Gemeente Oss

Rekenkamer Commissie

uitvoering WOONVISIE

een rekenkameronderzoek naar de uitvoering van de Woonvisie 2020 in de gemeente Oss

Aanbiedingsbrief

Betreft:

Onderzoek uitvoering Woonvisie Oss.

Geachte leden van de raad,

De rekenkamercommissie doet jaarlijks enkele onderzoeken. Doel daarvan is om de gemeenteraad te ondersteunen bij zijn controlerende taken. We onderzoeken de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gemeentelijk beleid. Met haar onderzoek wil de rekenkamercommissie de rol van de gemeenteraad versterken, het gemeentelijk handelen verbeteren en uiteindelijk de publieke verantwoording vergroten.

Om zo effectief mogelijk haar taak in te vullen en daarbij zo goed mogelijk gebruik te maken van beschikbare capaciteit stelt de rekenkamercommissie jaarlijks een onderzoeksagenda op. We hanteren daarbij een aantal uitgangspunten:

1. Aansluiten bij thema's die maatschappelijk actueel zijn en/ of sterk aansluiten bij de belangen van de gemeente
2. Aansluiten op vragen die breed leven in de raad. Dit hebben we geïnventariseerd via een consultatie van de raadsfracties eind 2021, begin 2022.
3. streven naar een evenwichtige inhoudelijk spreiding van de onderzoeken.

Voor u ligt een onderzoek naar de uitvoering van de woonvisie en het woningbouwprogramma. Nagenoeg alle fracties hebben aangegeven een goed beeld te willen hebben van de wijze waarop het beleid dat is vastgesteld in de woonvisie wordt gerealiseerd.

In de Woonvisie 2020 wordt uitgelegd dat de gemeente zowel de Woonvisie als het portefeuillemanagement wonen (PFM) actualiseert. De beleidskeuzes uit de woonvisie zijn van invloed op het woningbouwprogramma. Maar omgekeerd beïnvloedt het woningbouwprogramma ook de woonvisie. Daarom actualiseert de gemeente beide documenten gelijktijdig. In de Woonvisie 2020 worden de actuele visie en ambities op het wonen benoemd.

Na een terugblik op de Woonvisie 2013, een verkenning van de Trends op de woningmarkt, een bespiegeling van de behoefte aan Woningen in Oss tot 2040, worden de actuele visie en ambities in de Woonvisie voor 2020 e.v. jaren benoemd. Deze ambities worden vervolgens vertaald in actuele prioriteiten en een woonagenda voor de jaren 2020 en 2021.

De opzet van het onderzoek

Doel van het onderzoek is om in beeld te brengen wat er de afgelopen jaren concreet is gerealiseerd van de woonagenda 2020 en 2021. Dit geeft de gemeenteraad inzicht in de huidige stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Woonvisie 2020.

In een startgesprek in mei 2022 met de gemeentesecretaris en enkele ambtenaren van de gemeente is van de kant van de ambtelijke organisatie verzocht dit onderzoek uit te stellen tot 2023. Redenen hiervoor waren de planning van werkzaamheden met betrekking tot de aangepaste woonagenda en het nieuwe woonbeleid. Daarnaast was er sprake van grote werkdruk voor het betreffende beleidsterrein.

De rekenkamercommissie heeft het verzoek besproken en besloten het onderzoek uit te stellen tot het jaar 2023. Bij het onderzoek wordt nu ook het jaar 2022 betrokken, alsmede de in oktober 2022 door de raad vastgestelde woonagenda 2022 - 2024.

Onderzoeksvraag

Ligt de gemeente Oss op koers met de uitvoering van het beleid dat is vastgesteld in de Woonvisie gemeente Oss 2020?

Deelvragen

1. Wat waren de conclusies en aanbevelingen van de evaluatie van de Woonvisie 2013 en wat is ermee gedaan?

2. Is de Woonvisie 2020 congruent doorvertaald naar de Omgevingsvisie gemeente Oss 2021?

3. In hoeverre houdt in de Woonvisie 2020 de ontwikkeling van de woningvoorraad gelijke tred met de ontwikkeling en behoefte van de bevolking?

4. Wat waren in de jaren 2017 tot en met 2022 de jaarlijkse doelstellingen v.w.b. woningproductie en in welke mate zijn deze doelstellingen per jaar gerealiseerd?

5. A. Wat is er concreet gerealiseerd van de 4 thema's opgenomen in de woonagenda 2020-2021, die het uitvoeringsprogramma voor de korte termijn vormen?
   - Thema 1: Wonen, welzijn en zorg
   - Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen
   - Thema 3: Toekomstbestendige Woningvoorraad: Transformatie en vernieuwing
   - Thema 4: Duurzaamheid en betaalbaarheid (totale woonlasten)

   B. Zijn de actuele prioriteiten en actiepunten in de woonagenda 2022 - 2024 een logisch vervolg op de woonagenda 2020 - 2021?

6. Is de laatste versie van het Portefeuillemanagement Wonen (2019) gegeven de prijsontwikkelingen op de woningmarkt thans nog actueel?

7. Wat is er in 2021 en 2022 reeds gerealiseerd van de meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland 2021 t/m 2024?

8. Is er gemeentelijk beleid geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten en ligt de realisatie hiervan op koers?

9. Welke gemeentelijk plannen zijn er (in de maak) voor de opvang van (verschillende stromen) vluchtelingen?

10. In hoeverre hebben de ontwikkelingen met arbeidsmigranten en vluchtelingen invloed op de huidige Woonvisie?

11. Wanneer en op welke wijze is de raad de afgelopen jaren geïnformeerd?

12. Wanneer en op welke wijze is besluitvorming aan de raad voorgelegd?

13. Hoe is de raad betrokken bij het proces om te komen tot de woonvisie 2020?

De bevindingen naar aanleiding van deze 13 deelvragen zijn opgetekend in het document Bevindingen onderzoek 'Uitvoering Woonvisie Oss'. In dat document kunt u per deelvraag meer gedetailleerd nalezen wat er de afgelopen jaren zoal de revue gepasseerd is.

In bijgaand normenkader kunt u in samengevatte vorm per deelvraag zien in welke mate aan de gestelde norm is voldaan. In deze aanbiedingsbrief beperken wij ons tot de meest in het oog springende zaken die tot enkele aanbevelingen hebben geleid.

De resultaten

Met waardering stelt de rekenkamercommissie vast dat er door de gemeente Oss en de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland hard wordt gewerkt aan de woningbouwopgave. Veel acties uit de Woonvisie 2020 zijn reeds uitgevoerd, met een aantal relevante resultaten.

Oss realiseert een aantal vernieuwende zaken in het beleid op het terrein van kleinschalige aanpassingen: CPO beleid Oss, ruimte voor mantelzorgwoningen zonder allerlei belemmeringen, een zelfbouwcoach. Dat is positief, dat kleinschalige past ook bij Oss. Toch zal de gemeente Oss zich ook met 'grote stadsproblematiek' moeten gaan verhouden. De rekenkamercommissie ziet voor de komende jaren de problemen rondom het thema wonen alleen maar verder toenemen (zowel regionaal, alsook landelijk), waardoor het noodzakelijk zal zijn om het thema wonen nog meer prioriteit te gaan geven.

Beantwoording onderzoeksvraag

Ligt de gemeente Oss op koers met de uitvoering van het beleid dat is vastgesteld in de Woonvisie gemeente Oss 2020?
In het voorwoord van de Woonvisie gemeente Oss 2020 hebben de (toenmalige) wethouders Wonen stedelijk gebied en Wonen buitengebied de volgende ambitie geformuleerd:
"Na de stagnatie op de woningmarkt in de jaren 2010-2015 heeft Oss nu weer een relatief gezonde woningmarkt. Ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland is de prijs-kwaliteit verhouding goed. Om dat zo te houden, blijven we zorgen voor een goede woningvoorraad en een evenwichtig woningbouwprogramma, zowel aan de randen van de stad, als in de vorm van stadsvernieuwing, met een diversiteit aan woonmilieus. Dit doen we samen met alle Osse marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Want wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven."

Wanneer we deze ambitie afzetten tegen de huidige situatie, dan moet de rekenkamercommissie concluderen, dat de gemeente Oss nog onvoldoende op koers ligt met de uitvoering van de Woonvisie 2020, omdat:

- er op 1 januari 2023 in de gemeente Oss een tekort is van bijna 1.000 woningen
- de tot doel gestelde productie van nieuwe woningen in de afgelopen 5 jaar in geen enkel jaar is behaald
- de nog hoger gestelde ambities voor de toekomstige jaren zonder forse extra inspanningen niet haalbaar lijken
- voor wat betreft de huurwoningen de wachttijden voor aspirant huurders (zonder urgentie criterium) bij de corporaties die in Oss actief zijn voor een huurwoning gaan oplopen naar ver boven de 10 jaar.

Volgens de provinciale prognose (uit 2020) zou de woningvoorraad van Oss netto moeten groeien met 8.500 woningen in de periode 2020-2040, hetgeen gemiddeld 425 woningen per jaar zou betekenen.

In de gemeente Oss bevinden zich op 1 januari 2023 in totaal 41.780 woningen, terwijl het benodigd aantal woningen op die datum ligt op 42.740, hetgeen betekent dat er op 1 januari 2023 een tekort is van ongeveer 960 woningen.

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt kiest de gemeente Oss er vanaf 2018 voor om een ambitieuzer programma na te streven van circa 600 woningen per jaar. De doelstelling van 600 nieuwe woningen per jaar is vanaf 2018 echter in geen enkel jaar behaald. Tot en met 2021 was er wel een stijgende trend waarneembaar, maar in 2022 is deze trend neerwaarts doorbroken. De doelstelling 600 woningen bleek derhalve de voorbije 5 jaren niet haalbaar.

Uit het onderzoek is duidelijk geworden dat er de afgelopen 5 jaren v.w.b. woningbouw een planologische achterstand was ontstaan. Er waren goede intenties, maar de bestemmingsplannen waren niet allemaal even hard. Op papier waren er wel de nodige plannen, maar onvoldoende scherp was of het daadwerkelijk ook allemaal zou kunnen worden gerealiseerd.

Overigens ontstaat er ook enige verwarring over de aantallen gereed gemelde woningen, omdat de telling van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) en de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) andere uitkomsten geeft. Men kiest er voor om te communiceren over beide databronnen in de RIB voortgang woningbouw. Het zou ter voorkoming van misverstanden handiger zijn in de toekomst één databron aan te houden.

In maart 2023 heeft de gemeente Oss de regionale woondeal Noordoost Brabant ondertekend waarin de gemeente Oss aangeeft tot en met het jaar 2030 in totaal 5.300 nieuwe woningen te gaan bouwen, ofwel vanaf 2023 dus gemiddeld ruim 660 woningen per jaar.

Gelijktijdig spelen in de woningbouw diverse problemen, zoals de hogere rente waardoor woningzoekers minder hoge hypotheken kunnen afsluiten en de oplopende inflatie die de kosten van allerlei bouwmaterialen omhoog duwt, waardoor het lastiger is betaalbare woningen te bouwen.
De Minister van Volkshuisvesting heeft inmiddels de Tweede Kamer geïnformeerd omtrent deze tegenvallers die (op landelijk niveau) het beeld geven dat 2024 wel eens een rampjaar voor de woningbouw kan gaan worden. Dit alles roept de vraag op of de gemeente Oss met de huidige inspanningen de gestelde woningbouw doelen voor het jaar 2023 en de daaropvolgende jaren kan gaan halen. De Rkc is van mening dat het van belang is hier kritisch naar te kijken.

Aanbeveling 1

Geef het college opdracht om aan de raad concreet inzichtelijk te maken op welke wijze voor het jaar 2023 en de daaropvolgende jaren tot en met 2030 de gewenste productie van 660 nieuwe woningen per jaar gehaald zal worden.

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning in Oss kunnen woningzoekenden zich inschrijven in 2 verschillende systemen, waardoor het voor de corporaties lastig is om na te gaan hoeveel dubbele inschrijvingen er zijn. Hierdoor is het thans niet helemaal helder hoeveel woningzoekenden er zijn die een woning zoeken in Oss, het exacte aantal zit ultimo 2022 ergens tussen de 8.456 en 10.086.

Deze onduidelijkheid is onwenselijk, maar de corporaties werken aan een regionaal WVS (WoonruimteVerdeelSysteem) dat naar verwachting 2e helft 2024 live gaat en dan is het juiste inzicht er wel.

Voor de sociale huurwoningen zien we hoe dan ook een duidelijke toename in het aantal actief woningzoekenden over de jaren 2018 tot en met 2022. De vraag naar sociale huurwoningen neemt harder toe dan het aanbod dat beschikbaar komt, waardoor de gemiddelde wachttijd verder oploopt. Een koopwoning voor een grote groep jongeren op de woningmarkt wordt steeds onbereikbaarder door de ontwikkeling van de huizenprijzen van zowel bestaande woningen alsook nieuwbouwwoningen. Hierdoor zal het beroep op de (sociale) huurwoningen alleen maar toenemen.

Wanneer het huidige aantal actief woningzoekenden wordt afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat per jaar effectief aan een huurwoning wordt geholpen, dan geeft dit het beeld van een vraagdruk die alleen maar een oplopende trend laat zien. Wanneer er meer dan 8.000 actief woningzoekenden zijn en er jaarlijks iets meer dan 500 aan een huurwoning kunnen worden geholpen, dan zal de wachttijd voor de komende jaren fors gaan oplopen tot ver boven de 10 jaar. Vooral voor jongeren die over onvoldoende middelen beschikken voor een koopwoning is dit een dramatisch toekomstperspectief.

Ondanks het feit dat de groeiende vraag naar sociale huurwoningen grotendeels gedreven is door externe factoren, ligt er voor de gemeente en de corporaties wel een forse uitdaging om hierop (nog) meer te gaan te anticiperen.

Aanbeveling 2

Geef het college de opdracht om met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland in gesprek te gaan om te verkennen welke mogelijkheden kunnen worden aangewend om het contingent sociale huurwoningen de komende jaren versneld uit te breiden.
Breng hierover verslag uit aan de raad.

In de Woonvisie 2020 is de vorige Woonvisie 2013 geëvalueerd en daarbij werden de volgende conclusies getrokken:

- Door de veelheid aan doelstellingen ontbrak het aan focus. Ook waren doelstellingen veelal onvoldoende meetbaar gesteld;
- Het is noodzakelijk om bij de herijking vooral te kijken naar de prioritering van beleidsdoelstellingen en deze te concretiseren.

Deze conclusies kunnen helaas één op één worden doorgetrokken naar de uitvoering van de Woonvisie 2020 in de jaren 2020 tot en met 2022.

De Woonvisie 2020 en de daarvan afgeleide woonagenda 2020-2021, het Portefeuillemanagement Wonen en meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland voor de jaren 2021 - 2024, geeft wederom een veelheid aan doelstellingen en afspraken en het ontbreekt (mede daardoor) opnieuw aan focus.
De genoemde MJPA van de gemeente en corporaties spant hierbij de kroon met (over 6 thema's) niet minder dan 55 doelen. Uit dit rekenkameronderzoek blijkt dat het voor zowel de gemeente alsook voor de corporaties lastig is dit allemaal te managen. Positief is dat de in oktober 2022 vastgestelde Woonagenda 2022 - 2024 op dit vlak een verbetering laat zien. Hierin zijn 15 concrete acties opgenomen, waardoor meer focus is aangebracht.

Aanbeveling 3

Geef opdracht aan het college om in samenwerking met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland versneld te komen tot een overzichtelijk aantal prioriteiten, alwaar vervolgens in gezamenlijkheid met voorrang aan zal worden gewerkt.

Het is gedurende dit onderzoek lastig gebleken voor de ambtelijke organisatie en de woningcorporaties om een compleet beeld van de stand van zaken te produceren. Het ontbreekt op veel onderdelen aan integrale structurele monitoring van de voortgang op de gestelde doelstellingen en de gemaakte afspraken, waardoor het veel tijd kost om een compleet beeld van de stand van zaken op te leveren.

De raad wordt geïnformeerd door middel van o.a. kadernota's, programmabegrotingen, jaarverslagen en 2-maal per jaar via een Raadsinformatiebrief (RIB) Voortgang Woningbouw. Met de aan de raad aangeboden informatie is het voor de raadsleden onmogelijk om een compleet beeld te vormen van de stand van zaken rondom de Uitvoering van de Woonvisie. Het complete beeld kan niet worden gepresenteerd, omdat de monitoring ontbreekt. Hierdoor is het voor de raad niet goed mogelijk om zijn controlerende rol uit te oefenen.

Aanbeveling 4

Geef opdracht aan het college om een structurele monitor te ontwikkelingen die inzicht geeft in de mate van voorgang van de totale woningbouwopgave.
Deze monitor moet naast het geven van inzicht in de planca-paciteit en de mate van realisering van de plannen, tevens duidelijk maken welke zaken afwijken van de oorspronkelijke plannen.
Neem deze monitor op in de Raadsinformatiebrief Voortgang Woningbouw waarmee de raad 2-maal per jaar volledig wordt geïnformeerd.

Bestuurlijke reactie

Wij hebben deze brief voorgelegd aan het college voor een bestuurlijke reactie. Op 9 november 2023 hebben wij de reactie van het college ontvangen, gedateerd 31 oktober 2023. De reac-tie van het college geeft ons geen aanleiding tot het maken van een inhoudelijke aanvullende opmerking. Aangezien conform de nieuwe wet versterking lokale rekenkamers het college jaarlijks aan de raad moet laten weten wat er met de aanbeve-lingen aan het college is gedaan (art. 185a), adviseren wij u om het college te vragen om de stand van zaken met betrekking tot de opvolging van de overgenomen aanbevelingen jaarlijks op te nemen in het jaarverslag van de gemeente.

Wij zijn graag tot een nadere toelichting bereid.

De rekenkamercommissie Oss

Aanbevelingen

Aanbeveling 1

Geef het college opdracht om aan de raad concreet inzichtelijk te maken op welke wijze voor het jaar 2023 en de daaropvolgende jaren tot en met 2030 de gewenste productie van 660 nieuwe woningen per jaar gehaald zal worden.

