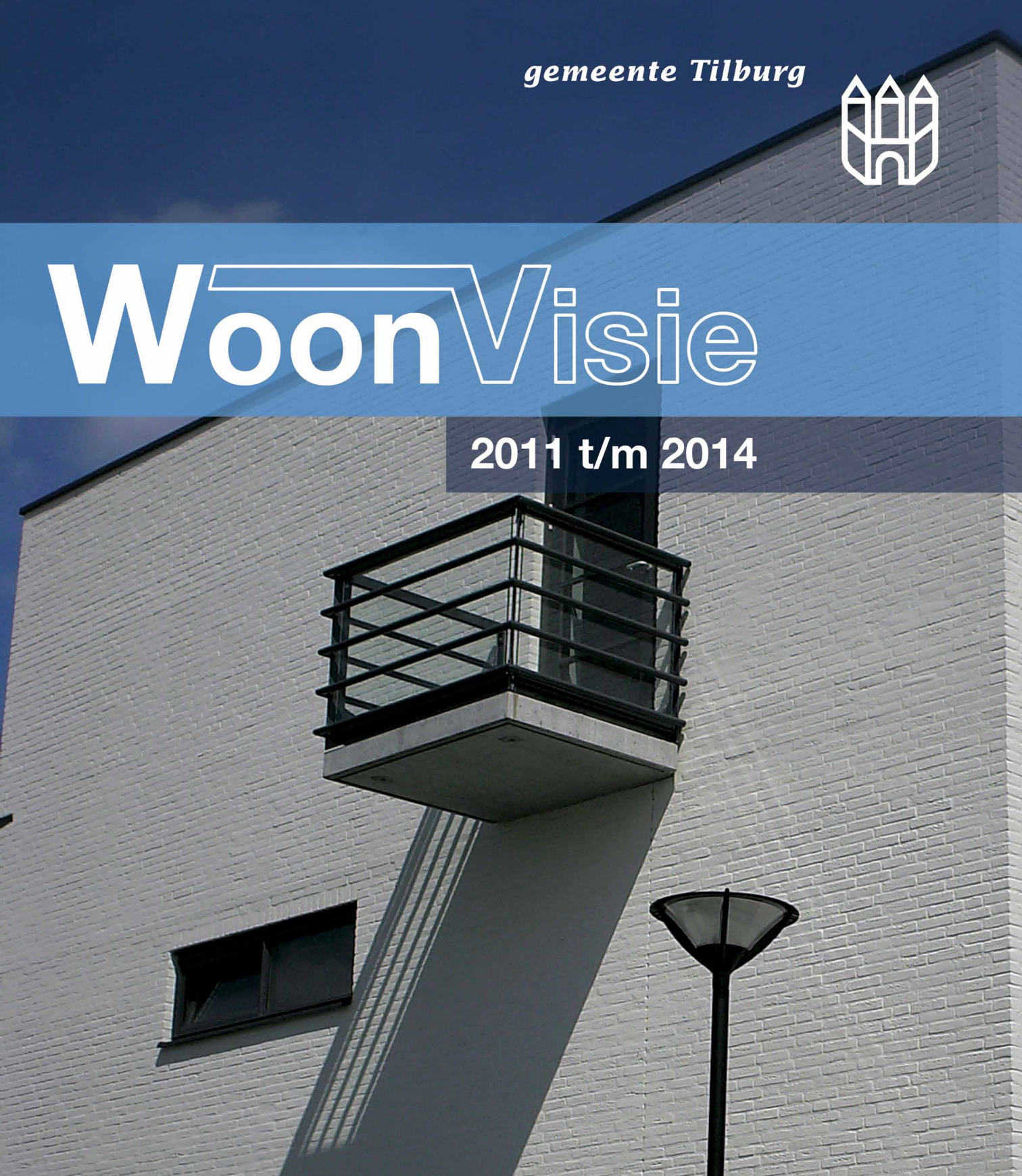


gemeente Tilburg



WoonVisie

2011 t/m 2014





WoonVisie Tilburg

Samen vernieuwen: naar een nieuwe balans

Inleiding en verantwoording

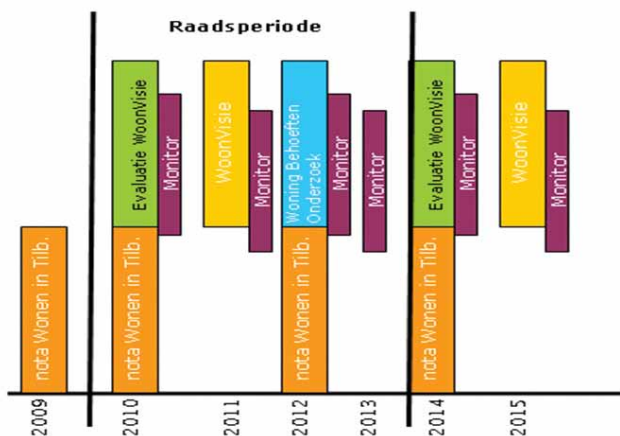
Waarom een nieuwe WoonVisie?

De gemeente Tilburg streeft naar transparantie en continuïteit in het woonbeleid. Een nieuwe WoonVisie past in dit streven, zeker om in de huidige tijd adequaat te kunnen blijven reageren respectievelijk initiërend te zijn rond ontwikkelingen op de lokale (en regionale) woningmarkt.

Tilburg brengt sinds 2002 periodiek (om de vier jaar) een WoonVisie uit. Een visie bedoeld als koersdocument met daarin -op hoofdlijnen- het te voeren woonbeleid. Hoewel de daarin opgenomen beleidsagenda in de regel een periode van vier jaar beslaat (de raadsperiode), reiken de in de WoonVisie benoemde vraagstukken en ambities veelal aanmerkelijk verder. Zo reikt de horizon van deze visie tot het eind van dit decennium, tot 2020 dus.

Uitwerking en actualisering van het in de WoonVisie geformuleerde beleid vindt plaats in de tweejaarlijkse nota Wonen in Tilburg, dit mede op basis van de resultaten van het eerstvolgende Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek/KWBO (2012). De feitelijke ontwikkeling van de woningbouwproductie wordt gevolgd aan de hand van de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Verder wordt via thematisch gerichte beleidsproducties uitvoering gegeven aan woonvisie-ambities en/of -actiepunten. Zo is sprake van een heldere (beleids)structuur.

Schematische weergave Wonen-producties - periodiek



Hoe nieuw is de nieuwe WoonVisie?

Het woonbeleid is een continue proces. Een nieuwe WoonVisie betekent dan ook niet dat eerdere doelen komen te vervallen. Sterker nog, diverse doelen uit de vorige woonvisie(s) hebben een langere 'houdbaarheidsdatum' dan het document zelf. Derhalve gaat de nieuwe WoonVisie ook over het continueren en effectueren van eerder geformuleerd beleid. Het woonbeleid bestaat zo voor een aanmerkelijk deel uit 'wonen in uitvoering'.

Stonden de woonvisies tot nu toe in het teken van accentuering en actualisering van gebruikelijke ontwikkelingen, deze woonvisie markeert het aanbreken van een nieuwe tijd. Een nieuwe tijd, of beter een nieuwe realiteit waarin ten aanzien van het wonen in meerdere opzichten naar een nieuwe balans gezocht zal moeten worden. De **WoonVisie Tilburg 2011 t/m 2014** gaat dan ook in ruime mate in op nieuwe, actuele thema's en trend op het Wonen-terrein – dit tegen de achtergrond van blijvend verander(en)de omstandigheden –, die aanleiding vormen voor vernieuwend beleid.

Terugblik op twee woonvisies

WoonVisie 2002: Ongedeelde stad

In de eerste Tilburgse WoonVisie staat het herstel van de woningbouwproductie centraal en met name het bouwen voor de doorstroming. Deze visie staat verder in het teken van de 'Ongedeelde stad' ofwel een stad waarin iedereen voldoende ontplooiingskansen heeft en zich kan thuis voelen op de plek waar men woont. Mede op basis van het eerste Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (KWBO) uit 2000 richt het woonbeleid zich dan op:

- accentuering van woonmilieudifferentiatie ín en tussen woonwijken (meer woongebieden met een eigen karakter), te concretiseren met behulp van woonprofielen;
- focus op de lokale woonconsument (meer ruimte en zeggenschap voor bewoners) en de gemeente in de regio om vraag en aanbod kwalitatief beter af te stemmen, en aandacht voor (C)PO;
- aandacht voor samenhang tussen wonen, welzijn en zorg met het oog op zelfstandig wonen van ouderen (vergrijzing) en extramuralisering in de zorg; hiertoe inzet op woonserviceszones als ordenend en programmatisch instrument alsmede nadruk op levensloopbestendigheid in de nieuwbouwpoging.

WoonVisie 2006: Stad in balans

De tweede WoonVisie borduurt deels voort op de koers uit de vorige WoonVisie, maar introduceert ook nieuwe thema's en opgaven. De 'Ongedeelde stad' wordt verder toegespitst en voortgezet als 'Stad in balans'. In die WoonVisie verschuift de optiek reeds van aantallen naar kwaliteit, al staat Tilburg nog voor een forse opgave qua bouwproductie (minstens 7.000 woningen in de periode 2005 – 2010 op basis van de Woningbouwafspraken met de rijksoverheid), dit onder het motto 'Bouwen, bouwen, bouwen, maar... mét (toekomst-) kwaliteit'.

Wonen in Tilburg anno 2010/2011

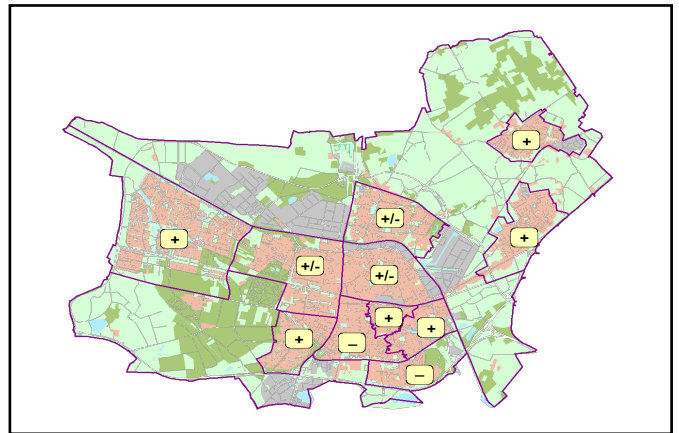
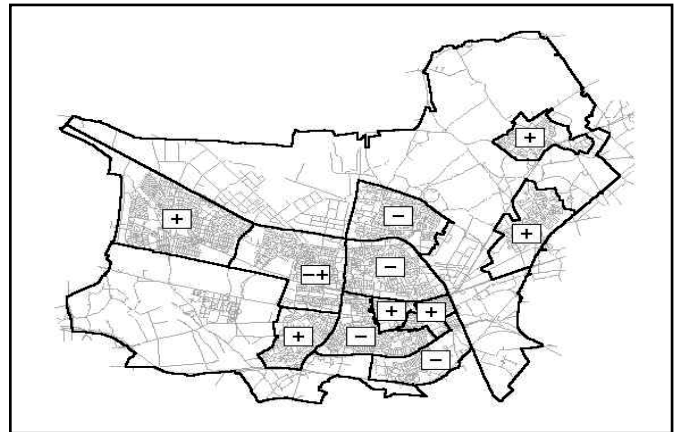
Terugkijkend valt de bouwproductie in de afgelopen tien jaar met de realisatie van ruim 10.500 woningen (waarvan zo'n 7.300 in de laatste vijf jaar) geslaagd te noemen. Nieuwe woningen die verschillen in type, prijs en eigendomsvorm, gebouwd op zowel

uitleglocaties als inbreidings- en herstructureringslocaties, hebben de woonmilieudifferentiatie vergroot. De woonconsument heeft een ruimere keuze dan voorheen en de waardering van de lokale woningmarktgebieden is toegenomen (zie kaartjes). Tevens heeft de submarkt van de studentenhuisvesting zich de afgelopen jaren flink ontwikkeld.

