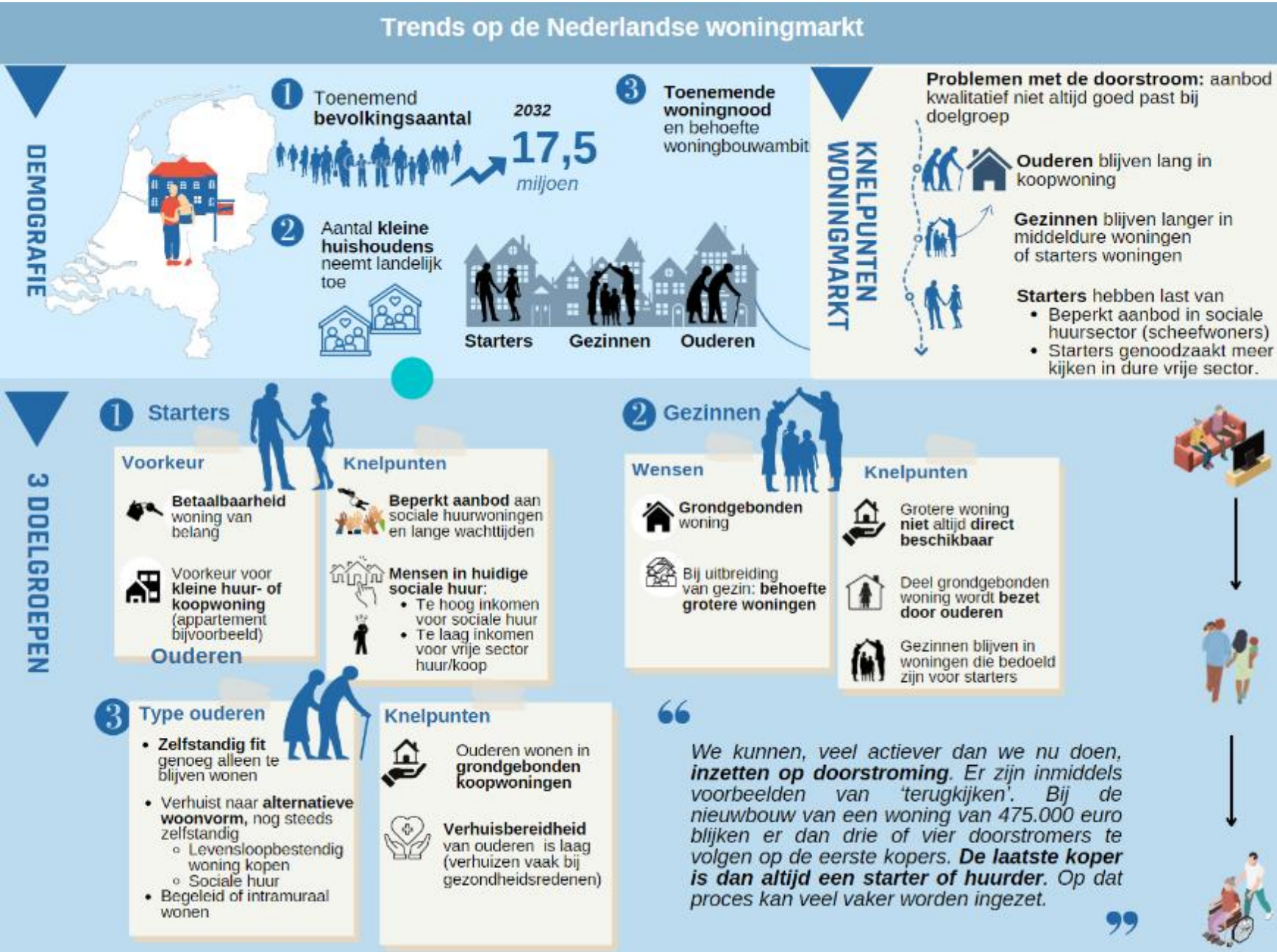
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Regiovisie Beschermd wonen en Maatschappelijke Opvang en het Woonwensenonderzoek 2019 van de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