Aanbeveling 2

Geef het college de opdracht om met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland in gesprek te gaan om te verkennen welke mogelijkheden kunnen worden aangewend om het contingent sociale huurwoningen de komende jaren versneld uit te breiden.
Breng hierover verslag uit aan de raad.

Aanbeveling 3

Geef opdracht aan het college om in samenwerking met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland versneld te komen tot een overzichtelijk aantal prioriteiten, alwaar vervolgens in gezamenlijkheid met voorrang aan zal worden gewerkt.

Aanbeveling 4

Geef opdracht aan het college om een structurele monitor te ontwikkelingen die inzicht geeft in de mate van voorgang van de totale woningbouwopgave.
Deze monitor moet naast het geven van inzicht in de plancapaciteit en de mate van realisering van de plannen, tevens duidelijk maken welke zaken afwijken van de oorspronkelijke plannen.
Neem deze monitor op in de Raadsinformatiebrief Voortgang Woningbouw waarmee de raad 2-maal per jaar volledig wordt geïnformeerd.

Bestuurlijke reactie

Geachte leden van de Rekenkamercommissie,

Recent hebben wij de aanbiedingsbrief, de bevindingen en het normenkader van het onderzoek van de Rekenkamercommissie naar de Woonvisie Oss ontvangen. Allereerst willen wij de Rekenkamercommissie danken voor het uitgebreide en gedegen onderzoek. We zijn blij met de resultaten en de gedetailleerde beantwoording per onderzoeksvraag. In deze brief gaan wij in op de bevindingen en aanbevelingen.

We zijn allereerst blij met de vaststelling dat er door onze corporaties en ons als gemeente hard wordt gewerkt aan de grote woningbouwopgave. Ook is het fijn om te lezen dat de vernieuwing die wij nastreven, met onder andere CPO-beleid en beleid mantelwonen, wordt herkend door de commissie, naast de doorlopende inzet om de woningvoorraad te vergroten.

Tegelijk zijn we het eens met de rekenkamercommissie dat er stappen gezet moeten worden op 'grote stadsproblematiek'. Daarom wordt bijvoorbeeld momenteel gewerkt aan de concretisering en uitvoering van de recent vastgestelde Woonzorgvisie Oss. Ook geeft de rekenkamercommissie aan dat, ondanks het harde werken, de problemen rond het thema wonen verder zullen toenemen waardoor Wonen nog meer prioriteit zal moeten krijgen. We zullen als gemeente volop moeten blijven inzetten op het realiseren van voldoende passende woningen om vitale gemeenschappen te creëren en te behouden. Het college deelt die bevinding, maar we delen niet dat we daar nóg meer prioriteit aan moeten geven. Er wordt immers al langere tijd veel prioriteit gegeven aan de woningbouwopgave. We zien daarvan op het moment van schrijven, november 2023, ook de concrete resultaten met het gegeven dat er in 2023 voor in totaal circa 2.000 woningen is vastgelegd in ontwerpbestemmingsplannen. Van daaruit is de volgende stap om te komen tot een vastgesteld en daarna onherroepelijk bestemmingsplan zodat in 2024 en 2025 op zoveel mogelijk locaties de woningbouw van start kan gaan. Dit moet ons helpen om het aantal opleveringen in 2025-2026-2027 op het gewenste niveau te krijgen. In 2024 is dat nog niet realistisch, mede daarom is er met de locaties met flexwoningen ingezet op versnelde realisatie van woningbouw. Verder wordt in 2024 naar verwachting een groot project (Walkwartier) opgeleverd en wordt gestart met de bouw in o.a. Liesdaal Maren-Kessel.

De Rekenkamercommissie geeft aan dat we op onderdelen nog onvoldoende op koers liggen met de uitvoering van de Woonvisie 2020. Er is een woningtekort dat we in de afgelopen jaren niet hebben kunnen beperken en dat we zonder extra inspanningen ook in de toekomstige jaren niet zullen halen. Onze reactie is dat de ontstane achterstand o.a. te maken heeft met een planologische achterstand door een te klein aantal harde bestemmingsplannen. Het was daardoor onzeker of de plannen die op papier stonden ook echt gerealiseerd zouden worden. Ook naar de toekomst toe bestaat een onzekerheid over of we de gestelde ambities gaan halen en dus stelt de Rekenkamercommissie voor als 1e aanbeveling dat we de raad inzichtelijk gaan maken op welke wijze we tot en met 2030 de gewenste woningbouw- productie per jaar gaan halen. Ook aanbeveling 4 gaat over een monitor om inzicht te geven in de mate van voortgang van de totale woningbouwopgave. Daarbij wordt inzicht gegeven in de plancapaciteit, de mate van realisering van plannen, maar ook de afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

We kunnen als college in onze RIB Voortgang Woningbouw een vaste monitor opnemen over de harde plancapaciteit tot en met 2030 en over de verwachte tijdplanning van deze plannen. Ook daarvoor geldt dat wij in de RIB al ingaan op plancapaciteit, maar we kunnen dat in meer detail laten zien in de RIB. Tegelijk zijn wij van mening dat het onverstandig is om u als raad mee te nemen in prognoses in zachte plancapaciteit, omdat hierbij vaak nog de onderhandelingen met bijvoorbeeld ontwikkelaars in volle gang zijn en mede daardoor ook nog niet tot in detail bekend is welk programma op welke locatie kan landen. We hopen daarin op uw vertrouwen dat wij zo goed mogelijk werken aan de ambities uit de Woonagenda, waarover wij dus ook al rapporteren via de RIB voortgang woningbouw.

De tweede aanbeveling gaat over de wachttijden voor huurwoningen. Deze gaan verder oplopen en daarom is de opdracht om met onze corporaties in gesprek te gaan over uitbreidingsmogelijkheden in de sociale huursector een logische stap en dit gebeurt ook al. Zo zijn we met de corporaties in gesprek over het toewijzingsbeleid en wordt er ook steeds meer resultaat geboekt met nieuwbouw van sociale huurwoningen via harde bestemmingsplannen. Bovendien zijn we met de corporaties in gesprek over een goede manier van monitoring. Dit zal allemaal terugkomen in de vernieuwde Meerjarige Prestatieafspraken die we in het eerste kwartaal van 2024 met BrabantWonen en Mooiland zullen sluiten. We nemen daarbij de derde aanbeveling, over het komen tot een overzichtelijk aantal prioriteiten om met elkaar aan te werken, ter harte.

Tot slot wordt gesteld dat ook rond de huisvesting voor arbeidsmigranten en de opvang van vluchtelingen nog zaken niet op orde zijn. Zo wordt gesteld dat we nog niet op koers liggen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Als college hebben we er vertrouwen in dat we met het nieuwe beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers nu in staat zijn om initiatieven te beoordelen, nieuwe initiatieven aan te trekken en zo de ambitie te behalen. Rond de vluchtelingenopvang wordt ook hard gewerkt om dit zo goed mogelijk te regelen, maar is inderdaad geen separaat beleid opgesteld. Dat heeft te maken met het feit dat deze huisvestingstaak voortkomt uit een vraag van het Rijk en dit wordt in samenwerking met het COA gedaan. Er zijn inmiddels besluiten genomen over vluchtelingenopvang in gemeente Oss.

Los van de 4 aanbevelingen willen we ook graag een reactie geven op het document 'Normenkader onderzoek Woonvisie Oss'. Hier staat een tabel met 18 normen die vervolgens op groen, oranje, grijs of rood worden gezet. We zijn bij dat de Rekenkamercommissie benoemt dat voor 8 van de 18 punten aan de gestelde norm wordt voldaan. 1 norm is niet toetsbaar omdat er nog geen Omgevingsvisie is. Er blijven dan 9 normen over. Nummer 3, 4, 13 en 14 zijn rood gemaakt en juist op die thema's heeft de Rekenkamercommissie de aanbevelingen gericht, wij hebben daar eerder in deze brief op gereageerd. Dat geldt ook voor de 5 normen die op oranje zijn gezet.

We willen de Rekenkamercommissie nogmaals danken voor hun uitgebreide onderzoek en hun heldere aanbevelingen. Zoals aangegeven zullen wij met de aanbevelingen aan de slag (blijven) gaan om zo met elkaar te zorgen dat we de Osse woningbouwambities weten te behalen voor de korte en de langere termijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

De secretaris,	**De burgemeester,**
Drs. H. Mensink	**Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans**

Normenkader

Normenkader onderzoek Uitvoering Woonvisie Oss

Het normenkader vloeit voort uit de geformuleerde hoofd- en deelvragen voor dit onderzoek. Ter beoordeling van de invulling van de norm worden de volgende oordelen toegekend met een toelichting daarop:

Normenkader
Voldoet aan de norm
Voldoet deels aan de norm
Voldoet niet aan de norm
Niet toetsbaar (gegevens ontbreken)

Normenkader onderzoek Uitvoering Woonvisie Oss

Beleid gemeente			
	Norm	**Oordeel norm**	**Toelichting**
1.	Conclusies en aanbevelingen van de evaluatie van de Woonvisie 2013 zijn consistent opgepakt	voldoet aan de norm	De conclusies en aanbevelingen uit de evaluatie van de Woonvisie 2013 zijn consistent opgepakt
2.	De Woonvisie 2020 is congruent doorvertaald naar de Omgevingsvisie gemeente Oss	niet toetsbaar	De Omgevingsvisie heeft (landelijk) vertraging opgelopen tot 2024.
3.	De ontwikkeling van de woningvoorraad houdt gelijke tred met de ontwikkeling en behoefte van de bevolking	voldoet niet aan de norm	In de ontwikkeling van de woningvoorraad is een achterstand ontstaan.
4.	De jaarlijkse doelstellingen v.w.b. woningproductie worden vanaf 2018 gerealiseerd	voldoet niet aan de norm	De doelstelling is vanaf 2018 in geen enkel jaar volledig gehaald.
5.	De woonagenda 2020-2021 is gerealiseerd op het thema: Wonen, welzijn en zorg	voldoet aan de norm	op het thema Wonen, welzijn en zorg is de Woonagenda 2020-2021 gerealiseerd, op enkele onderdelen wel later dan de oorspronkelijke planning.
6.	De woonagenda 2020-2021 is gerealiseerd op het thema: Vraaggericht blijven ontwikkelen	voldoet deels aan de norm	een periodieke monitor/trendanalyse van de woningmarkt ontbreekt nog, waardoor het lastig is gericht te sturen.
7.	De woonagenda 2020-2021 is gerealiseerd op het thema: Toekomstbestendige Woningvoorraad	voldoet aan de norm	op het thema Toekomstbestendige Woningvoorraad is de Woonagenda 2020-2021 gerealiseerd
8.	De woonagenda 2020-2021 is gerealiseerd op het thema: Duurzaamheid en betaalbaarheid	voldoet aan de norm	op het thema Duurzaamheid en betaalbaarheid is de Woonagenda 2020-2021 gerealiseerd
9.	De prioriteiten en actiepunten in de woonagenda 2022 - 2024 zijn een logisch vervolg op de woonagenda 2020 - 2021	voldoet aan de norm	De actiepunten uit de woonagenda 2022 - 2024 vormen een logisch vervolg op de ambities en actiepunten uit de woonagenda 2020 - 2021.
10.	De prijsontwikkelingen opgenomen in het Portefeuillemanagement Wonen is actueel in de huidige woningmarkt	voldoet deels aan de norm	80% van woningbouwplannen (groter dan 30 woningen in het stedelijk gebied) vallen onder de betaalbare segmenten (huur en koop tot NHG grens).

	Norm	Oordeel norm	Toelichting
11.	De meerjarige prestatieafspraken (MJPA) over 2021 t/m 2024 van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland liggen per ultimo 2022 op koers	voldoet deels aan de norm	In totaal zijn er 56 prestatieafspraken gemaakt, verdeeld over 6 thema's voor de jaren 2021 t/m 2024. Ultimo 2022 is bij een deel van deze afspraken een volledige invulling gegeven, dan wel (enige) voortgang geboekt.
12.	Er is gemeentelijk beleid geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten	voldoet aan de norm	Gemeente Oss heeft een Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers opgesteld.
13.	De realisatie van het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten ligt op koers	voldoet (nog) niet aan de norm	Nu het Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers voorjaar 2023 is vastgesteld kunnen nieuwe initiatieven in behandeling worden genomen.
14.	Er is gemeentelijk beleid geformuleerd voor de voor de opvang van (verschillende stromen) vluchtelingen	voldoet niet aan de norm	Ondanks dat er wel vluchtelingen worden opgevangen ligt hieraan geen gemeentelijk beleid ten grondslag (stand medio 2023).
15.	De realisatie van het gemeentelijk beleid voor de opvang van (verschillende stromen) vluchtelingen ligt op koers	voldoet deels aan de norm	Er worden vluchtelingen opgevangen, echter toetsing aan gemeentelijk beleid is niet mogelijk bij gebreke van dat beleid.
16.	De raad is betrokken bij het proces om te komen tot de woonvisie 2020	voldoet aan de norm	De raad is bij de totstandkoming van de Woonvisie 2020 in het voortraject betrokken geweest.
17.	Besluitvorming is de afgelopen jaren op de juiste momenten aan de raad voorgelegd	voldoet aan de norm	Relevante besluitvorming is telkens aan de raad voorgelegd.
18.	De raad is de afgelopen jaren tijdig en regelmatig geïnformeerd	voldoet deels aan de norm	De raad wordt geïnformeerd op de afgesproken momenten, echter de raad krijgt geen volledig beeld van de stand van zaken m.b.t. de woningbouwopgave.

Rapport van bevindingen

1. Inleiding

De rekenkamercommissie doet jaarlijks enkele onderzoeken. Doel daarvan is om de gemeenteraad te ondersteunen bij zijn controlerende taken. We onderzoeken de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gemeentelijk beleid. Met haar onderzoek wil de rekenkamercommissie de rol van de gemeenteraad versterken, het gemeentelijk handelen verbeteren en uiteindelijk de publieke verantwoording vergroten.

Om zo effectief mogelijk haar taak in te vullen en daarbij zo goed mogelijk gebruik te maken van beschikbare capaciteit stelt de rekenkamercommissie jaarlijks een onderzoeksagenda op. We hanteren daarbij een aantal uitgangspunten:

1. Aansluiten bij thema's die maatschappelijk actueel zijn en/ of sterk aansluiten bij de belangen van de gemeente
2. Aansluiten op vragen die breed leven in de raad. Dit hebben we geïnventariseerd via een consultatie van de raadsfracties eind 2021, begin 2022.
3. streven naar een evenwichtige inhoudelijk spreiding van de onderzoeken.

We maken de keuze in 2022 te starten met een onderzoek naar de **uitvoering van de woonvisie en het woningbouwprogramma**. Nagenoeg alle fracties hebben aangegeven een goed beeld te willen hebben van de wijze waarop het beleid dat is vastgesteld in de woonvisie wordt gerealiseerd.

In het voorwoord van de **Woonvisie gemeente Oss 2020** hebben de wethouders Wonen stedelijk gebied en Wonen buitengebied de volgende ambitie geformuleerd:

"Na de stagnatie op de woningmarkt in de jaren 2010-2015 heeft Oss nu weer een relatief gezonde woningmarkt. Ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland is de prijs-kwaliteit verhouding goed. Om dat zo te houden, blijven we zorgen voor een goede woningvoorraad en een evenwichtig woningbouwprogramma, zowel aan de randen van de stad, als in de vorm van stadsvernieuwing, met een diversiteit aan woonmilieus. Dit doen we samen met alle Osse marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Want wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven."

In de Woonvisie 2020 wordt uitgelegd dat de gemeente zowel de Woonvisie als het portefeuillemanagement wonen (PFM) actualiseert. De beleidskeuzes uit de woonvisie zijn van invloed op het woningbouwprogramma. Maar omgekeerd beïnvloedt het woningbouwprogramma ook de woonvisie. Daarom actualiseert de gemeente beide documenten gelijktijdig. In de Woonvisie 2020 worden de actuele visie en ambities op het wonen benoemd.

Na een terugblik op de Woonvisie 2013, een verkenning van de Trends op de woningmarkt, een bespiegeling van de behoefte aan Woningen in Oss tot 2040, worden de actuele visie en ambities in de Woonvisie voor 2020 e.v. jaren benoemd.

Deze ambities worden vervolgens vertaald in actuele prioriteiten en een woonagenda voor de jaren 2020 en 2021.

Het lijkt de rekenkamercommissie een interessante vraag in beeld te brengen wat er de afgelopen jaren concreet is gerealiseerd van de woonagenda 2020 en 2021.

Dit levert voor de gemeenteraad een beeld op van de huidige stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Woonvisie 2020.

Op 23-5-2022 heeft de Rkc met de gemeentesecretaris en enkele ambtenaren van de gemeente Oss een startgesprek gevoerd, waarbij van de kant van de ambtelijke organisatie is verzocht dit onderzoek uit te stellen tot 2023. Als redenen hiervoor zijn genoemd de planning van werkzaamheden met betrekking tot de aangepaste woonagenda en het nieuwe woonbeleid. Daarnaast zijn wij ook geïnformeerd over de werkdruk op het betreffende beleidsterrein.

De Rekenkamercommissie heeft het verzoek besproken en besloten het onderzoek uit te stellen tot begin 2023. Bij het onderzoek wordt dan ook het jaar 2022 betrokken, alsmede de in oktober 2022 door de raad vastgestelde woonagenda 2022 - 2024.

2. Vraagstelling en afbakening

Onderzoeksvraag

Ligt de gemeente Oss op koers met de uitvoering van het beleid dat is vastgesteld in de Woonvisie gemeente Oss 2020?

Deelvragen

1. Wat waren de conclusies en aanbevelingen van de evaluatie van de Woonvisie 2013 en wat is ermee gedaan?

2. Is de Woonvisie 2020 congruent doorvertaald naar de Omgevingsvisie gemeente Oss 2021?

3. In hoeverre houdt in de Woonvisie 2020 de ontwikkeling van de woningvoorraad gelijke tred met de ontwikkeling en behoefte van de bevolking?