Onder het motto 'Wonen moet weer van mensen worden' is aangestuurd op (meer) maatwerk in de woningbouwproductie. Zo ook op ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap / (C)PO. Doch, gezien het nog geringe aandeel hiervan in de productie (afgezet tegen behoeftcijfers uit KWBO's), ligt hier voor de komende jaren nog een behoorlijke opgave. Maatwerk zal ook een rol blijven spelen bij het invullen van de vraag naar hoogwaardige vormen van zelfstandig wonen door senioren. In de voorbije jaren is al ingezet op levensloopbestendig bouwen, waarbij de beoogde aantallen (30 tot 40% van de nieuwbouwopgave) zijn gehaald.

Hiernaast kwam de betaalbaarheid van het wonen en daarmee de toegankelijkheid van de woningmarkt voor de laagstbetaalden opnieuw centraal te staan in de beleidsopgave. Met als specifiek aandachtspunt de rol van de (stijgende) energiekosten in het totaal van de woonlasten. Met name op grotere uitleglocaties, maar ook op transformatielocaties, is vooral ingezet op een beduidend aandeel sociale nieuwbouw, huur en koop. Onder meer ter compensatie van sloop en/of verkoop.

Woningbouwontwikkeling maakt steeds vaker deel uit van integrale gebiedsontwikkeling op lokaal en ook regionaal niveau. Integraal betekent op ieder niveau sámenwerken, zowel tussen verschillende beleidsvelden (interdisciplinair) als met corporaties en marktpartijen. De stappen die op dit pad al gezet zijn (onder andere het terugdringen van overcapaciteit van woningbouwplannen in de subregio) geven vertrouwen met betrekking tot de opgaven waarvoor de bouwprocespartijen de komende jaren zeker nog staan.



Waardering woningmarktgebieden door ingezetenen, in resp. 2000 (boven) en 2008 (onder), bron: KWBO-2000 en KWBO-2008; respectievelijk uitgedrukt in: + 'goed' (/tevreden), +/- 'matig', - 'slecht' (/ontevreden)



Wonen in uitvoering

Wat mee te nemen uit de vorige woonvisies naar de nieuwe WoonVisie Tilburg 2011-2014:

- vergroting van woonmilieudifferentiatie ín en tussen woongebieden;
- borging/verhoging woonkwaliteit;
- levensloopbestendigheid in de nieuwbouwopgave;
- beheersing betaalbaarheid van het wonen, met name in relatie tot energiekosten;
- verbetering van samenwerking, zowel lokaal als regionaal.

Waar geeft deze WoonVisie antwoord op?

Zoals hiervoor al gesteld, markeert deze WoonVisie een nieuwe tijd / realiteit. De context van het lokale woonbeleid is mede door de crisiseffecten op de woningmarkt en door veranderende regelgeving sterk gewijzigd ten opzichte van het recente verleden. De koopwoningmarkt is grotendeels stilgevallen en daardoor ook de bouwproductie. We staan voor de vraag 'hoe nu verder?', nu het bouwen van koopwoningen niet langer een verdienmodel (b)lijkt op te leveren. Intussen wordt de woonconsument steeds kritischer en bedreigen stijgende energielasten de betaalbaarheid van het wonen.

Op al deze ontwikkelingen moet een antwoord worden gevonden, en... niet alleen deze, maar ook met betrekking tot de al langer bekende opgaven als de vergrijzing, de invloed van de woonconsument, de regionale afstemming/samenwerking en de ongedeelde stad. Zo wordt duidelijk dat het woonbeleid eveneens samenhangen vertoont met andere beleidssectoren als duurzaamheid & milieu én welzijn & zorg, waarbij het woonbeleid veelal fungeert als (praktijkgericht) integratiekader. Het doel van de WoonVisie is om de problemen op lokaal niveau te onderkennen en te adresseren, oplossingsrichtingen te duiden en antwoorden in hoofdlijnen te (helpen) formuleren.

WoonVisie, gerelateerd aan het coalitieakkoord

In de nieuwe WoonVisie wordt een verbinding gelegd tussen de hier geschetste problematiek en het invullen van de afspraken uit het huidige coalitieakkoord.

Het coalitieakkoord is opgebouwd rondom drie richtinggevend thema's, te weten: versterken vestigingsklimaat, bevorderen van leefbaarheid en werken aan sociale stijging, waarbij als vernieuwend strategisch principe 'sociale innovatie' is benoemd. Het wonen (beleid) vormt hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

Het beleidsveld wonen is gepositioneerd onder het thema vestigingsklimaat. Daarin zijn, onder de noemer 'balans in de woningvoorraad' als belangrijkste uitgangspunten opgenomen:

- **Betaalbaarheid van het wonen**

Voor veel mensen zullen de kosten van het wonen gaan oplopen, ondermeer door stijgende energielasten. Versobering is geboden, maar gewaakt moet worden voor versraling. Betaalbaar wonen betekent, naast instandhouding van het armoedebeleid, meer aandacht voor duurzame investeringen en energieverbruik van de bestaande woningvoorraad. Omdat extra financiële middelen ontbreken, zullen gemeente en bouwprocespartijen gezamenlijk met passende antwoorden dienen te komen.

- **Woonwensen**

Woonwensen moeten realistisch zijn en de prijs die mensen voor wonen betalen zal in verhouding dienen te zijn met de kwaliteit. Tegelijkertijd zal alleen een betere aansluiting op de woonwensen de woningmarkt in beweging kunnen brengen. Flexibiliteit en levensloopbestendigheid is daarbij het devies, evenals prioritering van projecten. Demografische ontwikkelingen (zoals

het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens) spelen daarbij een belangrijke rol. Aan de vraag naar bouwkavels voor zelfbouw moet meer tegemoet worden gekomen. Ook uitbreiding van het aanbod van goede studentenhuisvesting is van belang.

- **Herstructurering oude wijken**

Herstructurering blijft belangrijk, waarbij (vaker) bewoners na afronding van een herstructureringsproject terug moeten kunnen keren naar hun oude wijk. Voorts dient er in de oude wijken meer preventief gewerkt te worden om zo grootschalige herstructurering te voorkomen.

Evident is dat wonen hiernaast ook nadrukkelijk kan en moet bijdragen aan de thema's sociale stijging en leefbaarheid.

Hoe is deze WoonVisie tot stand gekomen?

De noodzaak om een nieuwe WoonVisie te ontwikkelen is aangegrepen om de diverse 'bouwprocespartijen' op het terrein van Wonen al in een voorbereidend stadium te betrekken bij het formuleren van de nieuwe visie.

Vertegenwoordigers van woningcorporaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, huurderbelangengroeperingen, VAC, architecten, makelaardij, zorgaanbieders en regiogemeenten hebben op deze manier, in intensief contact met elkaar en vertegenwoordigers van diverse gemeentelijke sectoren/beleidsvelden, hun licht laten schijnen op actuele thema's en problemen die naar hun inzicht een neerslag in de woonvisie zouden moeten krijgen.

In een enkele 'werkconferenties' zijn, onder begeleiding van adviesbureau GenP (1), de onderwerpen / problemen geïnventariseerd, geprioriteerd en op relevantie en onderlinge samenhang geclusterd.

Mede op basis van de inbreng van onze partners zijn de contouren van een nieuwe realiteit rond wonen langs een drietal themaclusters / invalshoeken benaderd en uitgewerkt in de beleidsagenda-Wonen (zie resp. kaderteksten 'Agenda van de gemeente').

De gekozen invalshoeken zijn achtereenvolgens:

- focus op de woningvoorraad qua verbetering en verduurzaming;
- nieuwbouw (nog) beter én klantgericht;
- versterking samenhang tussen wonen, welzijn en zorg.

De strekking van de discussie(s) over de themaclusters/invalshoeken is in deze WoonVisie terug te vinden in een aantal columns van gastschrijvers.

Afrondend heeft een open gedachteswisseling plaatsgevonden over het concept van de nieuwe WoonVisie. Daarbij is de legitimiteit van de gekozen hoofdthema's in de beleidsopgave, alsmede de uitvoerbaarheid ervan, diepgaand besproken.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Keuzevrijheid woonconsument

Regionale afstemming

Particulier opdrachtgeverschap

Planflexibiliteit

Woon-zorgcombinaties/servicewijken

Planprioritering

Levensloopbestendig bouwen

Coalities smeden / samenwerking

Leefbaarheid wijken

Woonomgeving / woonmilieu

Doorstroming

Verkorting wachttijden

Betaalbaar bouwen (starters)

Stad-in-balans

Demografie

Herstructurering

Identiteit

Huurmarkt verruimen

Levensloopbestendig maken woningvoorraad

Aanpasbaar / flexibel bouwen

Duurzaamheid nieuwbouw

Beperking uitleg (gebieden)

Particuliere huurmarkt

Tussenvormen huren-kopen

Betaalbaarheid wonen

De door bouwprocespartners benoemde thema's op de werkconferenties ter voorbereiding van de woonvisie, naar geduide prioriteit gerangschikt



Wonen op de drempel van een nieuwe realiteit

Wonen in Nederland

Historische context

Na de Tweede Wereldoorlog groeide de Nederlandse bevolking sterk, als gevolg van een langgerekte geboortegolf. Tegelijkertijd werden gezinnen steeds kleiner en nam het aantal huishoudens sterk toe. Deze ontwikkeling veroorzaakte een grote kwantitatieve woningbouwopgave, met als resultaat een decennialange hoge woningproductie van vaak meer dan honderdduizend woningen per jaar.

Overheden en bouwprocespartijen domineerden de gang van zaken rond woningbouw met behulp van regelgeving, programmering en subsidiëring. Het huisvestingsbeleid drong de woningtekorten terug en bracht de woonkwaliteit op een hoger plan, zij het gestandaardiseerd en eenvormig. Intussen ontwikkelde de woningmarkt zich tot een sterk gereguleerd en aanbodgericht procesveld. De rijksoverheid trok zich aan het einde van de vorige eeuw terug, met name als subsidieverstrekker, en verantwoordelijkheden verschoven richting marktpartijen, met name ook naar corporaties. Anders gezegd: de sector kwam op eigen benen te staan. Daarnaast diende de woonconsument zich aan, op zoek naar een meer op zijn/haar persoonlijke vraag afgestemde woonproducten, met een groeiende vraag naar meer variatie en keuzemogelijkheden. Kortom: er heeft een verschuiving plaatsgevonden van gereguleerde 'volkshuisvesting' naar 'wonen', waarbij de woonconsument steeds centraler komt te staan.