In de beoogde 22 appartementen gaan jongvolwassenen wonen die een vorm van autisme hebben. Zij zullen hier zelfstandig wonen onder begeleiding. Dit zijn starters (eenpersoonshuishoudens) met specifieke woonbehoeften. Het initiatief voorziet in passende woonruimte voor deze doelgroep in de vorm van relatief kleine huurwoningen. Zoals uit de gesignaleerde trends en ontwikkelingen blijkt is het voor starters moeilijk om een woning te vinden. Dat geldt in het bijzonder voor de onderhavige doelgroep. Door voor deze doelgroep passende woningen te realiseren, wordt bijgedragen aan differentiatie van de woningvoorraad. Ook sluit het initiatief aan bij de ontwikkeling van een groeiend aantal kleine huishoudens. De beoogde appartementen zijn hiervoor specifiek bedoeld. Het initiatief sluit dus goed aan op de gesignaleerde trend en ontwikkelingen.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang (2020) Monitor Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (2021)

De samenwerkende gemeenten Boxtel, Maasdriel, Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Vught, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch hebben hun ambities voor beschermd wonen (BW), maatschappelijke opvang (MO) en aanpalende beleidsterreinen zoals Zorg & Veiligheid en Wonen vastgelegd in 'de Regiovisie 2020 en verder'. De regio vindt het belangrijk de voortgang van deze ambities te monitoren. De 'Monitor Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang' biedt inzicht in de meest actuele cijfers. De uitgangspunten van beide rapporten zijn:

- De woningvraag blijft stijgen. Er is schaarste aan kleine en betaalbare sociale huurwoningen, zowel afzonderlijk als in clusters. Een groot deel van de mensen die uitstroomt uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang komt terecht in 's-Hertogenbosch. Terwijl ruim een derde van deze mensen is oorspronkelijk afkomstig uit de regio.
- De kwetsbaarheid in de wijken neemt toe. Dit vraagt extra aandacht voor de omgeving bij de huisvesting van (groepen) kwetsbare inwoners.
- De ambities uit de regiovisie zijn erop gericht om mensen zoveel mogelijk deel te laten nemen in de maatschappij en waar mogelijk zelfstandig te laten wonen.
- Het totaal aantal inwoners dat gebruik maakt van beschermd wonen is de laatste jaren toegenomen in de regio, van 676 in 2018 tot 808 in 2020. Tussen 2019 en 2020 is er vooral een toename van het aantal cliënten in 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel. In de andere gemeenten bleef dit gelijk of daalde licht. Van de cliënten beschermd wonen woont 70% in 's-Hertogenbosch (566 personen).
- Er zijn drie vormen van beschermd wonen: All inclusive, Begeleid wonen en Thuis wonen. All inclusive is een intramurale voorziening. Bij beschermd wonen Begeleid krijgen de inwoners ambulante hulp

aan huis. Datzelfde geldt voor beschermd wonen Thuis, alleen gaat het dan om intensievere begeleiding. Het aandeel beschermd wonen Begeleid is in het totaal van beschermd wonen de laatste jaren toegenomen van 22% in 2018 naar 44% in 2020.

- Om de uitstroom uit beschermd wonen en de doorstroom uit maatschappelijke opvang op te kunnen vangen, is medio 2020 een berekening gemaakt van hoeveel woningen er jaarlijks nodig zouden zijn voor mensen met psychische kwetsbaarheden. Deze aanname is verder uitgewerkt in het document 'Jaarlijkse behoefte betaalbare urgentiewoningen in de regio; Een onderbouwde aanname'. In deze onderbouwde aanname staat dat er jaarlijks 361 woningen nodig zijn voor uitstroom uit BW en MO. Het gaat om 241 woningen in 's-Hertogenbosch en 120 in de regiogemeenten. De aantallen zijn gebaseerd op een aanname en zijn niet in alle gemeenten doorvertaald in prestatieafspraken met woningcorporaties.

Woonwensenonderzoek gemeente 's-Hertogenbosch (2019)

Elke vier jaar houdt de gemeente 's-Hertogenbosch een woonwensenonderzoek onder haar inwoners. Het nieuwste woonwensenonderzoek van de gemeente wordt dit jaar uitgebracht. Om deze reden is het meest recente woonwensenonderzoek van 2019 gebruikt voor de kwalitatieve behoefte analyse.