4. Wat waren in de jaren 2017 tot en met 2022 de jaarlijkse doelstellingen v.w.b. woningproductie en in welke mate zijn deze doelstellingen per jaar gerealiseerd?

5. A. Wat is er concreet gerealiseerd van de 4 thema's opgenomen in de woonagenda 2020-2021, die het uitvoeringsprogramma voor de korte termijn vormen?
   - Thema 1: Wonen, welzijn en zorg
   - Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen
   - Thema 3: Toekomstbestendige Woningvoorraad: Transformatie en vernieuwing
   - Thema 4: Duurzaamheid en betaalbaarheid (totale woonlasten)

   B. Zijn de actuele prioriteiten en actiepunten in de woonagenda 2022 - 2024 een logisch vervolg op de woonagenda 2020 - 2021?

6. Is de laatste versie van het Portefeuillemanagement Wonen (2019) gegeven de prijsontwikkelingen op de woningmarkt thans nog actueel?

7. Wat is er in 2021 en 2022 reeds gerealiseerd van de meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland 2021 t/m 2024?

8. Is er gemeentelijk beleid geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten en ligt de realisatie hiervan op koers?

9. Welke gemeentelijk plannen zijn er (in de maak) voor de opvang van (verschillende stromen) vluchtelingen?

10. In hoeverre hebben de ontwikkelingen met arbeidsmigranten en vluchtelingen invloed op de huidige Woonvisie?

11. Wanneer en op welke wijze is de raad de afgelopen jaren geïnformeerd?

12. Wanneer en op welke wijze is besluitvorming aan de raad voorgelegd?

13. Hoe is de raad betrokken bij het proces om te komen tot de woonvisie 2020?

3. Bevindingen n.a.v. de deelvragen

1. Wat waren de conclusies en aanbevelingen van de evaluatie van de Woonvisie 2013 en wat is ermee gedaan?

In de Woonvisie 2020 is een terugblik op de Woonvisie 2013 opgenomen, daarbij worden door het college de volgende conclusies getrokken:

- De nodige acties zijn uitgevoerd, met veel relevante resultaten;
- Door de veelheid aan doelstellingen ontbrak het aan focus. Ook waren doelstellingen veelal onvoldoende meetbaar gesteld;
- Het is noodzakelijk om bij de herijking vooral te kijken naar de prioritering van beleidsdoelstellingen en deze te concretiseren.

Wat is er mee gedaan?

In zijn algemeenheid kan de Rkc stellen dat de conclusies en aanbevelingen inderdaad zijn betrokken bij de totstandkoming van de actualisering van de woonvisie 2020 en de woonagenda voor de korte termijn (2020/2021).

De portefeuillehouder in het college geeft de volgende aanvulling: *"De Woonvisie 2020 heeft de gemeente omgezet naar de Woonagenda 2022 - 2024, de woonvisie 2020 is onverkort van kracht maar de focus ligt nu meer op de uitvoering van actiepunten in de Woonagenda 2022 - 2024. De actiepunten in die Woonagenda zijn dusdanig concreet dat die gaan helpen om een echte versnelling aan te brengen, waardoor de voorgenomen aantallen concreet gerealiseerd gaan worden. De Woondeal die dit jaar is gesloten, draagt hier ook aan bij. De meerjarige prestatieafspraken (MJPA) 2021 - 2024 van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland bevatten inderdaad erg veel acties, daar zit te weinig focus in, de prestatieafspraken met de corporaties gaat de gemeente eind 2023 vervangen. Doel is te komen tot hardere afspraken waar gemeente en corporaties elkaar steviger op kunnen aanspreken."*

De Programmamanager Wonen van de gemeente Oss heeft voor onderstaande tabel per onderdeel specifieke informatie aangeleverd:

Aanbevelingen n.a.v. evaluatie Woonvisie 2013	Wat is er mee gedaan?
Beschrijf het perspectief voor de gemeente Oss, zorg voor de 'stip op de horizon' en bepaal de prioritering van de relevante thema's;	In hoofdstuk 4 van woonvisie Oss 2020 wordt de stip op de horizon beschreven: Wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven. Ook wordt aandacht besteed aan kernen en stad: Oss is een veelzijdige gemeente met een veelzijdige woningvoorraad. De historische kerkdorpen aan de Maas, de landelijke kernen, de groene suburbane woonwijken en het stedelijk centrum van de stad. Daarmee gaan we Oss als woongemeente nog beter op de kaart zetten. Tevens wordt dit meegenomen in woningbouwprogrammering en is dit centraal komen te staan in de positie van Oss in de regio (2e stad achter Den Bosch)
Concretiseer de ambities in een meetbaar uitvoeringsprogramma met een beperkt aantal prioritaire (jaar)thema's en evalueer en actualiseer jaarlijks (bv. in een Raadsinformatiebrief);	De 4 ambities uit de woonvisie: 1. Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving, bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma. 2. Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig. 3. Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. 4. Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht. Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Onze ambitie is daarbij om de woningbouw te versnellen. Aan deze ambities wordt gewerkt middels de actuele prioriteiten (wonen welzijn zorg, programmering woningbouw en vraaggericht ontwikkelen, duurzaamheid en betaalbaarheid en vernieuwing bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Voor ieder thema is de opgave uitgewerkt en wat we daarvoor gaan doen en wanneer.

Aanbevelingen n.a.v. evaluatie Woonvisie 2013	Wat is er mee gedaan?
Actualiseer een aantal bestaande speerpunten;	Na gesprekken met marktpartijen, wijk- en dorpsraden, corporaties, zorgpartijen en inwoners en op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de Woonvisie 2013 heeft deze actualisatie plaatsgevonden in de Woonvisie 2020.
Verken de transformatieopgave voor de komende 15-20 jaar voor de bestaande woningvoorraad, ook in de vorm van kleinschalige ingrepen vanuit het oogpunt van leefbaarheid en differentiatie;	Thema 3 binnen de woonagenda 2020 - 2021: 1. Gelet op de toenemende druk op buurten en de opgave voor verduurzaming van de bebouwde omgeving brengen we o.a. samen met de woningcorporaties in beeld welke fysieke en sociale maatregelen in de afzonderlijke gebiedsdelen van de gemeente nodig en/of mogelijk zijn. De gemeente verkent de mogelijkheden, kansen en opgaven voor herontwikkeling van de bestaande wijken, buurten en kernen. 2. We verwachten dat de komende jaren transformatie van bestaande gebouwen of gebieden naar wonen een toenemend deel uitmaakt van het woningbouwprogramma. Deze herstructurering biedt ook kansen voor het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad in bestaande wijken. Het Portefeuillemanagement (PFM) Wonen is daarbij het afwegingskader voor een complete(re) woningvoorraad in buurt/wijk/dorp > voorbeelden zijn: herontwikkelingen in Schadewijk, Raadhuislaan en Euterpepark 3. De gemeente stimuleert met de subsidieregeling voor 'Wonen in het Centrum' een compact en levendig stadscentrum door de transformatie van winkelpanden in de aanloopstraten.
Besteedt aandacht aan kleiner en betaalbaar wonen en differentieer meer tussen de stad en de kernen;	In thema 2 van de woonvisie, maar ook met de nieuwe woonagenda, streven we hiernaar. Ook is dit opgenomen in PFM Wonen, onder meer resulterend in grote opgave voor sociale huur en goedkope koop. Dit past bij de verstedelijkingsopgave waarbij wordt ingezet op kleinere woningen (vanuit demografische ontwikkeling en speerpunt betaalbaarheid).
Zorg voor experimenteerruimte in 'nieuwe woonoplossingen' voor verschillende doelgroepen, ook tijdelijk. Zoek gericht naar oplossingen voor het overaanbod op termijn van vrijstaande woningen met name in de kernen;	Beleid op: • Woningsplitsing is een nog uit te voeren actiepunt (nr. 9) uit de Woonagenda • Mantelwonen (Q1 2023 in de raad) • CPO (beleid vastgesteld dec. 2022) • Middels de woonzorgvisie willen we marktpartijen en de samenleving ook uitnodigen/uitdagen om nieuwe woonoplossingen te vinden voor aandachtsgroepen • Inzet op flexwonen (4 locaties) • Woonwagenbeleid • Beleidskader centrale huisvesting arbeidsmigranten (Q2 2023 gereed)
Monitor de slaagkansen voor verschillende doelgroepen en acteer op basis van de uitkomst als groepen in de knel komen. De conclusies en aanbevelingen hebben we betrokken bij de totstandkoming van de actualisering van de woonvisie en de woonagenda voor de korte termijn.	Met de woonzorganalyse doen we dit voor aandachtsgroepen en gaan we dit ook opzetten voor een monitor die periodiek wordt gemaakt. Voor de reguliere woningzoekenden monitoren we dit door middel van data vanuit Brabantwonen en Mooiland, CBS, NVM en de nieuwe monitor die we dit jaar (2023) gaan opstarten met Realstats over de vrije huursector.

In de Woonzorganalyse van de gemeente Oss (publicatiedatum 16-1-2023) is o.a. onderstaande te nemen maatregel / aanbeveling opgenomen:

Voorgenomen maatregel

De gemeente gaat haar eigen bronnen en data beter in beeld brengen en komt met een meer nauwkeurige inventarisatie van het huidig aanbod om structureel te kunnen monitoren.

Toelichting op de aanbeveling:
De gemeente heeft reeds de eerste stappen ondernomen om het huidig aanbod te verrijken. Aanvullend op de uitvraag welke onderdeel was van deze analyse heeft de Gemeente Oss nader onderzoek gedaan naar het woonzorgaanbod van de diverse doelgroepen. Dit is gedaan door het combineren van databestanden die de Gemeente Oss beheert, om zo een meer nauwkeurige inventarisatie te krijgen die de gemeente in staat stelt het aanbod meer structureel te monitoren. De eerste bevindingen hiervan zijn dat een dergelijk onderzoek weliswaar een beeld geeft, maar dat dit onvoldoende duidelijk en betrouwbaar is om conclusies aan te verbinden. Een combinatie met een (hernieuwde) uitvraag onder stakeholders, waaronder het Zorgkantoor is nodig om de opgehaalde data te kunnen toetsen aan de praktijk

2. Is de Woonvisie 2020 congruent doorvertaald naar de Omgevingsvisie gemeente Oss 2021?

De totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet heeft (landelijk) vertraging opgelopen, de wet wordt ingevoerd per 1-1-2024. Gemeente Oss heeft er voor gekozen om de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor de gemeente Oss eveneens uit te stellen.

Uit de website van gemeente Oss blijkt (mei 2023) dat er uiterlijk in 2024 één Omgevingsvisie voor de hele gemeente zal zijn, in plaats van allerlei verschillende visies. Men maakt eerst drie gebiedsvisies voor Oss: één voor het Buitengebied, één voor het Stedelijk gebied en één voor de Stadjes & kernen. Deze drie gebiedsvisies voegt men daarna samen tot de eerste omgevingsvisie Oss. Deze visie gaat over alle beleidsterreinen in de fysieke leefomgeving. Samen met inwoners, ondernemers, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties en medewerkers van overheden en uitvoeringsorganisaties wordt gewerkt aan de Omgevingsvisie.

Er is momenteel dus nog geen Omgevingsvisie in Oss. Er is een aanpak gekozen om eerst de genoemde drie gebiedsvisies te maken. Team wonen heeft input gegeven in de 3 trajecten om te komen tot deze gebiedsvisies, uiteraard met Woonvisie 2020 als vertrekpunt. Team wonen is nauw betrokken bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

De portefeuillehouder in het college geeft op de vraag *'Waarom ervoor gekozen is om de Omgevingsvisie voor de gehele gemeente Oss eveneens uit te stellen?'* het volgende antwoord: *"We hebben 3 gebiedsvisies geproduceerd, 2 in de vorige collegeperiode en 1 in de huidige collegeperiode. In de gebiedsvisie 'stedelijk gebied' mist het huidige college de huidige visie op de verstedelijking van Oss, dat moet nog aangescherpt worden. Ook de gebiedsvisie 'buitengebied' wordt nog opnieuw bekeken of daar de kansen/ambities/ontwikkelingen rondom de landbouw voldoende scherp instaan. De ambities voor de Omgevingsvisie zijn inmiddels geformuleerd over 4 assen, daar komend de gebiedsvisies straks bij en daarna gaan we de MER-procedure met elkaar voorbereiden. Doel is wel in 2024 te komen tot één Omgevingsvisie, het landelijke uitstel heeft de urgentie wel wat verlaagd."*

3. In hoeverre houdt in de Woonvisie 2020 de ontwikkeling van de woningvoorraad gelijke tred met de ontwikkeling en behoefte van de bevolking?

In de Woonvisie Oss 2020 wordt (in hoofdstuk 3) ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking, het aantal huishoudens en de woningvoorraad. De bron die wordt genoemd is de provinciale prognose van 2017. Dit prognosemodel wordt elke 3 jaar geactualiseerd omdat inzichten over bevolkings- ontwikkeling periodieke bijstelling behoeven. In september 2020 is de provinciale prognose bijgesteld, in het najaar van 2023 zal dat opnieuw gebeuren.

Gemeente Oss heeft deze inzichten vertaald naar de woningbouwprogrammering, en rapporteert erover aan de gemeenteraad van Oss via de Raadsinformatiebrief 'voortgang woningbouw' die 2x per jaar wordt verstuurd. Het is niet zo dat een actualisatie van het prognosemodel leidt tot een nieuwe visie, maar doorgaans wel tot een hoger nieuwbouwprogramma omdat de prognosemodellen voor Oss in het verleden vaak naar boven zijn bijgesteld.

De Osse raad heeft de Woonvisie Oss 2020 vastgesteld met als een van de doelen dat de woningbouwproductie wordt verhoogd. Via de RIB voortgang woningbouw krijgt de raad inzicht in de voortgang, net als in de stukken van de programmabegroting. Zo is kenbaar gemaakt dat de Osse voorraad in de jaren 2020-2021-2022 netto met 1.455 woningen is gegroeid.

De bevolking groeide in dezelfde periode met 2.542 personen.

Volgens de meest recente provinciale prognose zouden er op 1 januari 2023 in Oss 93.750 inwoners zijn en 41.875 woningen. In de praktijk zijn dat volgens de Programmamanager Wonen 94.457 inwoners en 41.780 woningen. Dat er meer inwoners zijn dan verwacht komt onder meer door een groot aantal Oekraïners en doordat er heel weinig beschikbaar aanbod is op Funda (weinig leegstand). De woningvoorraad groeide 100 woningen minder dan was voorspeld en het streven is dat dit de komende jaren weer wordt 'ingehaald'.

De richting van het woningbouwprogramma volgt uit de actuele provinciale prognose.

Tabel 1: Verwachte bevolkingsomvang volgens de laatste (2020) provinciale Prognose:

OSS / Provinciale prognose Verwachte Bevolkingsontwikkeling 2020-2040						
Jaar	**2020**	**2023**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Totaal	91.930	93.750	95.355	98.985	102.180	104.865
gemiddelde huishoudensgrootte	2,25	2,21	2,18	2,15	2,13	2,12
Benodigd aantal woningen	40.858	42.421	43.741	46.040	47.972	49.465

Nu er in de praktijk op 1 januari 2023 in de gemeente Oss 94.457 inwoners zijn geeft dit bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,21[1] een werkelijk benodigd aantal woningen van 42.740. Er zijn volgens de Programmamanager Wonen op 1 januari 2023 in totaal 41.780 woningen (bron: CBS), hetgeen betekent dat er op 1 januari 2023 een tekort is van ongeveer (42.740 - 41.780 =) 960 woningen.

1 *Conform de provinciale prognose is dit de gemiddelde huishoudensgrootte in 2023*

4. Wat waren in de jaren 2017 tot en met 2022 de jaarlijkse doelstellingen v.w.b. woningproductie en in welke mate zijn deze doelstellingen per jaar gerealiseerd?

In het coalitieakkoord 2018-2021 is de ambitie opgenomen om de woningproductie te verhogen van ongeveer 300 naar 600 woningen te realiseren woningen per jaar.

Het coalitieakkoord 2022-2026 zegt over dit onderwerp het volgende: We behouden de ingezette versnelling naar ongeveer 600 woningen per jaar. Waarbij we aandacht hebben voor stimulerende innovatieve en vernieuwende woonvormen. We geven ook ruimte aan eigen initiatieven in de dorpen.

Toelichting Programmamanager Wonen:
"In Woonvisie Oss 2020 is als doel gesteld dat het aantal nieuwe woningen groeit van gemiddeld 300 per jaar naar gemiddeld 600 per jaar. Het is echter niet zo maakbaar dat een gemeente exact kan voorspellen hoeveel woningen er gereed komen. Soms worden woningen bijvoorbeeld pas in januari gereed gemeld terwijl ze wel al eerder zijn opgeleverd, in dat geval is het jaar van oplevering bijv. 2023 en niet 2022. Het gaat hierbij dus om de lange lijn. We zien dat in de jaren 2020-2021-2022 de voorraad met 1.455 woningen is toegenomen, gemiddeld 485 woningen per jaar. In de jaren 2018 en 2019 nam de voorraad toe met 820 woningen, gemiddeld 410 per jaar."

Tabel 2: Behaalde Resultaten 2018 tot en met 2022:

	Gereed gemelde woningen	Waarvan sociale huur	Vergunde woningen	In aanbouw genomen woningen
2018	331	84 (25%)	904	281
2019	413	131 (32%)	167	104
2020	524	150 (29%)	497	544
2021	534	193 (36%)	356	255
2022	341	76 (22%)	482	321
Totaal	**2.143**	**634 (30%)**	**2.406**	**1.505**

Bron: registratie vergunningen gemeente Oss. NB: over 2022 betreft het voorlopige cijfers. Er kunnen vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) altijd achteraf nog correcties worden geregistreerd.