Nieuwe realiteit op de woningmarkt

De huidige crisis op de woningmarkt is méér dan een gevolg van de financieel-economische crisis van 2008 en dus méér dan een probleem van voorbijgaande aard. In feite begon de neergang van de koopwoningmarkt al anderhalf jaar eerder en was de kredietcrisis slechts de aanleiding om dit voor iedereen zichtbaar en voelbaar te maken. De situatie van vandaag de dag is dan ook geen probleem van voorbijgaande aard maar is tekenend voor een structurele verandering op de woningmarkt. Naast conjuncturele economische componenten, zoals de financieringsproblematiek en een verlaagd consumentenvertrouwen, spelen andere achterliggende factoren die een permanent effect op de woningbouwproductie hebben. Denk aan de demografische omslag met zijn regionale verschillen, de rol van de woonconsument, de imperfecties van de markt (gebaseerd op belemmeringen en afhankelijkheden) en de inperking van de speelruimte van de corporaties. Deze factoren zijn niet tijdelijk van aard en zorgen er voor dat de woningbouwproductie ook na crisisherstel op een lager niveau zal blijven. Het markeert een nieuwe realiteit op de woningmarkt.

Demografische omslag

Onder invloed van ontgroening en vergrijzing neemt de groei in bevolkingsontwikkeling geleidelijk af, wat met enige vertraging ook leidt tot een afname van het aantal huishoudens. Tegelijkertijd zorgt onze doorontwikkelde kennis- en diensteneconomie voor een nieuwe verstedelijkingsfase, waarbij uiteenlopende patronen in de verschillende landsdelen en regio's gaan optreden.

Stedelijke gebieden vertonen een voortgaande stijging in bevolkingsomvang, met name daar waar sprake is van veel onderwijsinstellingen en innoverende arbeidsmarktontwikkelingen. Buiten de stedelijke gebieden zijn krimpverschijnselen te zien.

Wat betreft de vorming van huishoudens is sprake van een voortdurende stijging van het aandeel kleine (éénpersoons) huishoudens, zowel onder jongeren (18-35 jaar) als onder ouderen (55+). Deze ontwikkeling gaat gepaard met een andere kijk op tijdsbesteding en ruimtegebruik, met name onder jongeren. Intussen tekent de vergrijzing zich steeds duidelijker af in de vorm van een in rap tempo stijgend aandeel ouderen in de samenleving. Nieuwe generaties ouderen willen en moeten langer zelfstandig blijven wonen en stellen –ook met het oog op het voeren van eigen regie– andere eisen aan zaken als wonen, welzijn en zorg.

De rol van de woonconsument

Veranderde sociaal-economische en sociaal-culturele omstandigheden zorgen voor een assertievere woonconsument. Deze ontwikkelt zich meer en meer tot een betrokken actor, die zelf –



De veranderende context, lokaal woonbeleid in een nieuwe realiteit

Sinds 2008 heerst er een ernstige crisis op de woningmarkt. Achteraf gezien blijken de verkopen van woningen al vanaf 2006 snel terug te lopen. De kredietcrisis kan dan ook niet als enige veroorzaker worden aangewezen. Het aantal huishoudens in Nederland groeit minder snel, waardoor de groei van de woningbehoefte afneemt. Het vertrouwen van de huizenkoper in de woningmarkt is weg en de financiering van projecten is voor ontwikkelaars en corporaties veel moeilijker geworden. Het ziet er naar uit, dat herstel van de woningmarkt nog lange tijd zal vergen.

De gevolgen van de crisis voor het lokale woonbeleid zijn aanzienlijk. Hoewel Tilburg nog blijft groeien, zowel in inwoners als huishoudens, is die groei aan het afnemen. Delen van Noord-Brabant worden de komende jaren geconfronteerd met bevolkingskrimp en op langere termijn ook met afname van het aantal huishoudens. Door de ingestorte woningbouwproductie worden er in de jaren 2010 en 2011 beduidend minder woningen gebouwd dan nodig zou zijn om de (afnemende) groei van het aantal huishoudens op te vangen.

Woningcorporaties worden geconfronteerd met stagnerende verkoop van huurwoningen. Hun investeringsruimte voor nieuwe woningen en de vernieuwing van wijken wordt beperkt. Daar komt nog bij, dat Europese regels met betrekking tot staatssteun de speelruimte voor corporaties beperken. De huishoudens met een inkomen boven € 33.000 moeten hun heil zoeken in de duurdere huursector of in de koopsector. In beide sectoren is het aanbod te beperkt om deze huishoudens een passende woning te bieden.

Om het wonen ook op termijn betaalbaar te houden is het niet alleen nodig de huren in de hand te houden. In toenemende mate zullen de energiekosten bepalend zijn voor de hoogte van de woonlasten. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk, zowel vanwege het milieu als vanwege de woonlasten.

Als laatste ingrijpende ontwikkeling geldt de toenemende invloed van woonconsumenten op de woningmarkt. Als het aanbod niet precies aansluit op de vraag wordt de woningbouwer geconfronteerd met een stagnerende afzet. Er is alle aanleiding om de kwaliteit van het planaanbod kritisch tegen het licht te houden en de woonconsument centraal te stellen in de plannen.

Deze ontwikkelingen op de woningmarkt betekenen dat gemeente, corporaties en ontwikkelaars geconfronteerd worden met een nieuwe opgave. Een opgave die de partijen alleen samen kunnen oppakken. Dat vraagt om een nieuwe taak- en rolverdeling tussen de verschillende partijen. Niet alles wat er de laatste jaren bedacht is kan gerealiseerd worden. Er zijn nieuwe vormen van wijkvernieuwing en locatieontwikkeling nodig. Er moeten prioriteiten gesteld worden. Dat vraagt om regie en die regierol wil de gemeente Tilburg oppakken.

We staan aan de vooravond van een belangrijke aanscherping van het lokale woonbeleid. We moeten de nieuwe realiteit erkennen. De oude tijden komen niet terug. Een defensieve houding is niet productief.

We moeten de nieuwe opgave samen verkennen en nieuwe strategieën ontwikkelen. De huidige crisis is vooral een crisis in de koopsector. De druk op de huursector zal de komende jaren toenemen. Dat vraagt om flexibele arrangementen. Durf voorop te lopen!

Leo Gerrichhauzen, Gerrichhauzen en Partners

variërend naar leefstijl– invloed op de (totstandkoming van) woning en woonomgeving wenst uit te oefenen. De dominante factor hierbij is de vraag naar kwaliteit, niet alleen als het om nieuwbouw gaat, maar ook met betrekking tot renovatie en/of herstructurering.

Marktimperfecties

Onder invloed van een gestage groei in de vraag naar koopwoningen, ontwikkelde de woningbouw zich in de afgelopen twintig jaar tot een autonoom verdienmodel. Een liberaal financieringsklimaat en jarenlang laag rentepercentage deden verkoopprijzen en grondopbrengsten almaar stijgen. De hogere grondopbrengsten maakten niet alleen financiering van de woningbouw mogelijk, maar ook de realisatie van allerlei (minder rendabele) voorzieningen op andere terreinen. Intussen ontstond er een kloof tussen huur- en koopsector, begon de doorstroming te haperen en liepen de wachttijden in de huursector op.

De crisis legt deze (systeem)problemen bloot en beproefde recepten (b)lijken opeens niet langer te voldoen. Opnieuw ziet het 'wonen' zich voor uitdagingen gesteld. Uitgangspunt is de intrinsieke waarde van het wonen, maar nu in een nieuwe, actuele context, waarbij de woning gezien wordt als multifunctionele verblijfplaats (een 'honk' ofwel plek van geborgenheid en veiligheid), als uitvalsbasis voor maatschappelijke participatie, en als vorm van beleving en expressie van de eigen identiteit. Dit vraagt om 'ruimte laten' voor wooninitiatieven van onderop (vanuit buurt of wijk) en een andere, ondersteunende rol van professionals.

Inperking speelruimte van corporaties

In de jaren negentig van de vorige eeuw werden woningcorporaties verzelfstandigd, wat hun positie op de woningmarkt versterkte. Recentelijk echter draagt het overheidsingrijpen ertoe bij dat de rol van de corporaties onder druk staat, respectievelijk wordt ingeperkt. Hun financiële armslag is verkleind als gevolg van de aanslag vennootschapsbelasting en de opgave tot het meebetalen aan de huurtoeslag. Ook EU-regelgeving dringt de speelruimte van de corporaties bij het bedienen van hun doelgroepen van beleid terug. Het (b)lijkt dat zij zich in de toekomst hoofdzakelijk dienen te richten op het huisvesten van de 'primaire doelgroep', ofwel de huishoudens met een beneden-modaal inkomen. De 'secundaire doelgroep', die bestaat uit de huishoudens net boven modaal (met een bruto jaarinkomen van € 33.000 tot € 43.000), raakt daardoor volledig aangewezen op de duurdere huursector of de koopsector. Uitgerekend in een situatie waarin de mogelijkheden tot het vinden van een passend huis (te) beperkt zijn.

Al zijn deze ontwikkelingen lang niet allemaal te beïnvloeden door lokaal beleid, ze zullen vooral lokaal en regionaal merkbaar zijn en vragen dus daar om adequaat reageren... en een lange adem.

Wonen in Tilburg

De hier geschetste nieuwe realiteit is ook in Tilburg goed merkbaar. In de tien jaren die achter ons liggen stond het lokale woonbeleid, zij het met oog voor kwaliteit, vooral in het teken van het bouwen van grote aantallen nieuwbouwwoningen.

In de komende jaren zal in de nieuwbouw nog meer nadruk op kwaliteit komen te liggen, waarbij consumentenwensen een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Het kwaliteitsaspect zal eveneens, in toenemende mate zelfs, de kijk op de bestaande woningvoorraad en de verduurzaming ervan gaan bepalen. Ook de bouwprocespartijen onderkennen deze verschuivingen.

Demografisch gezien zal Tilburg de komende twintig à dertig jaar niet met krimp geconfronteerd worden. Wel zal de bevolkingsgroei geleidelijk aan afnemen en krijgen we ook te maken met een flinke toename van het aantal kleine huishoudens, waarbij het met name gaat om éénpersoonshuishoudens in de jongere en oudere leeftijdsklassen. Dit zal van invloed zijn op ontwikkeling van de woningvraag.

Ook in Tilburg leiden veranderende financieel-economische en bestuurlijk-juridische omstandigheden blijvend tot een ander speelveld met betrekking tot het wonen. Het gaat om de lokale effecten van de sterk ingezakte (koop)woningmarkt, een laag consumentenvertrouwen, aanscherpingen op de hypotheekverstrekking, stijgende energie- en woonlasten en de verander(en)de rol van de woningcorporaties.