In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende soorten doelgroepen:

1. Thuiswonende jongeren van 18 t/m 30 jaar (en degenen met een verhuiscens noemen we starters);
2. Zelfstandig wonende huishoudens tot 65 jaar (en degenen met een verhuiscens noemen we doorstromers tot 65 jaar);
3. Zelfstandig wonende huishoudens van 65 jaar en ouder (en degenen met een verhuiscens noemen we doorstromers vanaf 65 jaar of senioren).

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn in het algemeen (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving.
- Op basis van het woonwensenonderzoek wordt ingeschat dat circa 27.200 huishoudens in de gemeente qua inkomen tot de (primaire of secundaire) sociale doelgroep behoren (39%). Huurders hebben het financieel vaker lastiger dan eigenaar-bewoners.
- De verhuiscens is het hoogst onder thuiswonende jongeren (49% wil zeker verhuizen, 18% misschien) en het laagst onder senioren-huishoudens (6% wil zeker en 19% mogelijk verhuizen). Van de zelfstandig wonende huishoudens tot 65 jaar wil 18% zeker en 24% mogelijk verhuizen. Vertaald naar absolute aantallen verhuiscensgeneigden (zeker + misschien verhuizen), gaat het om 6.600 starters, 21.600 doorstromers tot 65 jaar en 4.500 doorstromers vanaf 65 jaar.
- Voor starters is zelfstandig wonen vaak de belangrijkste verhuiscensreden, voor doorstromers tot 65 jaar is dat de woning zelf en voor senioren de gezondheid of behoefte aan zorg.
- Starters zoeken vooral in de huursector. Bij doorstromers is de belangstelling voor huur en koop over het algemeen vergelijkbaar. Jongere doorstromers, senioren en alleenstaanden zijn relatief vaker gericht op huurwoningen en (echt)paren met of zonder kinderen juist meer op koopwoningen.
- Onder verhuiscensgeneigde senioren is gestapelde bouw het meest gewenst en onder doorstromers tot 65 jaar het grondgebonden segment. Starters zijn wat vaker op zoek naar gestapelde dan grondgebonden bouw, maar hebben het vaakst geen voorkeur.
- De meeste starters en doorstromers willen het liefst in de eigen gemeente blijven wonen. Het centrum en omgeving (max 15 minuten loopafstand) zijn het populairst; onder senioren nog meer dan onder starters en doorstromers tot 65 jaar.
- Naarmate huishoudens ouder zijn, zijn zij kritischer en minder bereid concessies te doen ten aanzien van hun woonwensen.

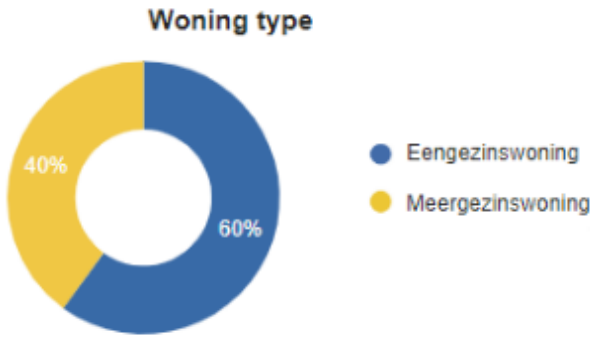
- Ongeveer een derde van alle seniorenhuishoudens in de gemeente woont gelijkvloers en/of in een woning met aanpassingen. Het animo onder senioren om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen is groot (78%). Volgens bijna de helft is dit ook mogelijk zonder aanpassingen van de woning waarin zij wonen.
- Bijzondere woonvormen zijn voor twee op de drie verhuisgeneigden een mogelijke optie.
- Voor getransformeerd vastgoed is dan vaak interesse. Starters hebben daarnaast relatief vaak belangstelling voor tiny houses, doorstromers voor zelfbouw en senioren voor gemeenschappelijke woonvormen.

Kwalitatief aanbod

De gemeente 's-Hertogenbosch beschikt over circa 74.215 woningen⁵. Hiervan is 60% eengezinswoning en 40% een meergezinswoning ⁶. Daarbij is 53% van de woningvoorraad een koopwoning en 47% een huurwoning. 33% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 14% zijn particuliere huurwoningen.