De aantallen gereed gemelde woningen, genoemd door de programmamanager wonen, komen niet overeen met de behaalde resultaten die de gemeente Oss in officiële documenten presenteert:
Volgens de programmamanager is de Osse voorraad in de jaren 2020-2021-2022 netto met 1.455 woningen is gegroeid en volgens **Tabel 2** (524 + 534 + 341 =) 1.399
En in de jaren 2018 en 2019 nam volgens de programmamanager de voorraad toe met 820 woningen, volgens **Tabel 2** (331 + 413 =) 744.
Dit zijn toch aanzienlijke verschillen, namelijk (56 + 76 =) 132 woningen.

De Programmamanager Wonen geeft hiervoor de volgende verklaring:
"De totale Osse woningvoorraad is volgens het CBS gegroeid met 1.454 woningen, van 40.325 in 2020 tot 41.779 in 2022. Naast nieuwbouw groeit de voorraad ook door transformaties (bijvoorbeeld van kantoorfunctie naar appartementen) en door correcties in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, of neemt de voorraad af in geval van sloop of transformaties. De kolom in de tabel met gereed gemelde woningen, dat is het getal wat volgens de BAG met nieuwbouw gereed is gekomen in het betreffende jaartal. Dat is de verklaring voor dit verschil, beide getallen zijn waar en daarom communiceren wij ook over beide databronnen in de RIB voortgang woningbouw. We gaan in op de CBS data en op de BAG data vanuit onze registratie vergunningen."

In de Raadsinformatiebrief van 19-4-2022 wordt het v.w.b. het aantal gereed gemelde woningen in 2021 een aantal van 623 genoemd (89 meer dan Tabel 2). Desgevraagd geeft de Programmamanager Wonen hiervoor de volgende verklaring: *"Er is altijd sprake van voorlopige cijfers op CBS, die onder voorbehoud staan van wijzigingen (vanuit de BAG). Inmiddels rapporteren wij in de RIB voortgang woningbouw met de CBS data over netto voorraad groei en die checken we met de registratie vergunningen."*

De aantallen over 2022 zijn de voorlopige getallen, er kunnen vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) achteraf nog correcties worden geregistreerd.

Het voorlopige aantal over 2022 is fors minder dan voorgaande jaren en ligt ver af van de doelstelling van 600 nieuwe woningen per jaar.

In een reflectie op de woningbouwproductie in de gemeente Oss in de jaren 2018 tot en met 2022 geeft de portefeuillehouder de volgende reactie: *"Er waren in die jaren goede intenties, maar de bestemmingsplannen waren niet allemaal even hard. Op papier waren er wel de nodige plannen, maar onvoldoende scherp was of het daadwerkelijk ook allemaal zou kunnen worden gerealiseerd. Het gaat er in beginsel niet om of ze gerealiseerd worden, dat blijft nog steeds de vraag. Belangrijk is om een proces en structuur te hebben zodat een regelmatige stroom bestemmingsplannen hard worden en dat we capaciteit opbouwen bij voorkeur 130%."*

Brabants dagblad 18-4-2023
Minder woningen gebouwd in de gemeente Oss

NIEUWBOUW

Er zijn vorig jaar in de gemeente Oss minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2021. De gemeente wijkt daarmee af van de landelijke trend.

Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat er in de gemeente Oss in 2022 387 nieuwbouwwoningen werden opgeleverd. In 2021 waren dat er 458. Dat is een daling van 16 procent.

Regionale verschillen
In de provincie Noord-Brabant werden vorig jaar 12.262 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2021 kwamen er 11.930 nieuwbouwwoningen bij. In de provincie Groningen vond de grootste stijging plaats, in de provincie Drenthe de grootste daling.

In het hele land werden er ruim 74.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen sinds 2012. De groei van de woningvoorraad door nieuwbouw komt daarmee uit op 0,9 procent.

De Programmamanager Wonen geeft hiervoor de volgende verklaring:
"De reden is dat er in de jaren 2020 en 2021 te weinig concrete plannen tot planologische verankering zijn gekomen. Simpel gezegd; we hebben te weinig harde plannen (onherroepelijk bestemmingsplan wat de bouw van woningen mogelijk maakt). Een woningbouwplan wat in Q3 of Q4 van 2021 onherroepelijk wordt kan daarna een omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke woningbouw aanvragen. Dan moet er nog een periode van 1-1,5 jaar bouwen overheen en dan kunnen de woningen dus in dit voorbeeld in 2023 gereed worden gemeld.
Er wordt hard gewerkt aan de totstandkoming van meer harde woningbouwplannen, maar planontwikkeling en daarna de bouw van de woningen kost tijd. Zo is in maart 2023 bestemmingsplan 't Veld in Geffen vastgesteld, maar dit plan is nog niet onherroepelijk (plan ligt ter inzage, voor eventuele zienswijzen / bewaar & beroep). De wijze van monitoring op de planning van nieuwe woningbouwplannen is in 2022 aangescherpt om er zo voor te zorgen dat er de komende jaren meer woningbouwplannen onherroepelijk worden.
Een specifiek punt over jaar 2022 is dat we de 1e locatie met tijdelijke woningen (Ruwaard) in 2022 gereed hadden verwacht. Volgens de actuele planning worden de woningen in het derde kwartaal van 2023 geplaatst, maar er loopt nog 1 beroep. Dat betreft 72 woningen."

Op de vraag *'Of de afgelopen jaren v.w.b. woningbouw een planologische achterstand was ontstaan?'* geeft de portefeuillehouder het volgende antwoord: *"Ja, dat was ook met het team de constatering toen ik als wethouder aantrad. De plannen waren er wel, maar er werd niet voldoende 'bovenop gezeten'. Er was nog geen vaste zakelijke structuur om met regelmaat een voorraad op te bouwen. Wanneer je zegt, we willen 600 woningen per jaar bouwen, dan moet je plannen ontwikkelen voor 130% van dat aantal. Er valt in de planfase ook wel eens wat af, daar moet je aan de voorkant al rekening mee houden. Het hui-*

dige projectbureau zit er bovenop, maar is pas gestart in 2021. Voor de toekomstige planologische horizon wordt gekeken naar de jaartallen 2030 en 2040. Tot 2030 willen we 5300 woningen bouwen en tot 2040 in totaal 8.500 woningen. Deze getallen zitten nu in concrete plannen richting 2030 en (bijna) concrete plannen richting 2040. Er wordt bewust over bestuursperiodes heen gekeken."

Volgens de provinciale prognose moet de woningvoorraad van Oss netto groeien met 8.500 woningen in de periode 2020-2040, dat zou gemiddeld 425 woningen per jaar betekenen.
In de huidige krapte op de woningmarkt kiest de gemeente Oss ervoor om op de korte termijn een hoger programma na te streven van circa 600 woningen per jaar. Om dat te halen wordt er ingezet op projectmatig werken met een aantal grote woningbouwlocaties in het stedelijk gebied van Oss en ook op grotere schaal in Geffen en Ravenstein.

Op 8 maart 2023 heeft de gemeente Oss de regionale woondeal Noordoost Brabant ondertekend waarin de gemeente Oss aangeeft tot en met het jaar 2030 in totaal 5.300 nieuwe woningen te gaan bouwen, ofwel vanaf 2023 dus gemiddeld circa 660 woningen per jaar. In beginsel moet de gemeente dit zelf bekostigen, echter er zijn bij verschillende projecten wel mogelijkheden om een beroep te doen op landelijke subsidies, zoals WBI en Startersimpuls en de Regeling huisvesting aandachtsgroepen. Voor de regionale woondeal zelf zijn vanuit het Rijk of de Provincie geen extra middelen beschikbaar.
Gelijktijdig speelt de stikstof problematiek in Nederland en specifiek heeft de provincie Noord-Brabant het standpunt ingenomen voorlopig geen nieuwe vergunningen meer af te geven.

Op 1-3-2023 publiceert de NOS i.s.m. Omroep Brabant hierover het volgende:

"Brabant verleent voorlopig geen vergunningen vanwege verslechterde natuur"

Om de kwaliteit van de natuur in Noord-Brabant niet verder te verslechteren, stopt de provincie voorlopig met het verlenen van vergunningen die leiden tot extra stikstofuitstoot in Natura 2000-gebieden.

Aanleiding voor het besluit zijn de uitkomsten van een zogeheten natuurdoelanalyse. Dat is het onderzoek dat elke provincie moet doen naar de natuurkwaliteit. Uit dat onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de natuur is verslechterd en dus grijpt de provincie in.

Het verbod op extra stikstofdepositie geldt in een gebied van 25 kilometer² rond een Natura 2000-gebied. Maar doordat Brabant er zo veel heeft, overlappen die cirkels bijna allemaal en blijft er volgens de provincie praktisch nergens ruimte over om projecten wel doorgang te laten vinden.

Projecten op het gebied van infrastructuur, landbouw, industrie, woningbouw, maar ook verduurzamingsprojecten krijgen tijdelijk geen vergunning. Verschillende aanbestedingsprojecten zijn al stopgezet. De provincie brengt de precieze gevolgen van het besluit nog in kaart.

Hoelang de vergunningenstop duurt, is nog niet duidelijk. Gedeputeerde Hagar Roijackers (GroenLinks) benadrukt dat alle sectoren geraakt worden en noemt de uitkomsten van het onderzoek "de nieuwe werkelijkheid". De provincie Brabant wacht dan ook niet op de officiële toetsing van de natuurdoelanalyse door de Ecologische Autoriteit.

2 *Vaste afstandsgrens van 25 kilometer voor alle emissiebronnen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl*

Aan de Programmamanager wonen is de vraag voorgelegd welke invloed dit heeft op de plannen van Oss en of deze plannen nog te realiseren zijn. Onderstaand de reactie van de Programmamanager wonen:

*"Stikstof is tot dusver geen knelpunt in de ontwikkeling van woningbouwplannen in Oss, dus ja, de plannen zijn nog te realiseren. Het is vooral zaak om in de planvorming tijdig te zorgen voor de juiste berekeningen, waaruit blijkt dat Osse woningbouw zowel in aanlegfase als in gebruiksfase geen depositie veroorzaakt in natura2000 gebieden. Mocht er wel depositie zijn dan zou dat in aanlegfase zijn en dan zijn mitigerende maatregelen (denk aan gebruik van zero emissie bouwmachines) nog mogelijk. Tot op heden heeft geen woningbouwproject in Oss stil gelegen vanwege stikstof en dit wordt ook niet verwacht voor de toekomstige plannen. Dat komt vooral doordat er geen Natura2000 gebieden in de directe nabijheid van de Osse woningbouwplannen zijn.
Er is een Raadsinformatiebrief over dit onderwerp verstuurd in januari 2023. Dat Oss koerst op een woningbouwprogramma van circa 5.300 woningen in de periode 2023 t/m 2030 is noodzakelijk*

omdat er een woningtekort is wat moet worden ingelopen. Ook is de praktijk dat planvorming op sommige locaties vertraging kan oplopen dus daarom wordt er ruimer geprogrammeerd dan sec volgens de prognosemodellen 'nodig zou zijn'. Bovendien worden prognoses periodiek bijgesteld, het is geen exacte wetenschap."

De Rkc heeft geconstateerd dat er wel een Natura 2000 binnen de vaste afstandsgrens van 25 kilometer ligt, namelijk het gebied 'Bossche Broek' ligt hemelsbreed op een afstand 20 kilometer van het centrum van Oss.

Op de vraag in welke mate de landelijke stikstofproblematiek, waardoor provincie Noord-Brabant voorlopig geen nieuwe vergunningen gaat afgeven, de woningbouwplannen van de gemeente Oss raakt geeft de portefeuillehouder de volgende reactie: *"Wij zouden het aantal kilometers in dit voorbeeld wat voorzichtiger willen formuleren. Er zijn meerdere factoren die hierin een rol spelen. Bij de bouwprojecten wordt een AERIUS berekening gemaakt, behalve bij projecten tot 5 woningen omdat bij deze kleine projecten niet echt sprake is van stikstofuitstoot. Uit de AERIUS berekeningen in Oss voor de grotere projecten blijkt dat voor het gros van de projecten niet te verwachten is dat men last gaat krijgen van de stikstofbepalingen. Bij hele grote projecten zou in de bouwfase de stikstofuitstoot wel een rol kunnen spelen, maar in dat geval wordt van de bouwers gevraagd meer milieuvriendelijk te bouwen, bijvoorbeeld met elektrisch aangedreven machines. Voor de huidige plannen van Oss worden van de kant van de Provincie geen problemen verwacht in de verlening van vergunningen. Overigens is het wel zo dat AERIUS berekeningen naar de toekomst toe wel andere uitkomsten kunnen geven, thans is dit niet te voorspellen."*

Aan de portefeuillehouder is de vraag voorgelegd in welke mate andere landelijke ontwikkelingen de woningbouwplannen van de gemeente Oss gaan raken. Te denken valt hierbij aan de hogere hypotheekrente, oplopende inflatie, duurdere bouwmaterialen waardoor het lastiger wordt om betaalbare woningen te bouwen. De portefeuillehouder antwoordt als volgt: *"Het college van Oss zit hier onverminderd strijdvaardig in, het moet gewoon. Het is met elkaar zoeken naar manieren om betaalbare woningen te kunnen bouwen. Soms betekent dit woningen bouwen die kleiner zijn dan we vanuit het verleden gewend waren, het concept van 'sharing' kan ook kostenverlagend werken (bijvoorbeeld het samen met andere bewoners delen van bepaalde ruimten in huis). Ook wordt gekeken naar de parkeernorm, minder ruimte om auto's te parkeren betekent ook lagere kosten. Verder worden CPO projecten gestimuleerd. Ontwikkelaars zou ook de mogelijkheid moeten worden geboden om naast goedkopere woningen ook wat duurdere woningen te bouwen, zodat een bouwplan dan in totaliteit realiseerbaar is. Er gaat ook de mogelijkheid van een starterslening komen, dit voorstel zal in 2024 bij de raad worden ingebracht. Naast het realiseren van betaalbare woningen is het ook van belang dat die woningen in de toekomst betaalbaar blijven. Voorkomen moet worden dat een betaalbare starterswoning binnen korte tijd met veel winst wordt doorverkocht, de gemeente wil hier een concept op ontwikkelen. Dit is echter wel lastig, omdat dit nu niet kan worden afgedwongen, behoudens bij CPO projecten waarvan de grond van de gemeente wordt aangekocht omdat daar een zelfwoonplicht op zit van 3 jaar."*

DTV Nieuws 28-5-2023

Bouw 600 woningen per jaar zware uitdaging; 'Maar toch moet het'

In de gemeente Oss werden vorig jaar zo'n 450 woningen gebouwd. Dat is minder dan de beoogde 600 die de gemeente jaarlijks moet realiseren. "Voor 2024 en 2025 ziet het er beter uit."

Dat zegt CDA-wethouder Sidney van den Bergh in het Dtv-programma Focus waarin hij te gast was om te praten over de woningbouw in de gemeente. De doelstelling om 600 woningen te bouwen werd in 2022 niet gehaald, zo gaf hij toe.
"Voor 2024 en 2025 ziet het er beter uit. Waar we de afgelopen jaar heel erg op gefocust hebben is om ervoor te zorgen dat mooie ideeën van plannen en plaatjes uiteindelijk landt in een hard bestemmingsplan, want dan pas kan een aannemer of ontwikkelaar echt beginnen met bouwen. Dus de focus ligt nu om voor het eind van het jaar zoveel mogelijk plannen hard in procedure te brengen."

Personeelstekort, hoge kosten van bouwmaterialen en stikstof helpt niet mee. *"Maar toch moet het",* doelt Van den Bergh op de uitdaging om 600 woningen per jaar te bouwen in de gemeente Oss.

Variatie

Volgens de wethouder gaat het niet alleen om meer bouwen, maar ook om de variatie aan woningen te vergroten. "Oss bestaat voor zeventig procent uit eengezinswoningen. Die hebben we gebouwd, omdat daar behoefte aan was. Mensen zijn nu op zoek naar een andere woning en willen niet per se wonen in een eengezinswoning", zegt Van den Bergh.
Tegelijkertijd wil de wethouder dat het groen in de stad behouden blijft. *"We gaan meer huizen in de stad bij elkaar bouwen. Dat betekent dat we dan meer de lucht in gaan. Dat is zo. Op die manier hebben we ruimte voor gemeenschappelijk groen."*

Uit berichtgeving in de media blijkt dat de landelijke overheid toch een wat somberdere blik heeft voor de komende jaren:

NOS Nieuws 22-5-2023

Minister De Jonge waarschuwt voor 'forse dip' in woningbouw

2024 dreigt een rampjaar voor de woningbouw te worden. Gebrek aan grond, hoge rente en gestegen bouwkosten zitten de kabinetsdoelstelling in de weg om in 2030 900.000 woningen erbij gebouwd te hebben. Bovendien stijgt de vraag naar woningen harder dan voorzien.

Deze sombere boodschap klinkt door in de update van minister De Jonge (CDA) voor Volkshuisvesting aan de Kamer. Vorig jaar kwamen er ruim 90.000 woningen bij. Dat aantal ligt nog wel redelijk in lijn met de kabinetsdoelstelling. Maar voor komend jaar is het heel moeilijk om dat tempo aan te houden.

De Jonge somt in zijn voortgangsrapportage de vooruitzichten op. Het Economisch Instituut voor de Bouw gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5 procent in 2023 en nog eens 5,5 procent in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De organisatie van projectontwikkelaars Neprom verwacht dat de productie van nieuwe woningen met misschien wel de helft gaat terugvallen.

"De situatie blijft onzeker, maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn", schrijft De Jonge.

Bevolkingsgroei
De dip in de bouw kent verschillende oorzaken. Door de hoge rente kunnen woningzoekers minder hoge hypotheken afsluiten. De inflatie duwt de kosten van allerlei bouwmaterialen omhoog, waardoor het lastiger is betaalbare woningen te bouwen. Het vinden van geschikte bouwgrond en het verlenen van bouwvergunningen gaat minder snel dan gehoopt.

Ondertussen stijgt de vraag naar woningen. De Nederlandse bevolking groeide in 2022 met 227.000, twee keer zo hard als in 2021. Dat kwam vooral door migratie. Dit voorjaar worden nieuwe prognoses van de bevolkingsgroei verwacht. Die prognoses leiden hoogstwaarschijnlijk tot het bijstellen van het aantal woningen dat de komende jaren nodig zal zijn.