Kenmerkend in deze situatie is een overmaat aan woningbouwplannen; plannen die veelal niet of onvoldoende aansluiten bij de vraag, woonwens/-behoefte en koopkracht van de woonconsument. Deze mismatch tussen vraag en aanbod komt tot uitdrukking op een aantal fronten: te veel aandacht voor appartements en rijtjeswoningen met onvoldoende (kwalitatief) onderscheidend vermogen, het achterblijven van goedkope koop en middeldure huurwoningen en onvoldoende voorsorteren op de opgaven rond wonen met zorg/comfort. Daarnaast stagneert het particulier- en/of mede-opdrachtgeverschap.

Samenwerking centraal

Wonen blijft een gemeentelijk aandachtspunt, maar wel vanuit het besef dat de overheid een beperkte invloed heeft op het woning(ver)bouwproces zelf. Ze heeft voornamelijk invloed op de randvoorwaarden, zowel vanuit de ruimtelijke ordening als haar grondbeleid. Daarmee komt de gemeentelijke rol ten aanzien van het wonen in een ander daglicht te staan. In plaats van een directieve benadering is een coöperatieve houding wenselijk en staat het uitnodigen tot respectievelijk het arrangeren van samenwerking (gericht op wederkerigheid) tussen bouwprocespartijen (ook over de gemeentegrenzen heen) voorop.

De gemeente neemt een faciliterende, en soms participerende, positie in en houdt zich bezig met het adresseren van opgaven en het (beter) bepalen van het speelveld waarop interactie tussen de

Wonen op een scharnierpunt in de tijd

De financiële crisis die in 2008 in de VS begon, is mondiaal overgegaan in een economische crisis. Toen de economie vorig jaar weer uit het dal kroop, werd de schuldencrisis zichtbaar, vervolgens diende de landencrisis zich aan en tenslotte de valutacrisis. We gaan van de ene crisis over in de andere en er lijkt geen einde aan te komen.

Grote onzekerheden zorgen al vier jaar voor een kopersstaking, die vooral in de bouwsector hardnekkig blijkt te zijn. De woningmarkt zit volledig op slot door onzekerheden in de hypotheekverstrekking en de hypotheekrenteafrek. De maatregelen die de regering treft, verstoppen de woningmarkt meer en meer. Maar ook onzekerheden voor wat betreft het herstel van de economie en de pensioendiscussie zorgen ervoor dat de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt achterblijft. De elkaar opvolgende crises doen ons beseffen dat de "economy of plenty" wellicht definitief voorbij is, of in ieder geval een tandje minder is. Het overconsumptisme kan tegen de grenzen zijn aangelopen.

Krimp op vele terreinen doet zijn intrede. In de vermogens van particulieren en bedrijven, maar ook krimp in de bevolking zullen de productiecijfers sterk beïnvloeden. Een landelijke bouwproductie van boven de 50.000 woningen per jaar zal tot het verleden behoren, maar ook zal er op een andere manier gebouwd moeten worden. De steden met belangrijke onderwijsinstellingen zullen nog wel groeien. Tilburg zal volgens de prognoses nog groeien tot een stad met 230.000 inwoners, waarvan 70% alleenstaand zal zijn.

Woningcorporaties zullen de leiding moeten nemen in de productie, maar ook in de renovatie van woningen. Hoewel de vermogens van corporaties in de ogen van de politiek moeten dienen om een gat in de rijksbegroting te dichten (bijdrage huurtoeslag, vennootschapsbelasting, Vogelaarheffing) zullen de maatschappelijke ondernemingen moeten laten zien wat zij waard zijn.

Door de Europese Beschikking worden zij teruggeworpen op de doelgroep waar zij ooit voor zijn opgericht, de inkomens < € 33.000/jaar. De opdracht aan corporaties zal nog meer gefocused zijn op de betaalbaarheid van de woonlasten voor deze klanten. Ook duurzaamheid door energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad kunnen zowel een bijdrage leveren in de armoedebestrijding als de beperking van de CO²-uitstoot. De goedkope voorraad is ruim voldoende en we moeten ons richten op behoud van een kleinere goedkope voorraad, maar wel een beter geïsoleerde voorraad.

Grootschalig bouwen, zoals we gewend zijn in de Vinex-locaties, behoort tot het verleden. Zelf ben ik een voorstander van inbreiden in de stad en niet meer van bouwen in uitbreidingswijken. De nadruk dient te liggen op de bestaande stad, wat Tilburg ook hard nodig heeft. Gelet op het hoge percentage alleenstaanden van 70 over 20 jaar moet er goed nagedacht worden voor wie er gebouwd wordt. De trend dat woningen almaar groter worden zal door de gezinsverdunding en door de financiële situatie gestopt worden. Woningen zullen gemiddeld kleiner worden.

Kortom; grootschalig bouwen in uitbreidingswijken is ten einde, nadruk zal gelegd worden op kleinere woningen voor kleine huishoudens in de stad. Tevens zal duurzaamheid en betaalbaarheid meer aan elkaar gekoppeld worden dan voorheen. Corporaties dienen voorop te lopen in de CO²-reductie, op weg naar CO²-neutraliteit in 2040.

Rob Vinke, TBV-Wonen

partijen kan plaatsvinden. Het vergroten en delen van kennis omtrent de lokale woningmarkt is in dit opzicht een belangrijke basisvoorwaarde, met name voor de woonconsument/eindgebruiker die in dit geheel een belangrijke partij is.

Wezenlijk is dat de nieuwe realiteit niet gebaat is bij (verdere) specialisaties en functiescheidingen, maar juist wel bij meer samenhang en functieverbindingen/-menging ofwel het zoeken naar gemeenschappelijke belangen en oplossingen. Deze vorm van 'kruisbestuiving' kan leiden tot nieuwe inzichten en dito concepten.

Denk bijvoorbeeld aan verduurzaming van (en/of het geven van een tweede leven aan) bestaand vastgoed door het in de markt zetten van totaal-concepten van wonen en werken. Of aan combinaties van wonen, zorg en recreatie (leefstijl-gebonden) die uitmonden in complete woon-zorgpakketten in plaats van alleen een aantal aanleunwoningen te bouwen. Anders gezegd: het gaat niet (langer) om het exploiteren van bakstenen maar om het maken van succesvolle leefomgevingen, afgestemd op en niet te vergeten mét de eindgebruikers.



De beleidsagenda - Wonen, drie accenten

1 Focus op de kwaliteit en verduurzaming van de bestaande voorraad

De focus van het woonbeleid verschuift meer en meer van de nieuwbouwopgave naar de bestaande woningvoorraad. Verduurzaming van de bestaande voorraad staat bij de deelnemers van de WoonVisie-werkconferenties 'met-stip-op-1' en houdt meer in dan alleen beheer en periodiek onderhoud op zich. Aan de ene kant neemt, met de toenemende vraag naar kwaliteit, de vraag naar vervanging toe, die qua uitvoering sterk afhankelijk is van de welvaartsontwikkeling. Aan de andere kant wordt steeds duidelijker dat, onder invloed van de demografische en economische druk, een groot deel van de na-oorlogse woningvoorraad nog jaren mee zal moeten, maar intussen wel toe is aan een kwaliteitsslag. Belangrijke onderwerpen blijven ook de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de voorraad, en dan met name het corporatiebezet. Meer aandacht voor de woningvoorraad vraagt in ieder geval om een tweeledige benadering. Primair gaat de aandacht uit naar de woningen zelf, maar gelijktijdig kan en mag niet voorbij worden gegaan aan de samenhang ervan met (inrichting en kwaliteit van) de woonomgeving.

De woningen

De bestaande voorraad bestaat uit een variëteit aan particuliere woningen, beleggershuur-woningen en corporatiewoningen. Door de grootschalige herstructureringsprojecten van de afgelopen jaren is de noodzaak van sloop/nieuwbouw afgenomen. In veel buurten en wijken blijven sociale huurwoningen het beeld bepalen en nemen de kansen af om er middeldure woningen te bouwen. Over het algemeen zullen de veranderingen in samenstelling van de woningvoorraad kleinschaliger van opzet worden en meer aandacht vragen voor de plaatselijke vraag en inzet van bewoners zelf.

Realisme is geboden. Aan de randen van de stad zijn minder mogelijkheden en dus ligt de oplossing in geleidelijke upgradering en/of transformatie binnen bestaande wijken, met een mix van verdichting en verdunning. Er zal (weer) meer focus moeten komen te liggen op 'dynamisch voorraadbeleid', ofwel het streven om de eenzijdigheid in sommige woongebieden zo veel mogelijk te compenseren. Dat kan door direct te bouwen voor de effectieve vraag in verschillende buurten/wijken via kleine(re) projecten en clusters. De uitdaging daarbij is om te voorzien in groen en rustig wonen, zowel in de stad als in de dorpen. Het vraagt om woningbouw met comfort, met voorzieningen op korte afstand én met oog voor de (verbetering van de) kwaliteit van de woonomgeving.

Verbetering woningvoorraad (energie- en woonkwaliteit)

Het woonbeleid in Tilburg richt zich steeds meer op het in stand houden en/of verbeteren van de bestaande woningen en woonmilieus. Een keuze die gerechtvaardigd wordt door het feit dat

meer dan 90% van het in 2020 benodigde volume er op dit moment al staat. Bij verbetering van de woonkwaliteit van de bestaande voorraad zal de aandacht vooral uitgaan naar zaken rondom energieverbruik, comfort en woontechnische aspecten.

Met betrekking tot energiegebruik gaat het om de verbetering van energieprestaties van woningen, dat willen zeggen het toepassen van energiebesparende maatregelen en zo mogelijk ook (voorbereiding op) het opwekken van duurzame energie. Door woningen optimaal te isoleren verbetert niet alleen het verblijfs-/binnenklimaat in winter én zomer, het beperkt ook het energiegebruik bij een adequaat woongedrag. Hierdoor worden de energielasten als onderdeel van de totale woonlasten beter beheersbaar en kunnen bewoners de betaalbaarheid van het wonen beter in de hand houden.

Wat betreft comfort en woontechnische zaken gaat het vooral om het beter geschikt maken van grote delen van de bestaande voorraad voor het lang(er) zelfstandig wonen van de groeiende groep senioren. Want ondanks eerdere inspanningen in delen van de voorraad en die in de nieuwbouw, zal de vergrijzing zich de komende twintig tot dertig jaar vooral voordoen in de reguliere bestaande woningvoorraad. Senioren zijn gebaat bij comfortverbetering van hun woning, toegespitst op bijvoorbeeld valpreventie (2) en (technische) voorbereiding op domotica-toepassingen. In combinatie met 'slimme zorg' zullen ze dan, onder eigen regie, zo lang mogelijk zelfredzaam kunnen wonen en leven.