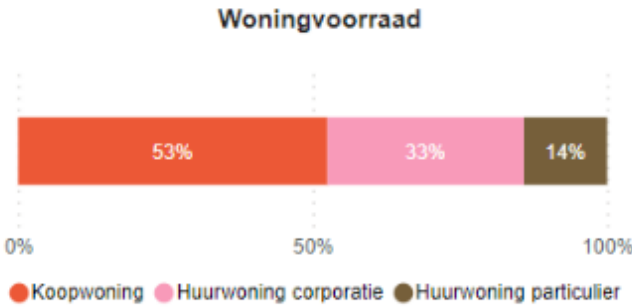
Leegstand

De gemeente 's-Hertogenbosch had in 2021 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.



Bron: CBS 2021

Figuur 7: Woningtype 's-Hertogenbosch



Bron: CBS 2021

Figuur 8: Woningvoorraad 's-Hertogenbosch

Woning leegstand

	2021
Gemeente	2%
Nederland	2%
Provincie	2%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Woning leegstand, jaar eerder ook leeg

	2021
Gemeente	18%
Nederland	34%
Provincie	31%

Bron: Landelijke monitor leegstand 2021

Figuur 8: Woningleegstand 's-Hertogenbosch

⁵ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

⁶ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018)

Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2020)

Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het

van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Zes richtinggevende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het 'bouwen en wonen' in Brabant. De richtinggevende principes zijn onder meer:

1. **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren –** en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. **Ruim baan voor 'goede woningbouwplannen'** binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. **Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad**, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. **Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:** Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van

250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het midden-segment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:**

Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.

3. **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** Het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma ‘Een thuis voor iedereen’.

4. **Doorvertaling van de afspraken in woondeals:** In december 2022- met beperkte uitloop naar januari 2023- vertaalt GS de voorliggende bestuurlijke afspraken in regionale woondeals. GS, de gemeenten en de minister voor VRO maken in de regionale woondeals wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals. De opgave voor Noordooost-Brabant is tot en met 2030 33.425 nieuwe woningen, waarvan 2/3 betaalbaar (ca. 22.270 woningen) waarvan ca 10.020 sociale huurwoningen (30%).

Regio Noordoost-Brabant

Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024; Regionale opgaven en ambities (definitief vastgesteld tijdens Regiodag 10-12-2020)⁷ bevat het meerjarig regionaal perspectief op wonen voor de regio Noordoost Brabant West voor de periode 2021 t/m 2024. Op verschillende thema's zijn er regionale opgaven en ambities gesteld. In het kader van dit initiatief zijn de volgende relevant:

- Sociale huursector: de regiogemeenten willen gezamenlijk verder de regionale opgave m.b.t. sociale huur verkennen en daarbij ook inzicht te verkrijgen in verhuisstromen in de sociale huursector. De regio werkt toe naar één regionaal loket voor woningzoekenden.
- Middeninkomens: alle regiogemeenten zien een opgave voor de middeninkomens. De ambitie van de regionale samenwerking is om een meer gedeeld beeld van de opgave te vormen. Gezamenlijk wil de regio zich inzetten om er voor te zorgen dat er in de gehele regio aanbod is voor middeninkomens.
- Transformatie van leegstaand vastgoed: vanuit de woningbouwopgave gezien is transformatie één van de manieren om een benodigd woningbouwprogramma te realiseren.

De afspraken over regionaal afstemmen van woningbouwplannen zijn als volgt:

- Ruim baan geven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Inbreiding, herstructurering en transformatieplannen éénmaal per jaar delen met elkaar.
- Regionaal afstemmen van uitleglocaties. Uitleglocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte.
- Elk regionaal portefeuillehoudersoverleg staat er een agendapunt op de agenda “afstemmen woningbouwplannen”. Indien het plan

binnen de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt wordt de zienswijze van een andere gemeente adviserend ingebracht. Indien het plan boven de provinciale woningbouwprognose op gemeentelijk niveau valt, dient de behoefte te worden onderbouwd.

- Als het op de agenda heeft gestaan en al dan niet besproken is, heeft instemming en dus ook afstemming plaatsgevonden.
- Gezamenlijk een aantal kwalitatieve uitgangspunten voor de regio benoemen zodat de plannen goed afgestemd kunnen worden (o.a. woonwagenbeleid, sociale huur, middenhuur, arbeidsmigratie, starters, ouderenhuisvesting).