Als reflectie op al deze uitdagingen geeft de portefeuillehouder nog de volgende reactie: *"Benadrukt wordt dat de woonopgave niet op zichzelf staat, maar dat het ook te maken heeft met mobiliteit (zoals de parkeernormen) om die ontwikkeling in gang te zetten en dat er nadrukkelijk voor is gekozen om binnenstedelijk te gaan ontwikkelen, dat is omarmd in een verstedelijkingsakkoord. We hebben concreet gemaakt welke projecten gaan bijdragen aan de beoogde hoeveelheid woningen. De woondeal is gestructureerd concreet vertaald naar de opgaven die Oss heeft en daar managen we strak op. We doen dit in volle harmonie met de beide woningbouwcorporaties en de ontwikkelaars. Dit om er uiteindelijk voor te zorgen dat we plannen krijgen die ook in de toekomst gedijen in een omgeving waar mensen graag willen wonen en werken, en dat deze plannen er dan ook echt over een aantal jaren gerealiseerd zullen zijn. De samenwerking tussen de relevante afdelingen binnen de gemeente draagt er toe bij dat er een goed samenspel is gekomen. De laatste 18 maanden zijn er 8 tot 10 beleidsstukken geproduceerd, die allemaal nodig waren om haalbare plannen te kunnen maken."*

Sociale Huurwoningen
Het gemiddeld gerealiseerde percentage sociale huurwoningen over de jaren 2018 tot en met 2022 bedraagt 30% van het totaal, hetgeen overeenkomt met de doelstelling van de gemeente Oss. De vraag is welke termijn een sociale huurwoning daadwerkelijk een sociale huurwoning zou moeten blijven?
Door de gemeente Oss worden met zowel corporaties als marktpartijen afspraken gemaakt over de instandhoudingstermijnen. Gemeente Oss heeft hier als norm dat een sociale huurwoning minimaal 15 jaar een sociale huurwoning moet blijven. Dit is 5 jaar langer dan het wettelijk minimum van 10 jaar. De reden waarom Oss destijds voor de periode van 15 jaar heeft gekozen heeft de Rkc in dit onderzoek niet kunnen achterhalen.

Programma Nieuwsuur 16-8-2022

"Tijdelijk"

Onduidelijk is in veel gemeenten hoe lang een sociale huurwoning ook daadwerkelijk een sociale huurwoning moet blijven. In veel gemeenten zou het volgens emeritus hoogleraar woningmarkt Johan Conijn gaan om een periode van 10 jaar. 'Dan bouw je dus eigenlijk een tijdelijke sociale huurwoning, dat is niet duurzaam', aldus Conijn in Nieuwsuur.

Ontwikkeling van het aantal woningzoekenden

De ontwikkeling van het aantal woningzoekenden over de afgelopen jaren geeft ook een beeld van de behoefte van de bevolking. In de gemeente Oss zijn de corporaties Mooiland en BrabantWonen actief. Aan deze corporaties zijn enkele vragen gesteld met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden in de gemeente Oss.

Onderstaande informatie (bij A, B en C) is verkregen van genoemde corporaties:

A. Hoeveel ingeschreven woningzoekenden zijn er (per jaar) in de gemeente Oss over de jaren 2018 tot en met 2022?

Om in aanmerking te komen voor een woning in Oss kunnen woningzoekenden zich inschrijven in 2 systemen:

- WBS; hierbinnen worden de woningen in gemeente Oss van Mooiland aangeboden (vooral actief in de dorpen van de gemeente)
- WoonService Regionaal: hierbinnen worden de woningen in gemeente Oss van Brabant Wonen aangeboden (vooral actief in de stad Oss). Brabant Wonen gebruikt sinds november 2018 het systeem WoonService Regionaal.

Tabel 3: Aantal ingeschrevenen dat actief op zoek is naar een woning in gemeente Oss
(actief = in één jaar minimaal 1x gereageerd op een geadverteerde sociale huurwoning).

Jaar	WBS	WoonService Regionaal	Totaal
2018	1.164	-	1.164
2019	1.167	4.850	6.017
2020	1.288	6.434	7.722
2021	1.803	7.045	8.848
2022	1.630	8.456	10.086

Een deel van de huishoudens zal zowel reageren op woningen via WBS als via WoonService Regionaal. Hoeveel dubbelingen er zijn, is op dit moment slechts met veel moeite te achterhalen. De corporaties hebben voor een eerdere rapportage een aantal jaren geleden beide bestanden aan elkaar gekoppeld om de dubbelingen er uit te filteren. Dat is echter zo'n arbeidsintensieve klus, dat ze dat nu niet meer doen. Met op termijn een regionaal woonruimteverdeelsysteem (en dus eenzelfde managementinformatiesysteem) is dit te ondervangen. Het is dus nu niet helder hoeveel woningzoekenden actief een woning zoeken in Oss. De corporaties werken aan een regionaal WVS (woonruimteverdeelsysteem) dat naar verwachting 2e helft 2024 live gaat en dan is dit inzicht er wel.

B. Welke trend is hier te zien?

We zien een duidelijke toename in het aantal actief woningzoekenden over de jaren 2018 tot en met 2022. Het jaar 2018 is niet representatief omdat de woningzoekenden van BrabantWonen niet in dat aantal zitten, echter over de jaren 2019 tot en met 2022 is dit wel het geval.

Hierbij valt verder op dat het aantal woningzoekenden bij Woonservice Regionaal (WSR) voor de stad Oss meer toegenomen is sinds 2019, dan het aantal woningzoekenden bij WBS voor de dorpen in de gemeente Oss.

Binnen WSR en WBS kunnen de woningzoekenden worden uitgesplitst naar leeftijd.

In onderstaande tabel is de verdeling voor 2022 voor WSR opgenomen:

Tabel 4a: Verdeling naar leeftijd van aantal en percentage van woningzoekenden bij WSR

Leeftijd	Aantal	%
16 t/m 17 jr	1	0%
18 t/m 23 jr	1.379	16%
24 t/m 34 jr	3.805	45%
35 t/m 54 jr	2.323	27%
55 t/m AOW	644	8%
AOW t/m 74 jr	152	2%
75 jr of ouder	152	2%
	8.456	**100%**

Van alle ingeschrevenen die actief op zoek zijn naar een woning

zit bij Woonservice Regionaal meer dan 60% in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 34 jaar.
Voor WBS is de verdeling naar leeftijd in 2022 als volgt:

Tabel 4b: Verdeling naar leeftijd van aantal en percentage van woningzoekenden bij WBS

Leeftijd	Aantal	%
< 23 jaar	117	7%
23 - 29 jaar	421	26%
30 - 44 jaar	639	39%
45 - 59 jaar	310	19%
60 - 74 jaar	142	9%
75+ jaar	60	4%
	1.630	**100%**

Van alle ingeschrevenen die actief op zoek zin naar een woning zit bij WBS 33% in de leeftijdscategorie van tot en met 29 jaar.

C. Hoe anticiperen de gemeenten en de corporaties hierop?

De ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden is een indicator voor de vraagontwikkeling naar sociale huurwoningen. In combinatie met het aanbod dat beschikbaar komt, geeft het een goed inzicht in de mate van vraagdruk. Corporaties brengen deze vraagdruk jaarlijks in beeld voor henzelf en gemeenten als verantwoording voor de gemaakte prestatieafspraken, per dorpskern en per product. Zo kunnen zij er vervolgens op bijsturen voor zover dat mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld door het gezamenlijk vastleggen van een (ambitieuze) nieuwbouwopgave in het sociale huursegment, het toevoegen van flexwoningen [3], het beter benutten van de bestaande voorraad en het bevorderen van doorstroming op de huurwoningmarkt. Omdat de groeiende vraag naar sociale huurwoningen grotendeels gedreven is door externe factoren (bevolkingsgroei, meer 1- en 2-persoonshuishoudens, extramuralisering, economische tegenslag, stikstofcrisis et cetera) zijn gemeenten en corporaties slechts beperkt bij machte om hierop te anticiperen.

Hoe lang is de gemiddelde wachttijd alvorens men in aanmerking komt voor een sociale huurwoning? Bij WBS bedraagt de gemiddelde inschrijftijd 8,5 jaar. De periode tussen de eerste reactie op een woning en het afsluiten van een huurovereenkomst bij deze inschrijftijd bedraagt 10 maanden. Dat betekent dat woningzoekenden over het algemeen lang ingeschreven staan voordat zij in de praktijk daadwerkelijk gaan reageren op een woning. Veel woningzoekenden staan dus uit 'voorzorg' ingeschreven.

Bij WSR is de gemiddelde inschrijftijd 6,4 jaar. De periode tussen de eerste reactie op een woning en het afsluiten van een huurovereenkomst bedraagt 18,5 maanden.

Met een reactie op een woning wordt bedoeld de eerste reactie op een woning. Dat hoeft niet de woning te zijn die men uiteindelijk toegewezen heeft gekregen en waarvoor een huurovereenkomst wordt afgesloten. De periode geeft aan dat mensen over het algemeen lang ingeschreven staan voordat ze daadwerkelijk op woningen gaan reageren. Als men dan daadwerkelijk gaat reageren is de periode dat men 'slaagt' relatief kort.

Het aandeel directe bemiddelingen varieert tussen de 15 en 20% van alle toewijzingen. Bij directe bemiddeling moet je denken aan:

- Taakstelling van vergunninghouders / statushouders (zie onder)
- Sociale urgentie
- Urgentieplus
- Seniorenplus
- Medische urgentie/WMO
- Tweede kans beleid/maatwerk
- Woningruil
- Herstructurering (herhuisvesting bij sloop/nieuwbouw)

Van de resterende vrijkomende woningen wordt 80% verhuurd op basis van inschrijftijd en 20% wordt verhuurd op basis van loting (hierdoor maken woningzoekende met een korte inschrijfduur ook kans op een woning).

Statushouders

Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Grotere gemeenten moeten meer nieuwe statushouders huisvesten dan kleinere gemeenten. Elke gemeente is verplicht deze taakstelling uit te voeren. Statushouders die op zoek zijn naar een woning zitten niet in de genoemde aantallen woningzoekenden. Statushouders worden bemiddeld vanuit de gemeentelijke taakstelling en worden niet separaat als woningzoekende bij de corporaties geregistreerd. Statushouders worden (met voorrang op andere woningzoekers) geplaatst in woningen via directe bemiddeling. In de praktijk ontstaat (te) vaak ten onrechte het beeld dat huisvesting van statushouders een taak is van de corporaties. Corporaties zijn een belangrijke partner omdat zij verhuurder zijn van de goedkope sociale huurwoningen.

3 *Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie*

Onderstaand de actuele cijfers m.b.t. de taakstelling en de realisatie in de afgelopen jaren.

Tabel 4c: De taakstelling en de realisatie van het huisvesten van statushouders

Jaar	Taakstelling	Aantal gehuisveste vergunninghouders	Resultaat
2018	90	67	23 achterstand
2019	85	85	0
2020	63	64	1 over
2021	128	143	15 over
2022	109	118	9 over

Tabel 5: Totaal aantal nieuwe verhuringen (inclusief alle directe bemiddelingen)

Jaar	Mooiland	BrabantWonen	Totaal verhuur	Vergunning-houders	Totaal overig verhuur
2018	151	Niet bekend	Niet bekend	67	Niet bekend
2019	130	518	648	85	563
2020	124	630	754	64	690
2021	166	505	671	143	528
2022	169	462	631	118	513

Het aantal woningzoekenden (exclusief de groep statushouders) dat per jaar effectief aan een huurwoning worden geholpen lag in 2022 op 513 en in 2021 op 528. De jaren daarvoor wat hoger (690 in 2020 en 563 in 2019).

Het aantal actief woningzoekenden over de jaren 2019 tot en met 2022 is gestegen van 6.017 in 2019 tot 10.086 in 2022, exclusief dubbele inschrijvingen. Wanneer we hypothetisch zouden aannemen dat alle woningzoekenden in het systeem WBS ook staan ingeschreven bij WSR, dan is het aantal actief woningzoekenden nog altijd gestegen van 4.850 in 2019 naar 8.456 in 2022.

Wanneer dit wordt afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat per jaar effectief aan een huurwoning worden geholpen, dan geeft dit een beeld van de vraagdruk die alleen maar een oplopende trend laat zien. Wanneer er meer dan 8.000 actief woningzoekenden zijn en er jaarlijks iets meer dan 500 aan een huurwoning kunnen worden geholpen, dan geeft dit geen rooskleurig beeld van de wachttijd voor de komende jaren.

BNdeStem 15-6-2023

Koophuis onbetaalbaar, huur te duur: jongeren zien geen uitweg meer in zoektocht naar woning

Twintigers en dertigers die noodgedwongen nog bij hun ouders thuis of op kamers wonen, boeten fors in op hun levensgeluk, blijkt uit het woningnoodonderzoek van Aegon. Ze stellen belangrijke stappen in hun leven uit, omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden.

Huizen en appartementen zijn onbetaalbaar voor twintigers en veel dertigers. En de gevolgen voor de jonge levens zijn groot. Noodgedwongen blijven ze bij hun ouders wonen, stellen ze samenwonen uit en zelfs de kinderwens blijft onvervuld omdat er geen betaalbare of passende woonruimte is te vinden. Vooral jongeren tot 25 jaar zijn emotioneel onder de woningnood en voelen zich machteloos; meer dan de helft van hen ervaart boosheid, frustratie, verdriet en stress.
Niet alleen de jongeren zien en voelen de woningnood. 90 procent van de ruim duizend mensen die meededen aan het Aegon-onderzoek ziet om zich heen de krapte op de huizenmarkt.
Twee op de drie ondervraagde jongeren lopen zelf vast door het gebrek aan geschikte woningen. De reden om niet te verhuizen is meestal de betaalbaarheid van huizen. Niet alleen jongeren zitten klem. Ook 65 procent van de senioren zegt dat er geen geschikte woningen zijn waar zij in hun levensfase naartoe kunnen verhuizen.

5A. Wat is er concreet gerealiseerd van de 4 thema's opgenomen in de woonagenda 2020-2021?

De informatie in onderstaande tabel is aangeleverd door de Programmamanager Wonen, thema 4 is aangevuld door een collega van team duurzaamheid.

Tabel 6a: Woonagenda 2020 - 2021 > Wonen, welzijn en zorg

Woonagenda 2020 - 2021 Thema 1: Wonen, welzijn en zorg	
Wat gaat de gemeente doen en wanneer?	**Wat is gerealiseerd en wanneer?**
1. We stellen een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op, in het bijzonder gericht op ouderen en mensen met een beperking, die aansluit op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding **> eerste helft 2021.**	Concreet gerealiseerd: woonzorganalyse gereed in een zorgvuldig doorlopen proces samen met partners. Volgende stap is komen tot een visie op Wonen, welzijn & zorg, gereed Q4 2023. Het genoemde jaartal in woonagenda 2020-2021 is niet gehaald.
2. We maken afspraken met de woningcorporaties en zorgaanbieders over de match van vraag en aanbod van passende woningen voor mensen die uit beschermd wonen kunnen uitstromen **> eerste helft 2020.**	Afspraken gerealiseerd en geland in de Meerjaren- prestatieafspraken met BrabantWonen en Mooiland.
3. We creëren meer mogelijkheden voor splitsen van grotere woningen (ook met oog op betaalbaarheid) en voor vormen van mantelwonen, ook als dit (nog) niet gepaard gaat met een actuele zorgbehoefte **> 2020/2021.**	Beleid voor mantelwonen: Q1 2023 in de gemeenteraad gebracht, het stuk is eind 2022 in route gegaan. Dat is in 2021 niet gelukt maar in 2022 dus wel. Voor het onderwerp woningsplitsing is een actiepunt opgenomen in de woonagenda 2022-2024.
4. De gemeente ondersteunt mensen die hun eigen woning willen aanpassen met de Blijverslening. Deze regeling zetten we voort en gaan we meer promoten **> 2020-2021**	De Blijverslening en de verzilverlening staan open voor aanvragen. Ook is experimenteerruimte geboden aan de samenleving, elke week staat de deur open van de intaketafel en daar worden door initiatiefnemers ook woon-zorg initiatieven gemeld die de gemeente in behandeling neemt (faciliterende rol, of met projectleiding indien het locaties betreft waar de gemeente ook in grondeigendom een partij is).

Tabel 6b: Woonagenda 2020 - 2021 > Vraaggericht blijven ontwikkelen

Woonagenda 2020 - 2021 Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen	
Wat gaat de gemeente doen en wanneer?	**Wat is gerealiseerd en wanneer?**
1. Om te bevorderen dat mogelijkheden voor woningbouw benut worden, nemen we sterker de regie op de realisatie van woningbouwplannen. We bevorderen dat vergunde projecten in aanbouw worden genomen en stimuleren dat nieuwe projecten concreet en gerealiseerd worden **> doorlopend**	Veel zaken concreet gerealiseerd: op vele locaties kwamen bestemmingsplannen voor woningbouw gereed (voorbeelden: Walkwartier, Kromstraat, Geffen 't Veld). Ook is ingezet op nieuwe woonoplossingen, zoals de keuze om op 4 locaties te kiezen voor tijdelijke woningen. De 1e locatie komt gereed in 2023, de andere locaties in 2024. Hier is op ingezet om de actuele krapte te kunnen verminderen. Op vele locaties zijn stappen gezet in de planontwikkeling, maar gebiedsontwikkeling kost tijd. Daarom ook doorlopend. Er is een nieuwe afdeling opgericht, het Projectenbureau en de regie is aangescherpt, elke maand worden er voortgang overleggen gevoerd met de Osse projectleiders.
2. Om de ontwikkelingen in woningbehoefte en -aanbod beter te kunnen volgen, ontwikkelen we in het verlengde van het PFM wonen een monitor/trendanalyse van de woningmarkt **> tweede helft 2020**	Tot dusver zijn wij hier niet aan toegekomen. Wel is de RIB voortgang woningbouw in 2021 uitgebreid met kadasterdata over transacties op wijkniveau. Deze data wordt twee keer per jaar gedeeld met de gemeenteraad. De RIB is dus als het ware de monitor, maar er is de wens om de RIB verder te ontwikkelen tot een online te raadplegen dashboard met steeds actuele informatie.
3. Met het portefeuillemanagement Wonen (PFM) weegt de gemeente plannen voor woningbouw af om te komen tot een compleet en gevarieerd woningbouwprogramma, gericht op het versterken van Oss als woongemeente **> doorlopend**	Gebeurt doorlopend. Wij beoordelen plannen, schrijven mee aan de paragraaf 'wonen' in bestemmingsplannen en geven input in projectgroepen die vanuit een projectbrief uitvoering geven aan onder meer de totstandkoming van woningbouw.