Beide ontwikkelingen vragen om een integrale benadering die branches overstijgt en kansen benut om grote delen van de voorraad



ingrijpend te verbeteren. Juist als groot onderhoud zich aandient, kan worden gekozen voor een structurele aanpak die leidt tot verduurzaming in brede zin. De gemeente zal het initiatief en de samenwerking tussen direct betrokken marktpartijen bevorderen, bijvoorbeeld in de vorm van pilot-projecten, om op termijn te komen tot grote aantallen woningen met een hoger wooncomfort cq. kwaliteitsniveau en een lager energieverbruik met lagere kosten. Dit is mogelijk door woningtype- en bouwsysteemgebonden oplossingen te ontwikkelen / toe te passen. Grote aantallen woningen kunnen hiermee in relatief korte tijd en tegen redelijke kosten (vanwege de schaalgrootte) integraal op een hoger plan worden gebracht. Zowel lokaal als regionaal.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid en toegang tot de huurvoorraad, met name die van de woningcorporaties, blijft een punt van zorg. De gemeente heeft inmiddels geen mogelijkheden meer om rechtstreeks bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Wél proberen we de gemeentelijke belastingen en heffingen voor iedereen aanvaardbaar te houden en handhaven we het minima-beleid. Betaalbaarheid was al geruime tijd een aandachtspunt voor de 'primaire doelgroep' waarover in het Convenant Wonen (2010) afspraken zijn gemaakt. Maar ook voor de 'secundaire doelgroep' wordt het een steeds belangrijker onderwerp, omdat de toegang tot de huurvoorraad moeilijk, zo niet onmogelijk, is geworden als gevolg van overheidsmaatregelen in de richting van de woningcorporaties. Mogelijk kunnen de corporaties hier verlichting in brengen door een bredere differentiatie in zowel doelgroepen als producten. Dit kan bijvoorbeeld door specifieke, daarvoor in aanmerking komende delen van de bestaande corporatiehuurwoningen in (MGE)verkoop te brengen of naar een wat hoger huursegment (\geq € 655/maand) over te hevelen. Ook kan de goedkope koopsector hierin iets gaan betekenen.

De woonomgeving

Woonmilieudifferentiatie

Ook in de toekomst blijft behoud en verruiming van differentiatie in en tussen woonmilieus van belang. Verschillen in woongebieden en woonvormen bieden de woonconsument een basis voor daadwerkelijke keuzes en dragen zo bij aan een optimaal verblijfs- en vestigingsklimaat. De tijd van grootschalige gebiedsingrepen ligt achter ons, maar versterking van woonmilieus zal plaatsvinden daar waar mogelijk is. Vooral afgestemd op de behoeften van de bewoners ter plaatse.

Een goed woon- en leefmilieu, gecombineerd met het stimuleren van de zelfredzaamheid van burgers, kan er voor zorgen dat inwoners zelfstandig en in harmonie met buurtgenoten invulling kunnen geven aan hun leven en daarmee aan eigentijds burgerschap.

Naast ingrepen in/aan de woningen vraagt verbetering van de woningvoorraad meestal ook om flankerende maatregelen in de woonomgeving, bijvoorbeeld in de vorm van voldoende groen van goede kwaliteit en idem speel-/ontmoetingsplekken.

De winst van duurzaam ontwikkelen

Duurzaam ontwikkelen gaat over het boeken van 'meervoudige winst'. Er dient nodig winst geboekt te worden voor het milieu, maar ook de organisaties die zich met duurzaam ontwikkelen bezighouden moeten winst kunnen maken. Er is een financiële drager nodig om de continuïteit van vergaande duurzame ontwikkeling te garanderen. De duurzame producten die hiermee worden ontwikkeld, vormen 'de winst' voor de gebruikers van deze producten.

Niets doen is geen optie. Immers, de grondstoffen raken in een snel tempo op. Er treedt dus schaarste op. Dat zal in beginsel leiden tot prijsverhogingen en later tot het niet meer kunnen vertrouwen op de aanwezigheid van fossiele brandstoffen en andere cruciale grondstoffen.

Duurzaam ontwikkelen neemt dus risico's weg. Het biedt daarnaast ook enorme kansen. Kansen om 'goed te doen' in plaats van 'minder slecht'. In een ultieme vorm zorgen we er voor dat gebouwen energie produceren, lucht zuiveren en de biodiversiteit vergroten. De grondstoffen in deze gebouwen gaan niet verloren maar kunnen oneindig worden hergebruikt.

Het is in dat kader belangrijk om niet alleen op gebouwniveau aan de slag te gaan. Er liggen daarnaast namelijk veel oplossingen op wijk- en regioniveau. Je kunt energie besparen binnen een individueel gebouw, maar uiteindelijk zul je ook moeten zoeken naar mogelijkheden tot uitwisseling van energie tussen gebouwen en processen. De realisatie van de verduurzamingsambities vraagt om een ander schaalniveau. Niet het gebouwniveau, want dan krijg je bijvoorbeeld extreme vormen van isolatie bij gebouwen die er energetisch helemaal niet beter van worden. En niet het niveau van Nederland, want dan vraag je de gevestigde orde, de energiemaatschappijen, om oplossingen aan te dragen die niet passen in hun eigen businessmodel. Dat doen ze niet en waar ze mee komen is ook niet écht duurzaam. Waar werkelijk een wereld te winnen is, is op het niveau van de wijk of de regio. Als ontwikkelaars, beleggers, gemeenten, corporaties, ondernemers en bewoners samenwerken om een eigen energiesysteem op te zetten, kunnen we eenvoudig aan de verduurzamingsambities voldoen.

Tot slot is het belangrijk om te vertrouwen op voortschrijdend inzicht. Daarvoor is onvoorwaardelijke kennisdeling noodzakelijk. Zorg voor interactie en selecteer koplopers. Laat hen steeds de nieuwe standaard ontwerpen op projectniveau en gebruik die kennis om andere projecten aan te besteden. Leg dus steeds de lat hoger door samenwerking te stimuleren en daarna de markt te beïnvloeden. Zo kan het gemeentelijke beleid ook bijdragen aan een hoger duurzaamheidsniveau binnen de regio.

Michel Baars, Search Ingenieursbureau





Ook nu de woningbouw onder druk staat, blijft de leefbaarheid van de woonomgeving een belangrijke opgave en dienen maatschappelijke problemen op tijd te worden gesignaleerd en aangepakt. Het vergroten en faciliteren van betrokkenheid en zeggenschap van burgers over hun eigen leefomgeving blijft een belangrijke taakstelling, zowel voor gemeente als voor bouwprocespartijen, ook onder de verander(en)de omstandigheden. Het vraagt om aanvullende studie en om afstemming met andere in deze WoonVisie genoemde thematiek.

Leefbaarheid

Het thema leefbaarheid kent meerdere dimensies. Hoewel het woonbeleid op dit gebied geen doorslaggevende rol kan spelen, mag een aantal wonen-gerelateerde aspecten hier niet onvermeld blijven. Bijvoorbeeld het onderkennen en ondervangen van overlast in de buurt. Deels heeft dit betrekking op de toepassing en handhaving van bestaande regelgeving; deels hangt het samen met de komst van 'nieuwkomers' op de woningmarkt, die zich (qua woonbehoefte en/of gedrag) dikwijls moeilijk laten inpassen in de reguliere woningvoorraad. Het gaat dan vooral om alleenstaanden met een (in zekere zin) tijdelijke woonbehoefte, waaronder arbeidsmigranten, buitenlandse studenten, asielzoekers en ex-verslaafden. Onder de noemer 'de vergeten woonconsument' gaan we inspanning leveren om, samen met (markt)partijen, te komen tot structurele vormen van tijdelijke huisvesting op reguliere bouwlocaties. Dergelijke woonvoorzieningen zullen, juist in combinatie met vormen van dienstverlening, ook anderszins een bijdrage kunnen leveren aan de optimalisering van het woon-/leefklimaat ter plaatse.

Leefbaarheid is ook zich veilig (kunnen) voelen in de eigen buurt of wijk. Hoewel dit complexe materie is, levert inbraakpreventie hier zeker een positieve bijdrage aan. In de nieuwbouw heeft toepassing van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zich de afgelopen jaren ruimschoots bewezen als belangrijke randvoorwaarde, reden te meer om het stimuleringsbeleid in deze voort te zetten.

Ook de aanwezigheid van voldoende voorzieningen, zeker voor de ouderen en gehandicapten, draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt of de wijk. Denk aan de aanwezigheid en bereikbaarheid van onder andere eerstelijns-gezondheidszorg, de buurtsuper en vergelijkbare voorzieningen die we tot ieders eerste levensbehoefte mogen rekenen. Dergelijke voorzieningen op loopafstand stimuleren de mogelijkheden tot zelfredzaamheid, ook als mensen te maken hebben of krijgen met beperkingen.

Bestaande woningvoorraad

Agenda van de gemeente:

- Verbetering / verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, hiertoe marktpartijen en woningeigenaren te stimuleren, waarbij (vooral nog) meerdere routes gelijktijdig te volgen zijn, te weten:
 - o uitwerking van convenantsafspraken voor verduurzaming van 4.000 corporatie-woningen;
 - o ontwikkeling verduurzamingsprogramma voor particuliere en institutionele woningeigenaren, op korte termijn lokaal operationeel;
 - o verkenning mogelijkheden tot een combi-aanpak (corporatie- én particulier bezit), mét regionale uitstraling / impact qua procesaanpak en/of projectgrootte.
- Woonmilieudifferentiatie:
Waar mogelijk en nodig het blijven stimuleren van differentiatie in en tussen woonmilieus, daartoe bouwprocespartijen én eindgebruikers te faciliteren met behulp van (op te stellen) woonprofielen.
- Betaalbaarheid:
Samen met woningcorporaties te onderzoeken om via meer differentiatie in corporatie-‘producten’ (naar prijs en kwaliteit) de secundaire doelgroep, ook in de huursector, beter te kunnen bedienen.
- Leefbaarheid:
 - o onderzoek instellen, tezamen met marktpartij(en), naar woningbouw / beheer-concepten om de ‘vergeten woonconsument’ structureel te kunnen bedienen (i.c. structureel aanbod creëren van vormen van tijdelijke huisvesting);
 - o voortzetting stimuleringsbeleid m.b.t. toepassing Politiekeurmerk Veilig Wonen (woning & woonomgeving), ter preventie van inbraak.



2 Nieuwbouwopgave: van méér naar beter, en... wat de klant wenst!

Hoewel het accent verschuift naar de bestaande voorraad, blijft de nieuwbouwopgave in het woonbeleid een belangrijk thema. Al was het alleen maar vanwege de autonome groei-behoefte, op basis van de lokale (en regionale) ontwikkeling van bevolking en huishoudens. Want al laten delen van Noord-Brabant verschijnselen van krimp zien, en zal de groei van de Tilburgse bevolking wat afvlakken, dat betekent nog niet dat er in de komende tien jaar (dus tot 2020) minder nieuwbouw nodig zou zijn.