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 (2022)

De (sub)regio Noordoost-Brabant-West werkt regionaal samen op basis van de afspraken vanuit het ‘Regionaal perspectief op wonen – meerjarenperspectief 2021-2024’. In dit perspectief zijn de regionale opgaven en ambities opgenomen. De samenwerking is een ‘groeimodel’, dat in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid is. Het streven is de komende tijd, onderwerp na onderwerp, de regionale samenwerking verder te versterken.

Wonen in regionaal perspectief, Uitvoeringsagenda (2022)

Naast het meerjarenperspectief wordt er jaarlijks een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de ‘Uitvoeringsagenda 2022’ wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, teruggeblikt op 2021 en vooruitgekeken naar 2022. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema's wordt hier concreet gemaakt.

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd.

⁷ Regio Noordoost Brabant West (2021), Regionaal Perspectief op Wonen, Meerjarenperspectief 2021-2024

- Bij deze afstemming is er in 2022 extra aandacht voor de sociale huursector en het middensegment. Binnen de uitvoeringsagenda zijn verschillende woonthema's uitgelicht. Dit zijn onder andere betaalbaarheid, nieuwe woonvormen en woonwagenbeleid.

Regio Deal Noordoost-Brabant 2020

In de Regio Deal Noordoost Brabant werken regio, provincie en rijk samen met bedrijven en kennisinstellingen aan de leefbaarheid en brede welvaart in Noordoost-Brabant in de vorm van samenwerkingsverbanden. In 17 projecten werken regio, provincie en rijk samen aan de leefbaarheid en welvaart in Noordoost-Brabant. Deze projecten zijn verdeeld over drie pijlers. Een van deze pijlers is 'Fijn wonen', in 'Fijn wonen' ligt de focus op een gezonde en veilige leefomgeving en. De projecten die voor de grootste verandering gaan zorgen, zijn de sleutelprojecten. Verbindingsprojecten leggen een stevige basis onder alle projecten in de drie pijlers.

Gemeente 's-Hertogenbosch

Woonvisie 's-Hertogenbosch 2020-2030 (2020)

De woonvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch schetst de belangrijkste ambities en strategieën voor de ontwikkeling van 's-Hertogenbosch. De belangrijkste woonopgaven zijn geformuleerd, per opgave is dit vertaald naar een passende visie:

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen

- Betaalbaar wonen: geven van voldoende woonmogelijkheden voor starters en (lage)inkomens. Daarbij wordt ingezet op de woonlasten niet verder laten toenemen en betaalrisico vermindern.
- Passend wonen en doorstroming: realiseren van divers en passend woningaanbod met nadruk op de toenemende groep van 1- en 2-persoonshuishoudens
- 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. De gemeente 's-Hertogenbosch werkt regionaal samen met andere gemeenten op basis van de Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Hierin zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- 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.
- 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
- Dit initiatief is bestemd voor de doelgroep 'mensen met een psychische kwetsbaarheid'. Deze doelgroep heeft geen zware zorg nodig en stromen vaak vanuit de maatschappelijke instellingen. Voor deze doelgroep is begeleid wonen onder begeleiding in de buurt de meest geschikte woonvorm. Voor deze groepen zet de gemeente 's-Hertogenbosch in op het mogelijk maken van doorstroming en wooncarrière.

2. Leefbare en inclusieve buurten

- Woonbuurten eenheid in verscheidenheid: versterken van het karakter en identiteit van buurten met interventies van woningbouw en in bestaande woningvoorraad.
- Inclusieve draagkrachtige buurten: zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
- De buurt als vindplaats voor oplossingen: kansen benutten door bij transformatie en verduurzamen van de woningvoorraad koppelingen te maken met maatschappelijke vraagstukken.

3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

- Gezonde en duurzame woningvoorraad: stimuleren van energiebesparend, natuur inclusief en klimaat adaptief (ver) bouwen met oog voor woningsplitsing
- 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. Daarbij is aandacht voor (waar nodig) regelgeving en leveren van maatwerk, daarbij oog houdend voor leefbaarheid, ruimtelijke ordening en rechtszekerheid.