Tabel 6c: Woonagenda 2020 - 2021 > Toekomstbestendige Woningvoorraad

Woonagenda 2020 - 2021 Thema 3: Toekomstbestendige Woningvoorraad: Transformatie en vernieuwing	
Wat gaat de gemeente doen en wanneer?	**Wat is gerealiseerd en wanneer?**
1. Gelet op de toenemende druk op buurten en de opgave voor verduurzaming van de bebouwde omgeving brengen we o.a. samen met de woningcorporaties in beeld welke fysieke en sociale maatregelen in de afzonderlijke gebiedsdelen van de gemeente nodig en/of mogelijk zijn. De gemeente verkent de mogelijkheden, kansen en opgaven voor herontwikkeling van de bestaande wijken, buurten en kernen **> 2021**	Met de intaketafel is ruim baan gegeven aan initiatieven vanuit de samenleving die vaak gaan om herontwikkeling/ functieverandering van bestaand vastgoed. Ook is de subsidieregeling 'wonen boven winkels' een goed voorbeeld van transformatie en vernieuwing. Ook werkt de gemeente samen met corporatie BrabantWonen aan transformatie en vernieuwing in de wijk Schadewijk. Verder is er een huisvestingsverordening vastgesteld en een opkoopbescherming ingevoerd voor 5 wijken (Ruwaard, Schadewijk, Ussen, Krinkelhoek en Oss-Zuid). Het doel is om in deze wijken die een wat goedkopere woningvoorraad te hebben dan andere wijken, te zorgen dat leefbaarheid op peil blijft en dat de goedkope voorraad niet door investeerders wordt opgekocht om vervolgens de woningen te verhuren.
2. We verwachten dat de komende jaren transformatie van bestaande gebouwen of gebieden naar wonen een toenemend deel uitmaakt van het woningbouwprogramma. Deze herstructurering biedt ook kansen voor het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad in bestaande wijken. Het portefeuillemanagement Wonen is daarbij het afwegingskader voor een complete(re) woningvoorraad in buurt/wijk/dorp **> doorlopend**	Gebeurt doorlopend. Wij beoordelen plannen en schrijven mee aan de paragraaf 'wonen' in bestemmingsplannen. Ook schuift team wonen elke week aan bij de eerder genoemde 'intaketafel' waar initiatiefnemers zonder kosten een eerste oordeel krijgen op de wenselijkheid van een initiatief, beredeneerd vanuit bestaand beleid. Dat zegt dus niets over de haalbaarheid van plannen, maar geeft initiatiefnemers wel perspectief. Daar wordt veelvuldig gebruik van gemaakt en het leidt tot diverse transformaties in stad en dorpen.
3. De gemeente stimuleert met de subsidieregeling voor Wonen in het Centrum een compact en levendig stadscentrum door de transformatie van winkelpanden in de aanloopstraten. In 2020 evalueert de gemeente deze regeling en bepalen we of en, zo ja, hoe deze regeling wordt voortgezet **> evaluatie eerste helft 2021**	Zie hierboven bij kopje 1 van thema 3.

Tabel 6d: Woonagenda 2020 - 2021 > Duurzaamheid en betaalbaarheid

Woonagenda 2020 - 2021 Thema 4: Duurzaamheid en betaalbaarheid (totale woonlasten)	
Wat gaat de gemeente doen en wanneer?	**Wat is gerealiseerd en wanneer? (graag de betreffende documenten ter inzage)**
1. Met gerichte informatievoorzieningen vergroten we de kennis en de bewustwording over duurzaamheid bij inwoners. De Warmtetransitievisie, en het warmteplan gaan meer duidelijkheid geven over hoe de warmtevraag per kern, wijk, buurt wordt opgelost **> doorlopend 2020-2021**	Veel resultaten te melden onder thema duurzaamheid. Van het hoge gebruik van de gemeentelijke duurzaamheidslening tot de stappen die de woningcorporaties zetten op dit thema (onder meer vastgelegd in de meerjarenprestatieafspraken), maar ook Ossschakeltdoor en een aanpak gericht op verduurzamen door VVE's.
2. We zetten de duurzaamheidslening voort en promoten deze regeling **> doorlopend**	We zijn momenteel (maart 2023) bezig om een voorstel uit te werken om op aantrekkelijke condities de duurzaamheidslening te continueren met een substantieel budget om in de vraag naar deze leningen te kunnen voorzien.
3. We zetten samen met o.a. BrabantWoontSlim, Buurkracht en de Energie Coöperatie Oss acties uit gericht op energiebesparing **> doorlopend**	In dit kader worden acties opgezet en uitgevoerd als een Energieloket met adviesgesprekken, laagdrempelige keukentafelgesprekken, warmtewandelingen, voucheracties en collectieve inkoopacties.
4. We hebben voor de periode t/m 2025 met de corporaties een duurzaamheidsakkoord gesloten. Het Duurzaamheidsakkoord bevat afspraken over o.a. energiebesparende maatregelen (o.a. isolatie), zonnepanelen, woonlasten in relatie tot verduurzaming, aandacht voor circulariteit en klimaatadaptatie. We spreken op basis van het duurzaamheidsakkoord concrete maatregelen af **> vanaf eerste helft 2020 doorlopend**	Corporatie Mooiland gaat haar gehele bezit naar label A niveau verduurzamen. Corporatie Brabant Wonen gaat in Schadewijk grootschalig renoveren en vernieuwbouwen (400 woningen). Zij hebben intentie uitgesproken om tot 2030 hun aandeel in de doelstelling op basis van de Transitievisie Warmte te leveren, te weten 7500 woningen voor geheel Oss en ongeveer 25% van dit aantal voor de beide woningcorporaties.

5B. Zijn de actuele prioriteiten en actiepunten in de woonagenda 2022 - 2024 een logisch vervolg op de woonagenda 2020 - 2021?

Op 6 oktober 2022 is in de raad een nieuwe Woonagenda 2022 - 2024 vastgesteld. De Woonvisie 2020 blijft leidend, maar in de nieuwe Woonagenda zijn als prioriteiten de volgende 15 actiepunten benoemd voor de jaren 2022 - 2024:

1. We ronden in 2022 de woonzorganalyse af en vertalen deze in een visie op Wonen, Welzijn en Zorg met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. Dit doen we met de diverse stakeholders op het gebied Wonen, Welzijn en Zorg (2023);
2. We maken beleidsregels voor pré-mantelzorg wonen, waardoor we inwoners in een vroeg(-er) stadium in staat stellen de zorg voor elkaar te dragen (2022/2023);
3. We stellen een huisvestingsverordening op met daarin een opkoopbescherming en monitoren de werking van dit instrument (2022);
4. We maken een beleidskader voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers;
5. We maken een beleidskader voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (2022);
6. We doen een nadere verkenning naar het instrument 'doelgroepenverordening' en bepalen mede op basis van de besluitvorming omtrent de invoering van de Omgevingswet op welke wijze dit instrument kan helpen om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren (2022);
7. We zorgen in 2023 voor evaluatie en waar nodig actualisatie van de meerjarige prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties, mede op basis van de landelijke prestatieafspraken tussen rijksoverheid en Aedes;
8. We verkennen op diverse nieuwbouwlocaties of innovatieve woonvormen (bijv. Friends concepten, casco bouw) en/of financieringsconstructies (bijv. Koopgarant/Koopstart, erfpacht) kunnen bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare koopwoningen (2022 e.v.);
9. We maken beleidsregels voor woningsplitsing (2023);
10. We verkennen welke mogelijkheden een aanpassing van het gemeentelijk grond(prijs)beleid biedt voor de realisatie van betaalbare woningen. Dit koppelen we aan de actualisatie van de prestatieafspraken met de woningcorporaties (2023);
11. We zorgen dat de woningproductie op niveau blijft, zodat de woningvoorraad groeit en daarmee tegemoetkomt aan de grote vraag van woningzoekenden. We zorgen daarbij dat 80% van het nieuwbouwprogramma in de betaalbare segmenten valt, conform de definitie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. Over de stand van zaken van de woningbouw wordt periodiek via een raadsinformatiebrief (RIB) aan de gemeenteraad gerapporteerd (2022 e.v.)
12. We hebben aandacht voor de uitdagingen in de bestaande woningvoorraad, o.a. op gebied van verduurzaming en herstructurering. Dit blijkt o.a. uit de wijkaanpak voor Schadewijk.
13. Op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad zetten we in op het voortzetten en uitbreiden van de informatiecampagne Oss Schakelt Door, op voorlichting en ondersteuning van inwoners die hun eigen woning willen verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van adviezen van het energieloket en de gemeentelijke duurzaamheidslening. We kijken daarbij nadrukkelijk hoe we de informatie, maatregelen en ondersteuning voor de inwoners eenvoudiger kunnen maken, zodat de drempel om te verduurzamen lager wordt. Daarnaast richten we ons in lijn met de Transitievisie warmte op het maken en uitvoeren van wijkuitvoeringsplannen (2022-2050) voor het aardgasvrij maken van alle wijken met als doel om in 2030 7.500 woningen in de gemeente Oss aardgasvrij te maken. Hierbij werken we intensief samen met de woningcorporaties, ook waar het gaat om het gezamenlijk monitoren van de effecten van onze inspanningen.
14. Via het PFM wonen, dat we periodiek actualiseren, volgen we waar we staan ten aanzien van onze kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen voor de Osse woningvoorraad. Periodiek actualiseren we in samenwerking met de regio de woningmarktmonitor. Als aanvulling hierop gaan we periodiek met de marktpartijen uit Oss op het gebied van wonen om tafel om aanvulling op de kwalitatieve duiding van de Osse woningmarkt te krijgen.
15. We gaan in de komende periode verder met flexwoningen. We zijn momenteel bezig om de locatie Ruwaard samen met BrabantWonen te ontwikkelen. Daarnaast zijn een drietal andere locaties in de stad en één in de kernen in beeld voor flexwoningen. De aanpak voor deze locaties wordt momenteel met de corporaties bepaald.

Nadere toelichting van de Programmamanager wonen op actiepunt 14:
"Bij de totstandkoming van Woonvisie Oss 2020 is het Portefeuillemanagement (PFM) Wonen uitvoerig geactualiseerd. Omdat de uitgangspunten van destijds nog steeds leidend zijn, is bij de totstandkoming van de Woonagenda 2022-2024 voortgeborduurd op de ambities (en uitgangspunten) van Woonvisie Oss 2020.
Toen is PFM Wonen dus geactualiseerd, door de ingeslagen weg te vervolgen. Dat wil voor nieuwbouw met name zeggen: focus op betaalbaarheid en de woonvraag van kleine huishoudens, met name starters en senioren. Daar wordt met 80% betaalbaar programma bij nieuwbouwontwikkelingen dus ook stevig op ingezet en dat moet de komende jaren leiden tot de realisatie van veel betaalbare nieuwbouwwoningen.
De woningmarktmonitor wordt door de afdeling Onderzoek & Statistiek van gemeente 's-Hertogenbosch geactualiseerd en dat gebeurt eens per 3 jaar. Na de versie van 2019 zou dat in 2022 opnieuw gebeuren, maar dit is opgeschoven naar 2023. Dit jaar (2023) volgt een update van de regionale woningmarktmonitor, en ook een update van het regionale Woonwensenonderzoek (ook laatste versie 2019). Als dat aanleiding geeft om de uitgangspunten voor de Osse programmering aan te passen dan wordt dat uiteraard gedaan. De resultaten worden in de zomer van 2023 verwacht en daarna ook met de gemeenteraad gedeeld."

Naast deze actiepunten zijn er nog een aantal doelstellingen toegevoegd vanuit het Coalitieakkoord 2022. Zo wil men de woningbouw van ca. 600 woningen per jaar voortzetten (volgt ook uit de Woonvisie) om de netto opgave van 8.500 woningen tot 2040 te kunnen realiseren. Daarnaast wil men woningen realiseren en behouden voor de kleine huishoudens en tot slot wil men de de Osse lobby op regionaal en landelijk niveau versterken.

Deze actiepunten vormen een logisch vervolg op de ambities en actiepunten uit de Woonvisie 2020 en Woonagenda 2020 - 2021. Met name de ambities complete woongemeente en comfortabele woningvoorraad en de actuele prioriteiten Programmering woningbouw en vraaggericht ontwikkelen en Wonen, welzijn en zorg komen veel terug in de actiepunten. Tegelijk wordt via meerdere actiepunten aan alle ambities en prioriteiten gewerkt.

6. Is de laatste versie van het Portefeuillemanagement Wonen (2019) gegeven de prijsontwikkelingen op de woningmarkt thans nog actueel?

Portefeuillemanagement Wonen (2019) is geactualiseerd als onderdeel van de totstandkoming van de Woonagenda 2022-2024. Onder meer omdat er ook een nieuwe provinciale prognose is verschenen in september 2020. Eind 2023 of begin 2024 is er opnieuw aanleiding om in brede zin PFM Wonen te actualiseren, als er wederom een nieuwe prognose wordt gepubliceerd en een nieuwe ronde van het regionale woonwensenonderzoek, dat verschijnt elke 4 jaar en is op dit moment in voorbereiding.

De ambities en doelstellingen zoals geformuleerd in Portefeuillemanagement Wonen 2019 zijn nog altijd actueel. Zo wordt ingezet op binnenstedelijke herstructurering maar ook op planontwikkeling aan de randen van het stedelijk gebied. Ravenstein en Geffen zijn expliciet genoemd, net als Lithoijen, Macharen en Overlangel. De taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen heeft hier uitvoerig over gerapporteerd, dat gebeurt ook met de RIB voortgang woningbouw.

Volgens gegevens van het Kadaster is de gemiddelde (WOZ) woningwaarde in de gemeente Oss gestegen van € 211.333,- in 2018 naar € 299.439,- in 2023.
De gemiddelde vraagprijs voor een huis is in de gemeente Oss medio april 2023 € 444.837,- en de gemiddelde vraagprijs voor een appartement € 273.765,-.

Huizenmarkt cijfers Oss (mei 2021) | Huizendata (kadasterdata.nl)

De vraag rijst in welke mate de prijsontwikkelingen op de woningmarkt de ambities van gemeente Oss raken in het Portefeuillemanagement Wonen?

De Programmamanager wonen zegt hierover het volgende:
"In oktober 2022 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2022-2024 vastgesteld met daarin - voor woningbouwplannen groter dan 30 woningen in het stedelijk gebied - het uitgangspunt dat 80% van het plan in de betaalbare segmenten valt, als volgt verdeeld:

- *30% sociale huur*
- *10% middeldure huur*
- *40% koop tot de actuele NHG grens (in de praktijk koersen wij op maximaal 355.000 in lijn met de grens van betaalbaarheid volgens het ministerie van BZK, de NHG grens van 2022). Ook is de inzet dat binnen deze 40% variatie qua woningtypen en woonoppervlakte zit zodat er variatie aan VON prijzen tot stand komt (dus ook woningbouw onder 300.000 door inzet op kleinere koopwoningen, in lijn met de vraag van 1 en 2 persoons huishoudens).*

Door zo stevig te koersen op een betaalbaar programma, wordt concreet werk gemaakt van toevoeging in prijssegmenten die woningzoekenden ook kunnen betalen. Buiten het stedelijk gebied en op planlocaties kleiner dan 30 woningen geldt dat maatwerk wordt toegepast maar dat ook daar de woonvraag van 1 en 2 persoonshuishoudens en betaalbaarheid centraal staat.

Uit Kadaster Transactiedata blijkt dat circa 50% van de transacties voor rekening kwam van kopers tot 35 jaar, en 47% van de transacties betrof woningen onder 355.000. Daarvan was 10% van de transacties in de prijssegmenten tot 250.000, 18% van de transacties in het prijssegment 250.000-310.000 en 19% in het prijssegment 310.000-355.000.

Een gemiddelde vraagprijs van 444.837,- is voor veel mensen onhaalbaar, maar gelukkig waren er dus ook nog veel transacties in de segmenten ver beneden deze prijs. Een gemiddelde levert wat dat betreft een vertekend beeld op voor monitoring, want als er veel dure vrijstaande woningen worden verkocht dan gaat de gemiddelde transactieprijs flink omhoog."

7. Wat is er in 2021 en 2022 reeds gerealiseerd van de meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland 2021 t/m 2024?

In de meerjarige prestatieafspraken (MJPA) van de gemeente Oss met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland en hun huurdersvertegenwoordiging wordt vastgelegd aan welke thema's in de periode 2021 t/m 2024 wordt gewerkt.
Met de prestatieafspraken wordt bijgedragen aan realisatie van de ambitie en opgaven in de gemeente Oss. De woonvisie en het duurzaamheidsakkoord vormen de basis voor de prestatieafspraken en zijn daarmee tevens de kapstok voor de te maken prestatieafspraken. Van groot belang voor de continuïteit in de meerjarige prestatieafspraken zijn de reguliere thema's waaraan de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Oss al jarenlang intensief samenwerken:

1. Beschikbaarheid;
2. Toekomstgeschiktheid;
3. Passendheid;
4. Leefbaarheid;
5. Duurzaamheid;
6. Betaalbaarheid

Thema 1 > Beschikbaarheid

We zorgen voor meer beschikbare woningen voor de doelgroep. De ambitie op het gebied van woningbouw is groot. Oss heeft de ambitie om jaarlijks 600 woningen te (helpen) realiseren. Hiervan moet 30% in de goedkope huur onder de liberalisatie-grens worden gerealiseerd en 10% middenhuur.