Maatgevend voor de regionale en lokale woningbouwontwikkelingen zijn de aantallen die in overleg tussen regiogemeenten en Provincie Noord-Brabant zijn afgesproken (3) op basis van de provinciale woningbehoefteraming (*Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant*, actualisering 2008). Op grond hiervan rechtvaardigt dit in Tilburg tot 2020 een toename van de woningvoorraad met ruim 9.000 woningen. Gecorrigeerd voor een beperkte sloopopgave betekent dit idealiter de bouw van gemiddeld 1.000 woningen per jaar om in de behoefte te kunnen blijven voorzien. Voorts zijn met drie omliggende gemeenten (t.w. Goirle, Dongen en Oisterwijk) afspraken gemaakt over de afstemming met Tilburg met betrekking tot de kwalitatieve invulling van in totaal 700 woningen die daar gebouwd gaan worden.

Behoeft versus vraag

Omdat de crisiseffecten nog volop voelbaar zijn in de woningbouwsector, staat de productieopgave, zeker op korte termijn, stevig onder druk. Tel er de mismatch tussen consumentvraag en planaanbod en de verzwaarde hypotheek-eisen bij op, en de conclusie is duidelijk: het is onzeker of de genoemde 1.000 woningen per jaar inderdaad kunnen worden afgezet. Op basis van extern advies (4) gaat de gemeente Tilburg (ook bij het doorrekenen van de grondexploitatiecijfers) vooralsnog uit van een lagere effectieve vraag, becijferd op een programma van 650 woningen per jaar in 2012 en oplopend tot 845 woningen per jaar vanaf 2015.

'Sociaal' programma (sociale huur en goedkope koop)

De nieuwe realiteit heeft de komende jaren niet alleen invloed op de woningbouwproductie maar ook op de mate waarin het beoogde woonbeleid kan worden geëffectueerd. Zo heeft dit gevolgen voor de doelstellingen rond 'Stad in balans', die specifiek gericht waren op het terug bouwen van duurdere woningen in herstructureringswijken, alsook het –vanwege differentiatiedoelstellingen– toevoegen van sociale nieuwbouw (m.n. huur) op grootschalige in- en uitbreidingslocaties. Omdat een groot deel van de bestaande goedkope/betaalbare woningvoorraad blijft behouden (immers, er is nagenoeg geen noodzaak of financiële ruimte voor sloop of onttrekking) komt compenserende sociale woningbouw elders in Tilburg te vervallen. Ook ontbreekt de noodzaak tot uitbreiding van de sociale woningvoorraad, omdat de omvang van de 'primaire doelgroep' niet toeneemt en de bestaande kernvoorraad voldoende groot is. Wat wél blijft staan is het argument dat sociale woningbouw op gro-

tere inbreidings- en uitbreidingslocaties uit differentiatie-oogpunt gewenst is. In vergelijking met vroeger neemt het aantal van deze locaties echter af en dus ook de noodzaak van een generiek percentage 'sociaal' programma. Voor locaties als Piushaven en Overhoeken/B-E is het sociale programma overigens al geborgd.

Overige sociale woningbouw zal vooral gebiedsafhankelijk (op basis van een woonprofiel) plaatsvinden, juist gericht op de differentiatie in en tussen woonmilieus, zoals bedoeld in 'Stad in balans'. Hierbij dient ter indicatie rekening gehouden te worden met een aandeel van 15% sociale huur. Aanvullend is het nodig, gezien de huidige marktomstandigheden en vraagontwikkeling bij de 'secundaire doelgroep', om het aandeel goedkope (markt)koop te versterken / uit te breiden. Vooralsnog wordt hiervoor een productieaandeel van 15% aangehouden; dit aandeel nader te bepalen op basis van een nieuw KWBO in 2012.

Nieuwe strategieën en interventies

De nieuwe realiteit op de woningmarkt maakt, dat er andere strategieën en interventies nodig zijn. Overaanbod aan plannen, van vooral appartementen en standaard-rijtjeshuizen, beperkt de woningbouwproductie meer dan wenselijk is. Dit vraagt om permanente aandacht voor het zowel lokaal als regionaal –samen met marktpartijen– optimaliseren van de afstemming tussen aantallen en kwaliteit, als ook voor prioritering van het planaanbod, met name vanaf 2014.

Het is zaak dat de interventies de voorgenomen woningbouwproductie optimaal bevorderen en daartoe vooral in te zetten op:

- uit de veelheid van bouwinitiatieven de kansrijke plannen selecteren die optimaal aansluiten op de effectieve vraag en daarmee goed afzetbaar zijn, hetgeen afweging vergt in locatiekeuze en meer fine-tuning omtrent te realiseren woningtypen, prijsklassen en eigendomsvormen;
- aanvullend nieuwe woonvormen ontwikkelen die goed aansluiten op de veranderende vraag, met name van het groeiend aandeel eenpersoonshuishoudens (jong en oud), veelal deel uitmakend van de 'secundaire doelgroep'. De uitdaging is om voor deze groep toekomstgerichte, flexibele/schaalbare en betaalbare woningtypen (met name goedkope koop) te ontwikkelen (zie voorbeeld: 'conceptueel bouwen');
- naast goedkope koop (prijsklasse € 130.000 – € 185.000) vooral ook middeldure huurwoningen (vanaf € 655/maand) ontwikkelen, gericht op de 'secundaire doelgroep';
- meer speelruimte voor de woonconsument, zowel door bevordering van (collectief) particulier opdrachtgeverschap als in de zin van co-producent (mede-opdrachtgever). Meer ruimte voor vraagsturing is niet alleen belangrijk voor de woonconsument zelf, maar draagt ook bij aan het op gang houden van de woningbouwproductie én het verbeteren van het imago van de stad. Optimaal kunnen voorzien in de woonbehoeften en woonwensen van burgers bevordert een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Programmaoptimalisatie

Programmatisch gezien gaat het de komende jaren voornamelijk om het voorzien in middeldure (beleggers)huur en goedkope, respectie-

velijk middeldure koop. Het vraagt bovendien om maatwerk-concepten die zijn afgestemd op de vraag onder jongeren en (jonge) ouderen, vooral ook in de modale inkomensgroepen. Afhankelijk van locatieomstandigheden, woonmilieutype, leefstijl/huishoudentype en koopkracht kunnen er voor (en mét) de 'nieuwe senioren', de hoogopgeleide kenniswerkers en (her)starters passende woonconcepten worden ontwikkeld. Geen kantklare aanbodproducten maar flexibele en aanpasbare producten met toekomstkwaliteit / waardebehoud. Het gaat dan overwegend om grondgebonden woningtypen, variërend van (stads)patiooningen / stadswoningen en kleine –maar uitbreidbare– starterswoningen tot meer exclusieve kleinschalige woonmilieus.

Als randvoorwaarde hierbij geldt, het voortzetten van het differentiatiebeleid rond woonmilieus, uitmondend in de prioritering van bouwlocaties op grond van hun woonmilieukenmerken. Daarmee de basis leggend voor woningbouwproductie in vooral centrumstedelijke (CS), groen-stedelijke (GS) en dorpse (D) of landelijke (L) woonmilieus (5), en zo optimaal tegemoet te komen aan de variatie in de consumentenvraag.

Het bevorderen van doorstroming blijft een belangrijk element in de woningbouwprogrammering. Ook hier geldt echter de nieuwe realiteit. Het bouwen van duurdere woningen voor de doorstroming zal minder effect sorteren omdat de vraag beperkter is. We blijven hier wel mogelijke niches bedienen, maar het bereiken van doorstroming op de woningmarkt zal vooral gevonden moeten worden in het bouwen voor de huidige/toenemende vraag naar middeldure huur- en goedkope koopwoningen.

Van groot- naar kleinschalig(er), van uit- naar inbreiding

De nieuwe realiteit vraagt dus om een gezond pragmatisme, waarbij de tot nu toe gangbare grootschalige projectenaanpak zo veel mogelijk getransformeerd moet worden naar een procesaanpak. Een procesaanpak gericht op het in de markt zetten van meerdere kleine –realistische en vraaggestuurde– projecten. Zo zullen grootschalige uitbreidingen aan de stadsranden steeds vaker plaats gaan maken voor inbreidingen binnen de bebouwde kom. Juist het per locatie inspelen op verschillende omstandigheden en woonbehoeften van (wijk)bewoners, respectievelijk het 'neutraal' ontwikkelen en bouwen van vastgoed (bijv. uitstellen huur- of koopkeuze en flexibele gebouwstructuren), zullen bijdragen aan het realiseren van realistische/afzetbare bouwplannen. De voorkeur van de woonconsument voor het type woonmilieu (CS, GS, en D / L) blijft hierbij voorop staan.

Grondbeleid

Hoewel op de crisis geleidelijk herstel zal volgen, zullen de gevolgen voor het gemeentelijk grond(prijs)beleid blijvend zijn. Dit vraagt om een herijking van het grondbeleid, waarbij het niet alleen gaat om de grondprijs op zich. Ook gaat het om de vraag welke factoren het resultaat van de grondexploitaties beïnvloeden en hoe sterk er aan de diverse 'knoppen' (waaronder productkwaliteit, locatie/stedenbouwkundige context en prijs) gedraaid kan/moet worden. Doel is te komen tot een genormeerd residuele berekeningsgrondslag.



Zijn we particulier opdrachtgeverschap verleerd?

In Nederland heerst(e) het beeld dat mensen geen eigen woning kunnen bouwen. Maar vóór de jaren-40 in de vorige eeuw werd het overgrote gedeelte van de woningen door de particulieren zelf gebouwd. En ondanks onze moderne technieken zouden particulieren dat nu zelf niet meer kunnen? Dit klinkt niet logisch. Als we particulier opdrachtgeverschap (PO) willen stimuleren als gemeente, hoe doen we dat dan? Deze laatste vraag stelde de gemeente Tilburg ons.

Primair is het goed te beseffen dat PO niet alleen voor rijke mensen is. Ook mensen met een kleine beurs kunnen een mooie betaalbare woning bouwen op hun eigen kaveltje. Ten tweede is het niet alleen de gemeente die losse kavels uit kan geven aan particulieren, maar ook woningcorporaties en ontwikkelaars kunnen dat. Dit kan zelfs in de huidige economische tijd veel voordelen opleveren. Basis voor traditioneel PO is een goed stedenbouwkundig plan met transparante bouwregels. Er hoeft geen heel bouwplan ontworpen te worden, waarvan het maar de vraag is of dit aansluit op de wensen van de markt. Er hoeft niet gewacht te worden tot 70% of meer van de woningen in het plan verkocht zijn. Dit scheelt tijd en geld. Maar lukraak allerlei kavels op de markt brengen en zo elkaar beconcurreren is ook niet de oplossing.

Belangrijk is om afstemming te zoeken in het aanbod van kavels. Probeer een intelligente mix van goedkope en duurdere kavels, kleine en grote kavels in en om de stad te plannen. Zorg dat het aanbod in type kavels goed aansluit bij de gedifferentieerde vraag in de markt. Het uitgeven van kavels in een wijk met over het algemeen huurwoningen bevordert de mix tussen koop- en huurwoningen in de wijk. Daarnaast levert het een variëteit in het uiterlijk van de woningen op, iets wat de levendigheid in de wijk ten goede komt. Met een positieve meewerkende regierol van de gemeente, én durf en enthousiasme bij corporaties en ontwikkelaars kan dan in en om Tilburg gezegd worden: "Nee! We zijn PO niet verleerd!".