4. Strategisch innovatief woonprogramma

- Voldoende woningen met kwaliteit: realiseren van 10.500 woningen in de periode 2020 tot 2030. Ook wordt er gestuurd op betaalbaarheid in een regionaal afgestemd woningbouwprogramma. Tot slot zorgen voor voldoende plancapaciteit (hard en zacht) en het aanjagen van de woningproductie.
- Vernieuwing en innovatie: inzetten op duurzaam, flexibel en levensloopbestendig bouwen.
- Sturen op betaalbaarheid en differentiatie: Stedelijk sturen op differentiatie met de volgende categorieën:
 - Minimaal 30% sociale huur
 - Minimaal 20% middenduur en goedkope huur
 - Maximaal 50% dure huur en (middel)dure koop

- Streven naar differentiatie binnen de categorieën
- Aantrekkelijke woonmilieus:
 - Zorgen voor diversiteit aan woonmilieus
 - Realiseren van (hoog)stedelijke woonmilieus met hoogbouw, compacte woonvormen en (collectieve) voorzieningen.
 - 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.

Meerjarige prestatieafspraken 2020-2025 (2021)

De vier Bossche woningcorporaties (BrabantWonen, JOOST, Mooiland en Zayaz), de gemeente 's-Hertogenbosch en het Stedelijk Huurders Platform (SHP) maken prestatieafspraken met elkaar over ieders bijdrage aan de uitvoering van het lokaal woonbeleid. Deze afspraken dragen bij aan de ambities vastgesteld in de woonvisie van gemeente 's-Hertogenbosch. De uitvoeringsagenda is opgedeeld in drie kerndoelen:

1. Meer mensen goed huisvesten
2. Draadkracht en weerbaarheid van buurten versterken
3. Werken aan duurzaam en gezond wonen

De belangrijkste aandachtspunten zijn onder meer:

- **Aandacht voor passend wonen en doorstroming:** vergrijzing vraagt om alternatieve woonvormen, andere zorgconcepten en voorzieningen in de wijk die aansluiten op de behoeften van ouderen. Ook zijn de doelgroep studenten, eens gezinshuishoudens, lage inkomenshuishoudens en woonwagenbewoners een belangrijke doelgroep waar extra aandacht voor nodig is.
- Corporaties en gemeente geven samen uitwerking aan de ambitie van de woonvisie om in de periode 2020 tot 2030 stedelijk **10.500 woningen te realiseren, waarvan minstens 30% sociale huur.**

Dit betekent dat de corporaties tenminste 3.150 sociale huurwoningen realiseren in de periode 2020 tot 2030.

- De minimaal 3.150 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door in de periode 2020 tot 2030.
- Minimaal 1.000 sociale huurwoningen te realiseren op locaties uitgegeven door de gemeente.
- Minimaal 1.000 sociale huurwoningen te realiseren op zelfstandig door de corporaties verworven locaties (zonder gemeentelijke sturing) en/of locaties in bezit van de corporaties.
- Minimaal 1.000 sociale huurwoningen woningen te realiseren op locaties door indirecte sturing van gemeentelijk beleid.
- Er wordt een klein aandeel gerealiseerd door andere partijen zoals particuliere ontwikkelaars.
- **Gemeente en corporaties sturen gezamenlijk op alle fases van ontwikkeling om tot realisatie van de ambitie te komen.** Dat betekent dat er niet alleen voldoende woningen in aanbouw moeten zijn, maar ook voldoende woningen in procedure en in voorbereiding moeten zijn en dat er voor de langere termijn voldoende potentiële locaties in beeld moeten zijn. De partijen sturen hierop door gezamenlijk 6 tot 7 jaar vooruit te kijken. En door te zorgen voor voldoende harde, zachte, en potentiële plancapaciteit. 'Voldoende' betekent een overmaat aan plannen van 50% voor de komende 5 jaar.
- De gemeente heeft in de woonvisie de ambitie geformuleerd om in de periode 2020 tot **2030 tenminste 2.100 woningen te realiseren voor huishoudens met een middeninkomen** (tenminste 20% van 10.500 woningen). Deze ambitie wordt grotendeels ingevuld door marktpartijen, maar ook de corporaties kunnen daar een bijdrage aan leveren.