Afspraak met corporaties en gemeente, 2021 t/m 2024
We stellen een programma op voor te realiseren nieuwbouw (permanent & tijdelijk) voor de komende 4 jaar. Bij nieuwe uitbreidingslocaties en grootschalige transformatie-opgaven hanteren we de stelregel dat het plan voor circa 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Dit betekent een opgave voor sociale c.q. goedkope huurwoningen van circa 180 woningen per jaar.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Er wordt gewerkt met een shortlist van locaties waar de corporaties mee aan de slag zijn. Vier keer per jaar vindt overleg plaats tussen beide corporaties en gemeente Oss over de voortgang van locaties op de 'shortlist'. De voortgang van het sociale nieuwbouwprogramma wordt meegenomen in de Raadsinformatiebrief 'voortgang woningbouw' die 2x per jaar wordt verstuurd.

In onze Woonagenda 2022-2024 is vastgelegd dat we bij nieuwbouwplannen in het stedelijk gebied 30% sociale huurwoningen willen realiseren voor locaties groter dan 30 woningen. Voor locaties kleiner dan dit getal en voor locaties buiten het stedelijk gebied geldt maatwerk omdat de opgave in de ene kern niet gelijk te stellen valt aan een andere kern. (illustratie: Lithoijen heeft 30 sociale huurwoningen en Geffen ruim 300).

Antwoord corporatie Mooiland:
In overleg met gemeente en woningcorporaties is een short-list opgesteld waarop alle potentiële locaties en bouwplannen (inclusief planning) vermeld worden. Dit overzicht wordt periodiek door partijen met elkaar besproken.
Antwoord corporatie BrabantWonen:
2022: 47 (waarvan 8 woonwagens)
2021: 33 (waarvan 10 parkeerplaatsen en 2 MOG in de Sterrebos)
2020: 140 (waarvan 12 scootmobielplaatsen)
Ik heb ook 2020 nog even meegenomen. Wij voeren namelijk als bouwjaar vaak het jaar van start bouw op.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We voegen jaarlijks netto minimaal 125* woningen aan de sociale woningvoorraad toe. In de jaarlijkse activiteitenoverzichten worden de locaties en aantallen aangegeven.

** Aangevuld met gemiddeld 55 woningen in de particuliere goedkope huurmarkt komt de totale doelstelling neer op circa 180 woningen op jaarbasis (30% van 600). Dit aantal kan oplopen gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken*

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De voorraad sociale huur- woningen in bezit van woningcorporaties in Oss is volgens CBS in 2021 met 107 woningen gegroeid. In 2022 is dit aandeel lager, met 30 woningen in Oijense Zij Noord, netto 13 woningen in De Woonhoeve Lith en 12 woningen in centrumplan Berghem. De planning was dat ook 72 flexwoningen op locatie Ruwaard in 2022 zouden worden opgeleverd, maar dit is opgeschoven naar 2023.

Er is dus sprake van een achterstand uit 2021 en 2022 die in de jaren 2023 en 2024 moet worden ingelopen, om aan de prestatieafspraak op aantallen te kunnen voldoen.

Antwoord corporatie Mooiland:
2021: 17 appartementen klooster Ravenstein
2022: 15 appartementen centrum Lith (de Hoeve)

Antwoord corporatie BrabantWonen:
2022: 47 (waarvan 8 woonwagens)
2021: 33 (waarvan 10 parkeerplaatsen en 2 MOG in de Sterrebos)
2020: 140 (waarvan 12 scootmobielplaatsen)
Ik heb ook 2020 nog even meegenomen. Wij voeren namelijk als bouwjaar vaak het jaar van start bouw op.
Daarnaast maken wij samen met de gemeente een overzicht van de lopende projecten en de te verwachten resultaten.

Afspraak met BrabantWonen, 2021 t/m 2024
We realiseren in de periode 2021 t/m 2024 4 locaties met in totaal circa 240 tijdelijke woningen en werken met tijdelijke contracten, met name in het stedelijk gebied.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
Lopend, geen resultaat t/m 2022. Zoals hiervoor aangegeven komt locatie Ruwaard tot oplevering in 2023 (72 woningen) en er wordt momenteel hard gewerkt met alle betrokkenen om nog circa 175 woningen toe te voegen op 3 locaties (Gewandeweg en Nieuwe-Hescheweg door Brabantwonen, locatie Ravenstein door Mooiland).

Antwoord corporatie BrabantWonen:
De eerste locatie met tijdelijke woningen wordt dit jaar (2023) gerealiseerd. Huurders krijgen daar een huurcontract voor de duur van de omgevingsvergunning. De andere drie locaties zijn bekend en worden nu plannen voor gemaakt.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We behouden minimaal de huidige omvang van het segment onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 432) voor jongeren tot 23 jaar.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
Lopend, geen resultaat t/m 2022.

Antwoord corporatie Mooiland:
Eind 2019: 7%
Eind 2020: 6%
Eind 2021: 6%
Eind 2022: 6%

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Klopt, de omvang per 31-3-2023 is 576

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We dragen bij aan het realiseren van een programma o.b.v. de gemeentelijke ambitie van circa 10% midden huur. Dit kan o.a. door realisatie van nieuwbouw in de prijsklasse € 750 - € 950 of door gebruik te maken van 10% ruimte in de DAEB of geliberaliseerde woningen (niet DAEB). In 2021 stellen we het definitieve aandeel van de corporaties hierin vast.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
We houden bij grotere nieuwbouwprojecten rekening met een invulling van 10% middenhuur, op basis van onze Woonagenda 2022-2024. Zowel BrabantWonen als Mooiland is in gesprek binnen projecten om in dit segment actief te worden, maar tot dusver geen resultaat te melden. In 2021 is niet tot een definitief aandeel besloten, dat gebeurt op projectniveau.

Antwoord corporatie Mooiland:
Mooiland heeft op dit moment nog geen concrete plannen voor realisatie van middenhuur in de gemeente Oss. Is daarbij ook mede afhankelijk van locaties of plannen van ontwikkelaars.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij werken op dit moment aan een nieuwbouwproject waarin waarschijnlijk ook middenhuur woningen worden gerealiseerd. Daarnaast hebben wij een aantal vrije sectorhuurwoningen. Het definitieve aandeel is nog niet vastgesteld.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We zoeken doorlopend naar (her ontwikkel-)locaties voor sociale woningbouw (zowel tijdelijk als permanent) en wisselen elk kwartaal een overzicht hiervan uit. Daarbij maken we op basis van de overeengekomen verdeelsleutel afspraken over welke corporatie welke locatie(s) oppakt. Doelstelling hierbij is dat we minimaal voor de komende 4 jaar en waar mogelijk voor een langere periode een gevulde planning hebben.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
Lopend, dat zijn de 'shortlist' overleggen.

Antwoord corporatie Mooiland:
We monitoren de resultaten periodiek in het eerder genoemde overleg met de short-list.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit overzicht hebben wij en maken we regelmatig met elkaar up to date. De planning is niet ver vooruit ingevuld. De planning wordt wel dunner verder in de tijd.
Wel merken wij dat er veel bereidheid is vanuit de gemeente om mee te denken over locaties die wij aandragen.

Afspraak met gemeente, 2021 t/m 2024
We leveren gronden voor de bouw van sociale huurwoningen op uitleglocaties (en waar mogelijk ook op inbreidingslocaties) zoveel mogelijk rechtstreeks aan de corporaties. Dit om hen maximaal in staat te stellen de juiste woningen onder de juiste condities toe te voegen

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
We hebben te maken met het Didam-arrest [4], en bespreken nieuwe locaties in het shortlist overleg, er is geen sprake meer van 1 op 1 gunnen, maar zo komen we wel tot heldere afspraken welke van de 2 toegelaten instellingen in Oss aan de slag gaan op welke locaties. Er is een goede relatie tussen de afdelingen beleid en grondzaken, en er wordt periodiek gesproken met de corporaties over relevante thema's zoals grondbeleid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij hebben de afgelopen periode geen rechtstreekse gronden gekregen.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
Als er huurwoningen worden verkocht, krijgen huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Als er een sociale huurwoning verkocht wordt, wordt deze eerst aangeboden aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Overigens wordt er niet tot zeer beperkt verkocht, gezien de grote krapte in de sociale sector.

Antwoord corporatie Mooiland:
Is in principe de basisregel inderdaad. Mooiland heeft in de bedoelde periode geen sociale huurwoningen verkocht.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Klopt

Afspraak met corporaties, 2021
We ontwikkelen een gezamenlijke (regionale) slaagkansmonitor ten behoeve van evenwichtige slaagkansen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Op gemeentelijk niveau monitoren we de slaagkans met beide corporaties. Regionaal was dit in 2022 nog niet in werking. Afspraak dus niet gehaald, maar er worden wel stappen gezet om dit alsnog te realiseren in 2023.

Antwoord corporatie Mooiland:
Mooiland presenteert de slaagkansen van woningzoekenden jaarlijks in de gemeentemonitor. De opstelling van een gezamenlijk slaagkansmonitor blijkt in de praktijk erg bewerkelijk omdat Mooiland en BrabantWonen niet gebruik maken van hetzelfde woonruimteverdelingsmodel. Hier wordt overigens regionaal wel aan gewerkt.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Vanuit woonservice regionaal wordt er jaarlijks een woningmarktonderzoek gedaan en een rapport van gemaakt. Hierin staan ook gegevens over slaagkansen.

Afspraak met gemeente, 2021 t/m 2024
We ontwikkelen een gezamenlijke monitor/trendanalyse van de woningmarkt om de ontwikkelingen in woningbehoefte en -aanbod beter te kunnen volgen.

Deze monitor ligt in het verlengde van het PFM en helpt om de voortgang van de planning frequent te monitoren. Hierdoor worden onder andere de effecten van marktomstandigheden zichtbaar en kunnen we, indien nodig tijdig bijsturen

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Lopend, geen resultaat t/m heden maar wordt later nog wel opgepakt.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Deze heb ik nog niet gezien.

4 *Dit is wat het Didam-arrest betekent voor de praktijk van gebiedsontwikkeling – Gebiedsontwikkeling.nu*

Thema 2 > Toekomstgeschiktheid

We stimuleren het zo lang mogelijk zelfstandig wonen

Afspraak met gemeente, 2021
We stellen een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op die onder meer gericht is op de mogelijkheid tot langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit traject is in volle gang, maar is door diverse omstandigheden vertraagd. 2021 is daarmee niet gehaald, maar eind 2023 zal er een visie op wonen, welzijn en zorg ter vaststelling naar de Osse gemeenteraad gaan. Er zijn heel veel tussenstappen gezet, met vele betrokken stakeholders waaronder de corporaties.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
In 2020 is een woonvisie opgesteld. Er is nog geen visie op WWZ.

Afspraak met gemeente, 2022 t/m 2024
We creëren meer mogelijkheden voor splitsen van grotere woningen en voor vormen van mantelwonen/pré-mantelzorg, ook als dit (nog) niet gepaard gaat met een actuele zorgbehoefte.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Afgerond met vaststelling van nieuw beleid (pre mantelwonen) in Q1 van 2023.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij merken dat de gemeente hier positief tegen over staat.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We maken nieuwbouwwoningen en woningen bij groot onderhoud en renovatie meer levensloopgeschikt, tenzij dit niet samengaat met andere doelstellingen (bijvoorbeeld realisatie goedkope huurwoningen).

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid geworden bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Wordt inderdaad daar waar mogelijk meegenomen met de werkzaamheden van projectmatig onderhoud.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Alle appartementen die wij bouwen zijn in principe levensloopgeschikt.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We streven naar meer structurele afspraken over de aanleg en bekostiging van woningaanpassingen. Daarom verkennen we de mogelijkheden en noodzaak tot het opstellen van een WMO-convenant, waarin afspraken worden gemaakt tussen corporatie en de gemeentelijke WMO-afdeling (bijv. over stalling van scootmobielen)

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
In 2022 zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt tussen de gemeente en beide woningcorporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
WMO-convenant is in 2022 in overleg tussen gemeente en woningcorporaties tot stand gekomen en ondertekend.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over de WMO regeling in 2022.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We ontwikkelen in samenwerking met organisaties en inwoners nieuwe woonconcepten (voor ouderen).

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Een pilot op dit onderwerp is stopgezet. Er is nog geen opvolging bekend.

Antwoord corporatie Mooiland:
Heeft in de praktijk nog niet tot concrete projecten geleid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Nog niet gebeurd.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We bevorderen het langer zelfstandig wonen van senioren. Zo onderzoeken we op basis van de resultaten van de pilot van de corporaties in de gemeente Den Bosch of we ook in Oss aan 65+ ers woonachtig in eengezinshuurwoningen de mogelijkheid kunnen bieden naar een kleinere woning te verhuizen die beter past bij hun levensfase en de toekomst.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De animo voor een dergelijke regeling in de gemeente Oss is onderzocht.

Antwoord corporatie Mooiland:
Bij de oplevering van levensloopgeschikte grondgebonden woningen probeert Mooiland ouderen te stimuleren naar een

meer geschikte woning te verhuizen waardoor grotere eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Uiteraard gebeurt dit op basis van vrijwilligheid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit jaar (2023) nog wordt de verhuisregeling 65+ ook toegepast in Oss.

Thema 3 > Passendheid

We zorgen voor passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021

We hanteren een gedeelde definitie van de diverse bijzondere doelgroepen* en brengen per doelgroep de verwachte in- en uitstroom in beeld. Op basis daarvan kwantificeren we minimaal eens per jaar de regionale en lokale woningbehoefte, zoals de behoefte aan bijzondere woonvormen, waaronder bijvoorbeeld geclusterd wonen, kleinschalige woningen.

**Dit zijn onder meer mensen afkomstig uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en jeugdzorg, mensen die terugkeren uit detentie, of uit behandelsettings*

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Er is een regionale behoefte vastgesteld. Deze hebben we voor de gemeente Oss gespecificeerd met het uitvoeren van een Woonzorganalyse, die eind 2022 is opgeleverd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Wordt regionaal in beeld gebracht en afgestemd.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Voor zover ik weet wordt dat niet actief gedaan.

Afspraak met gemeente, 2021

We maken een visie op Wonen, Welzijn en Zorg gericht op wat er nodig is om zo goed mogelijk langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, vooral ouderen en mensen met een beperking

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Lopend, dit traject is in volle gang, maar is door diverse omstandigheden vertraagd. 2021 is daarmee niet gehaald, maar eind 2023 zal er een visie op wonen, welzijn en zorg ter vaststelling naar de Osse gemeenteraad gaan. Er zijn heel veel tussenstappen gezet, met vele betrokken stakeholders waaronder de corporaties.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Zoals gesteld is er alleen woonvisie gemaakt. Daarin wordt wel wat beschreven maar wat mij betreft niet zo uitgebreid als hier gesteld.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024

We zorgen voor passende huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Zo maken we op basis van de in de regio vastgestelde notitie 'Urgentieplustafel' afspraken over de matching van vraag en aanbod van passende woonruimte en de zachte landing in de wijk. Hierbij houden we oog voor de druk op de wijken als gevolg van de instroom.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Vanaf april 2022 worden aanvragen vanuit de UrgentiePlus-regeling gemonitord. De aan deze aanvragen gekoppelde huisvestingstermijnen zijn in 2022 gehaald.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft een doorlopende afspraak.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit wordt zo gedaan.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
De corporaties blijven een bijdrage leveren aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.

De gemeente is verantwoordelijk dat niet alleen corporaties maar ook andere partijen (particuliere verhuurders) een bijdrage leveren aan de huisvesting.

De gemeente verzorgt adequate maatschappelijke begeleiding van de statushouders.

Gezamenlijk onderzoeken we alternatieve wijze van huisvesten, zoals (tijdelijk) gebruik van leegstaand vastgoed, geclusterd wonen etc.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De taakstelling voor huisvesting van statushouders is t/m 2022 behaald.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft een doorlopende afspraak. Periodiek worden de resultaten van de taakstelling in beeld gebracht.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit loopt goed. Het zijn wel bijna alleen de corporaties wat betreft statushouders die huisvesten.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
Wanneer mensen in ernstige problemen komen, bijvoorbeeld door een toenemende zorgbehoefte, of doordat zij overlast veroorzaken, zorgen we ervoor dat zij zo snel en goed mogelijk worden geholpen. Dit doen we door onder meer de inzet van een 24-uurs achtervang met een GGZ-specialisme vanuit bemoeizorg

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Deze zorgvraag is gedekt, via ONS Welzijn.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft een doorlopende afspraak.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit loopt goed

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We werken aan oplossingen voor mensen die beter tijdelijk of voor langere duur buiten bestaande buurten, of buiten hun bestaande omgeving kunnen wonen (bijv. Skaeve Huse, Time Out).

Daarvoor brengen we de aantallen in beeld, waaronder ook een eventuele regionale component

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De behoefte aan dit soort huisvestingsplekken is geïnventariseerd. T/m 2022 is de behoefte nog onvoldoende gebleken om hier actie op te ondernemen. Dit blijft onder de aandacht en zal periodiek opnieuw worden bekeken.

Antwoord corporatie Mooiland:
Heeft nog niet tot concrete plannen/initiatieven geleid. Het oorspronkelijke voorstel om vanuit gemeente 2 containerwoningen te plaatsen is ingetrokken.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Hier wordt op dit moment volgens mij niet actief aan gewerkt

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
In 2020 is het regionaal handelingsperspectief Woonwagenbeleid opgesteld. In 2021 stelt de gemeente Oss het lokale woonwagenbeleid vast. De woningcorporaties dragen bij aan de totstandkoming van dit beleid en nemen deel aan de werkgroep woonwagenbeleid

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
In 2021 is het lokale woonwagenbeleid, in de vorm van een verhuurbeleid, vastgesteld.