Leonie Lamberts, Gideon Consult



Nieuwbouw

Agenda van de gemeente:

- Een actieprogramma te ontwikkelen om de woningbouwprogrammering beter af te stemmen op de effectieve vraag, met o.a.:
 - o de particuliere (zelf)bouw stevig stimuleren door het aanbieden van meerdere bouwlocaties voor (C)PO in verschillende woonmilieus. Daarbij wordt ook gekeken naar het bieden van meer vrijheidsgraden in processen van particuliere (zelf)bouw (m.n. qua bestemmingsplan- en welstandsvoorschriften, e.e.a. gericht op meer planflexibiliteit);
 - o het voortouw te nemen om samen met marktpartijen strategieën te ontwikkelen & toepassen, gericht op realisatie van die plannen die passen bij de effectieve vraag van de woonconsument, waaronder onder meer aanbod in de categorie middeldure huur en goedkope koopwoningen;
 - o partijen uit te nodigen om samen nieuwe woonconcepten te ontwikkelen, die naar prijs en kwaliteit optimaal zijn afgestemd op actuele én toekomstige vraagontwikkeling, vooral afgestemd op het al maar toenemende aantal éénpersoons-huishoudens (jong en oud).
- Keuzevrijheid en zeggenschap van de woonconsument basaal te blijven bevorderen; daartoe de differentiatie in en tussen woonmilieus, alsmede die in het woningaanbod te verruimen (e.e.a. op basis van toepassing van 'woonprofielen' bij de grotere woningbouwontwikkelingen).
- In plaats van een generiek percentage sociale woningbouw gemeentebreed, de opgave in deze afhankelijk te stellen van specifieke sublokale behoefte (e.e.a. op basis van een woonprofiel); indicatief 15% 'sociale huur' op de grotere inbreidings- en uitbreidingslocaties als onderdeel van de plandifferentiatie; complementair goedkope koop gemeentebreed te bevorderen (inzet: ≥ 15%).
- Jaarlijks het referentiewoningbouwprogramma op basis van de gerealiseerde nieuwbouwproductie te monitoren en indien nodig/mogelijk bij te stellen.

3 Versterking samenhang Wonen- Welzijn-Zorg, basis voor zelfredzaamheid

Het aandeel ouderen in de samenleving groeit en maakt de samenhang van wonen met welzijn en zorg steeds belangrijker. Een kwestie van hier en nu zelfs, want de eerste jaargang babyboomers gaat met pensioen.

Levensloopbestendige woningen

Een levensloopbestendige opzet van woningen (inclusief vitale delen van de woonomgeving) faciliteert de zelfredzaamheid van senioren en personen met een handicap. Levensloopbestendig bouwen dient dan ook vanuit kwaliteitsoogpunt centraal te blijven staan in het woningbouwproces. Maar daarmee komen we er niet. Vanwege de vergrijzingsgolf neemt de behoefte aan levensloopbestendigheid binnen de bestaande voorraad de komende twee à drie decennia verder toe. In dit opzicht kan/dient het criterium 'nultreden' (alle primaire ruimten gelijkvloers) minder stringent gehanteerd te worden bij het bepalen van de bruikbaarheid/levensloopbestendigheid van bestaande woningen. Een en ander vraagt om nader onderzoek naar de (verborgen) capaciteiten in de bestaande voorraad, afgestemd op de opgaven in de verschillende stads- en dorpsdelen, waaronder de demografische profielen. Op grond hiervan kan worden besloten in welke mate woningen wel/niet (semi-)levensloopbestendig gemaakt kunnen worden door het treffen van aanvullende (bouwkundige) maatregelen.

De 'nieuwe senioren' (ofwel de babyboomers) wonen steeds vaker in een koopwoning en wensen dit ook zo lang mogelijk te blijven doen. Vanwege hun geringe verhuiscapaciteit richt hun voorkeur zich veelal op aanpassing van de eigen woning. Door te informeren en mee te denken over nieuwe concepten, zowel bouwkundig als financieel/fiscaal, kan deze groep woonconsumenten gefaciliteerd worden; de desbetreffende marktpartijen zullen worden uitgenodigd om hier een bijdrage aan te leveren.

Levensloopbestendige woonomgeving

Aandacht voor de bruikbaarheid/levensloopbestendigheid van de woonomgeving betekent ondermeer aandacht voor de beschikbaarheid en bereikbaarheid van lokale voorzieningen. Door in te zetten op de ontwikkeling van woonservicegebieden cq. servicewijken, alsmede het MFA-/brede schoolbeleid (6), is in de afgelopen jaren al het nodige tot stand gebracht. De voortschrijdende vergrijzing zorgt er echter voor dat op diverse plekken in de stad, samen met burgers en ter plaatse actieve organisaties, nog het nodige maatwerk moet worden verricht. En niet voor senioren alleen, hetgeen de conceptuele kant van de woonservice-benadering nog maar eens benadrukt. Er zijn periodieke scans nodig om de concrete opgaven op stadsdeel- en dorpsniveau (7) te onderkennen en op tijd kansen (fysiek en sociaal) te zien en te benutten.

Woon/zorg concepten

Naast levensloopbestendig (ver)bouwen komen, juist in relatie tot de vergrijzing, meer specifieke woon(zorg)concepten in zwang. Con-

cepten zoals 'groepswonen-van-ouderen' en 'mantelzorg-wonen' (8) die ruimte voor ontwikkeling verdienen als er in wijk of stad vraag naar is. Zo is ook aanhaken op de toenemende vraag naar comfort en gemak een optie, waarbij wonen samen gaat met dienst- en zorgverlening (de 'verdiensteljing van het wonen' (9)) om uit te monden in vernieuwde totaal-concepten.

In het kader van de extramuralisering is meer en permanent aandacht nodig voor de behoefte(-ontwikkeling) aan kleinschalige woonvormen. Deze woonvormen zijn weliswaar niet altijd even populair, maar ze zijn wél nodig om in de behoefte aan wonen-met-intensieve zorg en beschermd wonen in de buurt of in de wijk te kunnen voorzien. Dit geldt zowel senioren (vgl. dementie-varianten) als jongvolwassen verstandelijk-gehandicapten, (ex)psychiatrische patiënten en dergelijke. Zo kunnen familiebanden en sociale contacten in stand gehouden worden en faciliteert het de mantelzorg. In dit kader dient ook oog te zijn voor het kunnen creëren van (tijdelijke) zorgposten ter ondersteuning van het zelfstandig wonen.

Een en ander vraagt om voorwaardenscheppend beleid, dat zich richt op het daadwerkelijk mogelijk maken van initiatieven. Deels door het scheppen en/of reserveren van ruimtelijke mogelijkheden, deels door een meer flexibeler regelgeving (met name in bestemmingsplannen) ten behoeve van (tijdelijke) bestemmingswijzigingen/-verruiming. Dergelijke voornemens vragen om afstemming en interactie met het voorgestane Wmo-beleid van de gemeente.



Versterking samenhang Wonen-Welzijn-Zorg

Agenda van de gemeente:

- De bevordering levensloopbestendige nieuwbouw voort te zetten: minimum-percentages op projectniveau 40%.
- Het belang van opgave levensloopbestendigheid in (delen van) de bestaande woningvoorraad te adresseren (bijv. i.s.m. grootonderhoud); ontwikkeling analyse-instrument om capaciteit aan levensloopbestendigheid in de bestaande woningvoorraad eenvoudig inzichtelijk te maken.
- Initiatief te nemen tot bewerkstelling van tweejaarlijkse scans (op stadsdeel- / dorps-niveau) m.b.t. levensloopbestendigheid en stand-van-zaken woonservicegebieden; scans bedoeld als referentiekader voor alle partijen betrokken bij implementatie servicewijkenbeleid.
- Ruimte te laten / creëren voor wooninitiatieven van onderop zoals mantelzorg-wonen, groepswonen-van-ouderen e.d.
- Mogelijkheden te onderzoeken tot (tijdelijke) bestemmingswijzigingen/-verruiming, dit in het kader van bevordering zorg-op-maat in de wijk (bijvoorbeeld t.b.v. tijdelijke zorgposten en inpassing kleinschalig 'beschermd wonen').

Tilburg, een stad om oud te worden

De "nieuwe senior" wil geen senior zijn

De nieuwe generatie ouderen wil het moment waarop zij onder ogen zien dat zij behoefte hebben aan leeftijdsspecifieke voorzieningen, zo lang mogelijk uitstellen. Tot een jaar of 80 wil men niet als oudere worden aangesproken. De meesten kunnen en willen zichzelf redden.

Meer dan de helft van de ouderen heeft een eigen woning, driekwart een substantieel pensioen. Men zet bij voorkeur eigen middelen in, zowel in de vorm van geld als van informele hulp.

Een kleine maar groeiende groep vormt netwerken of gemeenschappen met gelijkgestemden, mensen met ongeveer dezelfde leefstijl. Activiteiten organiseert men liefst zelf. Diensten koopt men samen in. Praktische hulp (niet: zorg) aan elkaar wordt wekelijks geleverd, tenzij men op reis is.

Het bewustzijn dat men zelf verantwoordelijk is voor een levensloopgeschikte woning is nog weinig aanwezig bij de groeiende groep oudere eigenaar-bewoners. Wil men straks zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, dan moet de woning aanpasbaar en potentieel zorggeschikt zijn. Gestimuleerd dient te worden dat men al in de empty nest fase (als de kinderen uit huis gaan) bij alle bouwkundige ingrepen in de woning anticipeert op de toekomst.

Van woonzorgzone naar woonservicegebied

Het tien jaar oude concept van de woonzorgzone is vooral bedoeld voor de circa 3% kwetsbare en zorgbehoevende ouderen en anderen in de bevolking en omvat een strak begrensde "aanleunzone" rond een zorgcentrum, waar gelijkwaardige zorg-garanties geboden worden.

Steeds vaker worden nu complete wijken en dorpen aangewezen tot woonservice-gebied. Dit zijn gebieden waar je zo lang mogelijk zelfstandig kunt wonen met een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven. Het brede pakket maatregelen op het gebied van wonen, welzijn en zorg is aanvullend op de eigen initiatieven en activiteiten van bewoners (én..., niet alleen ouderen).

De ontwikkeling van goed functionerende woonservicegebieden wordt nog belemmerd door institutionele belangen, verkeerde prikkels (marktwerking versus samenwerking) en onheldere concepten. Het blijven tijdelijke projecten die nog niet goed verankerd zijn in staand beleid.

Belangrijk punt is de herberekening van de woningbouw- en aanpassings-opgave. Ouderen blijken toch langer dan gedacht graag te blijven wonen in woontechnisch niet helemaal passende woningen. Anderzijds moeten er voor de mensen die echt mobiliteitsbeperkingen hebben wel voldoende woningen met het juiste kwaliteit (aantal sterren) klaar staan.

Tenslotte verdient in woonservicegebieden de kwaliteit van de woonomgeving meer aandacht. Waar multifunctionele dienstencentra veelal overgedimensioneerd blijken te zijn, zijn er rondom nog te weinig veilige barrière-vrije loop- en fietsroutes die ook voor rollator en scootmobiel geschikt zijn.

Jeroen Singelenberg, SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting)

De rol van de gemeente

Samen vernieuwen en nieuwe coalities smeden, over grenzen heen, basis voor een nieuwe balans

Meer dan ooit vragen de huidige en toekomstige Wonen-ontwikkelingen om samenwerking van de diverse bouwprocespartijen. En... niet in de laatste plaats ook de eindgebruiker, de woonconsument waarom het uiteindelijk allemaal draait.

In eerste instantie gaat het om samenwerking op lokaal terrein, maar steeds vaker is ook concrete afstemming op regionaal niveau wenselijk of noodzakelijk. Immers, de Wonen-problematiek is tegenwoordig van een orde die niet door één enkele partij kan worden opgepakt en uitgewerkt. Er is behoefte aan samenwerking en afstemming op basis van wederkerigheid, waarbij de opgaven steeds vaker meervoudig zijn en de eigen sector of gemeente overstijgen, bijvoorbeeld in de wijkimpulsaanpak. Het resultaat zal een nieuwe, toekomstbestendige balans op het Wonen-veld zijn.

Lokaal

Nu de Wonen-opgave steeds meer verschuift van aantallen naar kwaliteit, moeten de rollen van de bouwprocespartijen zich daarop aanpassen. Woningbouwproductie kan pas echt plaatsvinden als de afzet daarvan verzekerd is, en op dat vlak wordt de rol van de eindgebruiker/woonconsument (qua woonwensen en betaalbaarheid) steeds prominenter. Het vraagt om meer ruimte voor inbreng van burgers en een meer voorwaardenscheppende/begeleidende rol van de professionals, waaronder ook de gemeente. Feitelijk gaat het om een transformatie van een (aanbodgerichte) projectenaanpak naar een (vraaggestuurde) procesaanpak, toegespitst op het inrichten van reeksen met kleinschalige(re) bouwplannen.

Naast een andere procesaanpak is de bouwsector er onder invloed van de financiële problematiek bij gebaat om gebiedsgerichte coalities op te zetten, passende financiële arrangementen te ontwikkelen en prioriteiten te bepalen. Om tot daadwerkelijke productie te komen zullen per gebiedsopgave alle relevante partijen hun bijdrage hieraan dienen te leveren. De gemeente zet verder in op kennisontwikkeling en -deling en zal waar nodig tools en/of middelen inbrengen om bouwprocessen (beter) te faciliteren.

Innovaties zijn gebaat bij mogelijkheden tot praktijktoepassing. In samspraak/samenwerking met partijen gaat de gemeente de opzet van zogeheten 'proeftuinen' bevorderen. Op dergelijke plekken kunnen ook zaken als afwijkende regelgeving en/of financiële constructies worden beproefd, om zo adequate antwoorden te vinden rond actuele en toekomstige probleemstellingen.

Nieuwe coalities/allianties dienen zich zo veel mogelijk te richten op het behalen van meervoudige winsten. De oplossingen zullen

daarom niet alleen financieel-economisch interessant dienen te zijn, maar evenzeer meervoudige resultaten binnen- en/of intersectoraal.

Regionaal

De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Afstanden zijn –bij toenemende mobiliteit– steeds relatiever geworden en klasieke vestigingsmotieven (zoals werk en studie) verliezen terrein aan kwalitatieve woonmotieven (zoals groen, veilig, bereikbaar). Omdat verhuisbewegingen zich niet alleen lokaal maar vooral ook regionaal afspelen, is de regio een belangrijk referentiekader voor het woonbeleid. Niet alleen voor de huidige inwoners maar ook voor hen die zich hier van buiten willen vestigen.

Het ruimtelijk kader voor regionale afstemming en samenwerking is tegenwoordig 'Hart van Brabant' (10), als opvolger van de voormalige Stedelijke regio Breda-Tilburg.

Ondanks de nodige energie die eerder al in regionale afstemming en samenwerking met betrekking tot het wonen is gestoken, maken de omstandigheden het noodzakelijk om deze te intensiveren. Met het in zicht komen van de grenzen aan uitbreiding van het woningareaal, met name op demografische gronden, dwingt selectieve groei en krimp tot het maken van duidelijkere keuzes, ook op regionale schaal. Alertheid op dit vlak blijft geboden.

Daarnaast is het ook op regionaal niveau nodig om in het woningaanbod een maximale differentiatie aan woonmilieus en woningtypes aan te brengen. De woningmarkt is namelijk nergens gebaat met te veel van hetzelfde, waardoor de consumentenvraag gefrustreerd kan raken. Dit vraagt om het maximaal onderkennen en benutten van de eigenstandige kwaliteiten van de diverse woningbouwlocaties in de regio. Dus: echte dorpse woonmilieus in de dorpen naast stedelijke en groenstedelijke woonmilieus in de stad.

Andere uitdagingen bij de nieuwbouwprogrammering op regionale schaal betreffen de positie van (koop)starters en senioren op de woningmarkt en de bewaking van het aandeel gestapelde bouw in de diverse programma's. De opgave is duidelijk: het vinden van de optimale balans op regionale schaal.



Samen vernieuwen en nieuwe coalities smeden

Agenda van de gemeente:

- Bij gebiedsontwikkeling nadrukkelijk(er) inzetten op een integrale benadering resp. proces-aanpak om knelpunten én kansen op buurt-/wijkniveau concreet aan te pakken. Resultierend in meer kleinschalige bouwplannen, afgestemd op de locatiespecifieke omstandigheden en de woonbehoeften van (wijk)bewoners. Voorwaardenscheppende / begeleidende rol van bouwprocesprofessionals en de gemeente zelf; e.e.a. ook uit te werken in de nieuwe nota Grondbeleid.
- Actief aan processen van kennisontwikkeling en -deling deel te nemen of deze te initiëren, gericht op bevordering van innovatieve trajecten/projecten als antwoord op de nieuwe uitdagingen op het Wonen-veld (vgl. conceptueel bouwen, o.m. gericht op realisatie van hoogwaardige, betaalbare woningtypen voor groeiend aantal kleine/éénpersoonshuishoudens).
- Praktijktoeepassingen van bijvoorbeeld conceptueel bouwen te bevorderen, hiertoe –samen met marktpartijen– ‘proeftuinen’ in te zetten, i.c. ruimte aanwijzen / creëren.
- De regionale samenwerking in ‘Hart van Brabant’ verstevigen en gebruiken om opgaven op de woningmarkt gezamenlijk aan te pakken, onder meer gericht op afspraken maken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, de huisvestingsbehoefte van bijzondere doelgroepen en keuzevrijheid van woonconsumenten.



Kentering op de woningmarkt noodzaakt tot forse ingrepen

Als voorzitter van het "portefeuillehoudersoverleg-Wonen" in de voormalige Regio Breda-Tilburg mocht ik in 2008/2009 sturing geven aan het proces van herziening van het regionale woningbouwprogramma, als basis voor de programma's van de regiogemeenten.

Er stonden destijds nogal wat seinen op rood in het regionale bouwprogramma. Het geplande woningaanbod sloot niet aan op de vraag, het kwaliteitsniveau was onvoldoende, er dreigde een enorme overproductie aan appartementen, kortom: interventies waren dringend noodzakelijk om grootscheepse stagnaties in de nieuwbouw en de stads- en dorpsvernieuwing te voorkomen.

Moeizaam proces

Het proces om tot een omschakeling te komen verliep -vooral aanvankelijk- nogal moeizaam, omdat de meeste gemeenten nog uitgingen van het adagium "bouwen, bouwen, bouwen". Bovendien waren in sommige gemeenten pijnlijke maatregelen noodzakelijk om het bouwprogramma in overeenstemming met de consumentenvraag te brengen. Uiteindelijk is het gelukt om het regionale bouwprogramma voor de periode 2008-2020 terug te dringen van ruim 47.000 woningen naar circa 30.000 woningen. Met deze afname van ruim 17.000 woningen, afgestemd op de provinciale behoefteontwikkeling in deze regio, is sprake van een ingrijpende kwantitatieve ingreep.

Vraag centraal!

Na de regionale herindeling en de komst van de Regio Midden-Brabant (/ Hart van Brabant) staan we voor de opgave om de kwaliteit van het woningbouwprogramma in deze regio beter op orde te brengen. De herziening van de Tilburgse WoonVisie kan een belangrijke opmaat hiertoe vormen; inmiddels zijn meer gemeenten, waaronder Dongen, doende met herijking van hun respectievelijke woonvisies. Deze visies gezamenlijk vormen het afstemmingskader om juist ook in kwalitatief opzicht tot afspraken over het regionale bouwprogramma te komen. Doel: bouwen in overeenstemming met de woonconsumentenvoorkeur, elkaar niet beconcurreren en waar mogelijk (via o.m. differentiatie, dosering / fasering) aanvullen, om aldus, ook in kwantitatief opzicht, optimaal in de (regionale) woningvraag te voorzien.

De woningmarkt zal na de financiële crisis nooit meer dezelfde zijn: de gedachte moet postvatten, dat de consument het voor 't zeggen heeft en dat deze uiteindelijk zal bepalen wie, wat, waar én wanneer bouwt !

Joop Velthoven, wethouder gemeente Dongen

Noten

1. GenP: Gerrichhauzen en Partners, Dordrecht
2. Hierbij doelend op zaken als verwijdering van drempels, verbetering begaanbaarheid van trappen, aanbrengen toilet op de verdieping.
3. Zie *Voortgangsrapportage Wonen 2010 – Regio Hart van Brabant/ Midden-Brabant, december 2010*
4. Bureau Gerrichhauzen en Partners - paper 07-02-2011, en Hugo Priemus - Essay/second opinion 04-02-2011
5. *Centrum-Stedelijk* en *Groen-Stedelijk* met name in/aan de stad, *Dorps* in/om Berkel-Enschot en Udenhout en *Landelijk* in delen van NoordOost
6. MFA = Multi-Functionele Accomodatie
7. Hierbij aansluitend op de indeling naar *woningmarkt(sub)gebieden* binnen Tilburg (vgl. KWBO)
8. Mantelzorgwoning, ook wel aangeduid als kangaroo-woning, tandemwoning of meergeneratiewoning
9. Terminologie afkomstig van *Vromraad, Wonen in ruimte en tijd*, Advies 072, Den Haag, 2009
10. 'Hart van Brabant' behelst de Midden-Brabantse regio, i.c. Waalwijk, Loon-op-Zand, Dongen, Tilburg, Goirle, Oisterwijk, Hilvarenbeek en Gilze-Rijen



Colofon

Uitgave: © Gemeente Tilburg

Samenstelling: dienst Beleidsontwikkeling,
afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling / Wonen

Tekstbewerking: Studio van Dalen

Fotografie: Han te Brummelstroete

Opmaak: Jord M. te Brummelstroete

Druk: Repro - Gemeente Tilburg

Oplage: 250

Oktober 2011