Antwoord corporatie Mooiland:
Afspraak loopt.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Klopt en loopt.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We dragen bij aan aanbod van woonruimte voor woonwagenbewoners om de cultuur te borgen. We verkennen met elkaar of, hoe en onder welke voorwaarden de verhuur en het beheer van woonwagens op termijn over zou kunnen gaan naar de corporaties. Begin 2022 vertalen we de ervaringen onder meer met de locatie aan de Brasem naar een programma van eisen hiervoor.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De woonwagenlocatie Brasem is in 2022 opgeleverd en in gebruik genomen. Uit de ervaringen die we opdoen in de Brasem volgen de uitgangspunten voor nieuw in te richten woonwagenlocaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Locatie de Brasem wordt ingevuld door BrabantWonen.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
De Brasem is recent opgeleverd. Hierbij hebben we afspraken gemaakt over de grond, verhuren en beheer.

Thema 4 > Leefbaarheid

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We maken op basis van een gezamenlijke prioriteitsbepaling wijkplannen en duiden welke fysieke en sociale maatregelen nodig zijn ter bevordering van de leefbaarheid en verkennen daarbij de mogelijkheden en kansen voor herontwikkeling/ herstructurering in wijken en kernen. Hierbij benutten we actief kansen in het kader van de energietransitie (bijv. aansluiting warmtenet).

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Er wordt door zowel gemeente als corporaties actief ingezet op deze thema's, de wijkplannen zijn in de maak. Echter nog geen resultaat t/m 2022.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft afspraak van BrabantWonen. Mooiland werkt nog niet met wijkplannen, maar onderzoekt wel op welke wijze zij de buurten/kernen in beeld wil brengen.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Gezamenlijk aan de slag geweest met de Schadewijk

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We verkennen de mogelijkheden en noodzaak om in buurten met relatief weinig (minder dan 30%) corporatiewoningen, sociale huurwoningen toe te voegen met als doel de draagkracht van wijken te vergroten.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Lopend. Bij herstructurering/ inbreiding wordt gekeken of een gebied verdicht kan worden, in een differentiatie met in ieder geval 30% sociale huur. Meer differentiatie kan ook leiden tot verdichting zonder extra sociale huur, zodat het aandeel sociaal op het totaal juist wat afneemt.

Antwoord corporatie Mooiland:
Verkenning komt in de praktijk lastig van de grond en is daarbij ook best moeilijk invulbaar. Zeker waar het bestaande wijken betreft.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij hebben hier niet actief een verkenning opgemaakt. We erkennen wel gezamenlijk dit aandachtspunt daarom wordt er ook binnen de Schadewijk ook gezocht naar meer differentiatie.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We zetten in op leefbaarheid in buurten door gebiedsgerichte fysieke en sociale maatregelen gericht op een schone, hele en veilige woonomgeving onder meer in de vorm van de "Samenwerkwijze".

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid geworden bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Corporaties investeren in schoon, heel en veilig in wijken en buurten. Maakt onderdeel uit van bestendig beleid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dat werkt goed.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We plegen inzet van personele capaciteit gericht op aanwezigheid in de wijk, het oppikken van signalen achter de voordeur en bestrijding van woonfraude en woonoverlast. Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de aanpak van complexe woonoverlast, ieder met het eigen instrumentarium én samen in voor een veilige en leefbare buurt. In 2021 verstevigen we onze samenwerking en maken we betere werkafspraken over de aanpak en de regievoering.

Daarnaast ondersteunen en faciliteren we bewonersinitiatieven (Buurtfonds, buurtwerkt)

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De samenwerking op dit thema is versterkt. Er zijn t/m 2022 geen afspraken vastgelegd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Gemeente en corporatie hebben periodiek overleg met elkaar over ontwikkelingen binnen wijken en buurten en eventuele interventies.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Zo werken wij met elkaar. Wij hebben hierbij ook ons eigen buurtfonds.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We maken afspraken over gegevensdeling, vroegsignalering, preventie en ketensamenwerking bij woonoverlast, door het opstellen van een convenant woonoverlast en implementatie van de daarin vastgelegde processen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Lopend, geen resultaat t/m 2022.

Antwoord corporatie Mooiland:
Afspaken zijn gemaakt en lopen in de praktijk goed en zorgvuldig.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Er zijn afspraken gemaakt.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
Het Programma voor de integrale wijkaanpak Schadewijk is gericht op een verbetering van de sociale structuur, op versterking van de ruimtelijk-functionele structuur en op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningen en openbare ruimte.

In lijn met de doelstellingen in dit programma ontwikkelen we samen met onder meer bewoners een visie op de gewenste en noodzakelijke veranderingen in de fysieke leefomgeving in (delen van) Schadewijk. Samen met de kansen en mogelijkheden voor herontwikkeling, vertalen we deze in het programma “Schadewijk fysiek”.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Is momenteel (april 2023) nog in ontwikkeling / in de maak.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft programma van BrabantWonen.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dat loopt nu volop.

Thema 5 > Duurzaamheid

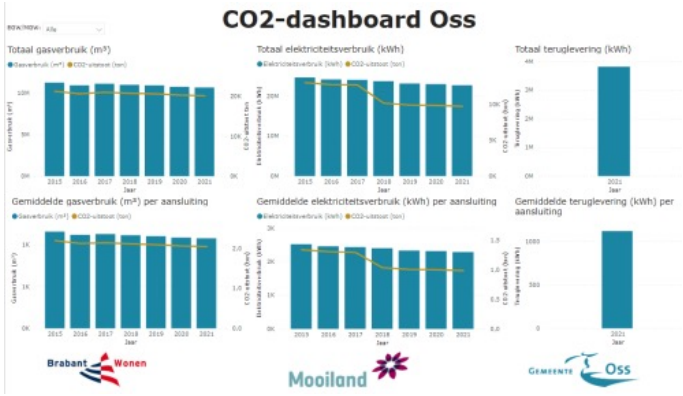
We blijven werken aan het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We implementeren de door de corporaties ontwikkelde duurzaamheidsmonitor. Hiermee geven we jaarlijks inzicht in de mate waarin de doelstellingen uit het duurzaamheidsakkoord en energiebesparing daadwerkelijk behaald zijn.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De monitor is eind 2021 opgeleverd en in gebruik genomen.

Antwoord corporatie Mooiland:
Duurzaamheidsmonitor is ontwikkeld. Periodiek geven we ook inzicht in de ontwikkelingen via de gemeentemonitor van Mooiland.



Antwoord corporatie BrabantWonen:
Die is geïmplementeerd.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
De corporaties realiseren per jaar gezamenlijk gemiddeld een verbetering van de Energie Index met 0,05.

Dit doen zij onder meer door het verduurzamen van hun bestaande woningvoorraad door het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in combinatie met zonnepanelen bij onderhoudsprojecten.

In hun jaarlijkse activiteitenoverzichten maken corporaties inzichtelijk hoeveel woningen worden verduurzaamd en met welke maatregelen naar een gemiddeld energielabel A.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
Er wordt door de corporaties gestuurd op het behalen van deze Energie Index. Het streven is opgenomen in het activiteitenoverzicht van de corporatie.

Antwoord corporatie Mooiland:
Op dit moment hebben we hierover niet de meest actuele informatie beschikbaar. E.e.a. wordt veroorzaakt doordat er best lange tijd zit tussen de fysieke ingreep en de zgn. 'afmelding' van het nieuwe energielabel. In onze jaarlijkse gemeentemonitor rapporteren we over de voortgang in aantallen labels (niet in een verbeterde Energie index). Inschatting is dat we de jaarlijkse verbeterstap wel realiseren.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
De activiteiten maken wij ieder jaar inzichtelijk. De energie index wordt ook inzichtelijk gemaakt maar is ook aan norm verandering onderhevig.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
Voor alle nieuwbouwwoningen hanteren wij de hoogst mogelijke standaarden, te weten BENG of NOM en aardgas loos.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid geworden bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Aardgasloos bouwen (nieuwbouw) is inmiddels een wettelijke verplichting.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Klopt

Afspraak met gemeente, 2021
De gemeente stelt 2021 de Transitievisie Warmte vast, waarin inzicht geboden wordt in welke alternatieve energiebronnen voor aardgas er mogelijk zijn per wijk en kern. Op basis van deze resultaten beoordelen partijen of aansluiting gezocht wordt bij het project Startmotor of een vergelijkbaar initiatief.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
De Transitievisie Oss is in 2021 vastgesteld.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Eerste visie is vastgesteld. Onduidelijk is nog welke wijk van welke warmtebron gebruik gaat maken.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
Corporaties dragen bij aan het bereiken van de doelstellingen uit de Transitievisie Warmte, waarbij we in 2030 een CO_2 emissiereductie van 49%, ruim 7.500 woningen aardgasvrij en 11% energiebesparing realiseren. Aard en omvang van deze bijdrage wordt in de loop van 2021 gezamenlijk bepaald.

Realisatie t/m 2022
Antwoord gemeente Oss:
In ontwikkeling / uitvoering.

Antwoord corporatie Mooiland:
De gemeente Oss heeft de regie bij de nadere uitwerking van de Warmte Transitie Visie. Deze nadere uitwerking behelst verkennende onderzoeken irt Wijk Uitvoeringsplannen. De gemeente Oss heeft aangegeven in Herpen, waar ook Mooiland bezit heeft, in Q2 van 2023 een verkennend onderzoek te starten naar de mogelijkheden voor aardgasloosheid. Mooiland participeert actief in deze Onderzoeken. De resultaten van de onderzoeken bepalen of de genoemde doelstellingen eventueel gehaald kunnen worden. Mooiland heeft hierin een inspanningsverplichting.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dit is verwerkt in het duurzaamheidsakkoord.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
Op basis van de Transitievisie Warmte stelt de gemeente in samenwerking met de corporaties Wijkuitvoeringsplannen op. Hierin leveren de corporaties de benodigde input (o.a. in de vorm van hun meerjarig renovatieplan), kennis en medewerking.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
In ontwikkeling.

Antwoord corporatie Mooiland:
zie Voorgaande.
De gemeente start in Q2 met WUP onderzoek naar de kern Herpen.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Er wordt nu gewerkt aan de eerste WUP namelijk de Schadewijk.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We zoeken gezamenlijk naar oplossingen voor verduurzaming van woningen in de verkoop poel die tot gespikkeld bezit behoren.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Hierbij wordt specifiek gekeken naar woningen in Schadewijk. Echter, nog geen resultaten in 2022 voor zover bij team Wonen bekend.

Antwoord corporatie Mooiland:
In de praktijk worden particulieren in staat gesteld mee te liften met de werkzaamheden van de corporatie in de wijk.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Verkoopwoningen krijgen bij ons als ze aan de beurt zijn ook een renovatiebeurt inclusief verduurzamingsmaatregelen.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We stimuleren en zetten in op innovatie uit de markt. De Warmtewissel via corporaties, bijvoorbeeld vanuit de samenwerking in lente verband is hiervan een voorbeeld.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid geworden bij beide corporaties en gemeente.

Antwoord corporatie Mooiland:
Vanuit Mooiland dragen we actief bij aan het stimuleren van innovaties en creativiteit uit de markt.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dat doen we inderdaad met de Warmtewissel.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We dragen bij aan het vergroten van klimaatrobuustheid en biodiversiteit:
- In de vorm van natuur inclusief (ver-)bouwen en het realiseren van meer (openbaar) groen en water in de leefomgeving;
- Door per project biodiversiteit en klimaatadaptatie op te nemen in het Programma van Eisen (zowel bij nieuwbouw, renovatie, onderhoud en mutatie);
- Een soortenmanagement plan op te stellen ten behoeve van een gebiedsontheffing gebouw gebonden soorten, waardoor corporaties sneller tot verduurzaming over kunnen gaan;
- Door het uitvoeren van pilots. Zo voeren corporaties samen onderzoek uit en formuleren een strategie hoe zij gebiedsgericht klimaatknelpunten (droogte, hitte, wateroverlast) kunnen voorkomen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
- In uitvoering.
- Dit bleek bij praktische implementatie te complex. Er is in 2022 gekozen voor een andere werkwijze: Mooiland en BrabantWonen hebben een Klimaatroute vastgesteld.
- Er is een aanzet gedaan, maar de corporaties kregen dit niet voor elkaar met de Omgevingsdienst.
- Lopend, wordt meegenomen in onze nieuwbouwontwikkelingen.

Antwoord corporatie Mooiland:
Er is bij de corporaties behoefte aan een gezamenlijke klimaatstrategie. De gemeente Oss heeft aan gegeven hier in 2023 werk van te willen maken samen met Mooiland en Brabant Wonen. De strategie is voor corporaties van belang omdat op basis daarvan klimaatadaptieve maatregelen aan vastgoedactiviteiten kunnen worden gekoppeld.

Mooiland spreekt de wens uit dat de gemeente een Soorten Management Plan opstelt. Dit komt de isolatie opgave van zowel particuliere als sociale woningen ten goede.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Verwezen wordt naar het duurzaamheidsakkoord.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We werken op basis van het onderzoek naar de materiaal stromen (2021) maatregelen uit die zijn gericht op het bereiken van het doel van 100% duurzame instroom bij renovatie in 2030 en op termijn volledig circulaire nieuwbouw en sloop.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit wordt gedaan in de vorm van een routekaart circulariteit. In 2022 had Mooiland deze gereed.

Antwoord corporatie Mooiland:
BrabantWonen en Mooiland hebben tezamen, voor de gehele sociale woningvoorraad de Materiaalstromen van vastgoed activiteiten, meerjarig in beeld gebracht. Dit is voor beide corporaties ook het vertrekpunt om verder te groeien naar circulair renoveren.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Daar wordt aan gewerkt.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We realiseren gemiddeld 10% per jaar verbetering van de instroom van circulaire materialen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
In ontwikkeling.

Antwoord corporatie Mooiland:
Ontwikkelingen van circulair renoveren staan nog in de kinderschoenen. Via circulaire pilots maken wij stapsgewijs verbeterslagen.
We hebben nog geen monitoringsinstrument om de circulaire verbeteringen in beeld te brengen

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Daar zitten we nog niet op.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
Met gerichte informatievoorzieningen vergroten we de kennis en de bewustwording over duurzaamheid bij inwoners.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Afspraak wordt uitgevoerd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Inzet bespaarbus.
Mooiland start april 2023 met de Energie Bespaar Dienst om alle huurders die dat willen te helpen met kleine energie besparende maatregelen.
Samen met de gemeente Oss en BrabantWonen hebben wij in 2022 de Energie-Karavaan uitgerold.
Tezamen met energiecoaches, de Energie Weet Keet, de Mooiland Bus en enthousiaste en betrokken collega's zijn wij op zaterdagen de buurten en de wijken in gegaan om bewoners te helpen en te adviseren bij energiebesparing.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
geen antwoord ontvangen

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We stimuleren het enthousiasme bij de huurders en onze medewerkers voor energie- en milieubewustzijn en duurzaam gedrag. We ondersteunen huurders bij duurzame acties en initiatieven. Daarbij sturen we op betaalbare woonlasten en het verlagen van de energierekening voor onze huurders.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Afspraak wordt uitgevoerd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Inzet bespaarbus en zie bovenstaande

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Meerdere campagnes geweest in onze eigen communicatiekanalen.

Afspraak met gemeente, 2021 t/m 2024
De gemeente zet in 2021 t/m 2023 in lijn met het duurzaamheidsakkoord de communicatiecampagne rondom het thema "Energiebesparing" voort. De corporaties dragen actief bij aan de uitrol en uitwerking van deze campagne, in de vorm van menskracht en/of middelen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Afspraak wordt uitgevoerd. In 2022 is een subsidie RREW hiervoor ingezet.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Hier hebben wij aan bijgedragen.

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We zetten breed in op kansrijke samenwerkingen door onder andere de inzet van de energiecoaches, Energieloket BrabantWoontSlim, Buurkracht, de Energie Coöperatie Oss, wijkgerichte klimaatacties en de oprichting van de Duurzame denktank. Wij nodigen onze bewoners uit mee te denken en mee te doen en ons uit te dagen om samen meer te bereiken.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Afspraak wordt uitgevoerd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Inzet bespaarbus
Afstemming en samenwerking tussen gemeentelijke aanpak en de aanpak van corporaties loopt goed. We vullen elkaar aan en versterken daarmee onze aanpak

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij zetten energiecoaches in, doen mee aan BrabantWoontSlim.

Thema 6 > Betaalbaarheid

We zetten ons in voor betaalbaar wonen voor iedereen

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We houden minimaal 70% van ons woningaanbod beschikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Wordt nog steeds aan voldaan volgens informatie uit de gemeentelijke monitor van Mooiland.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Wij zitten op dit moment op ruim boven de 70%

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We zetten de jaarlijkse huurverhoging in om een betere prijs-kwaliteits-verhouding te krijgen. Deze huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld, binnen de kaders die de Minister daarvoor stelt, in overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Basis daarvoor vormt de huursombenadering.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Binnen de wettelijke kaders is inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast

Antwoord corporatie Mooiland:
Wordt gevolgd. In 2021 zijn de huren niet verhoogd.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Dat doen we.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
De extra inkomsten die door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gegenereerd worden ingezet voor de volkshuisvesting.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
De extra opbrengsten zijn ingezet op verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

Antwoord corporatie Mooiland:
Is een wettelijke voorwaarde om inkomensafhankelijke huurverhoging in te mogen zetten. In 2021 zijn de huren niet verhoogd.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Geen inkomensafhankelijke huurverhoging in 2021.
Anders, ja

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
De gemeente en de corporaties stimuleren en faciliteren waar mogelijk initiatieven en ideeën van huurders, gericht op het verlagen van de woonlasten.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Heeft, behoudens tips rond duurzaamheid, nog niet geleid tot concrete acties.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Geen antwoord van corporatie BrabantWonen

Afspraak met corporaties, 2021
We onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van De VoorzieningenWijzer

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Op dit onderwerp is actie ondernomen door de corporaties, echter de gemeente Oss is terughoudend geweest. Hierom geen resultaat t/m 2022.

Antwoord corporatie Mooiland:
Mogelijkheden zijn onderzocht. Gemeente heeft helaas te kennen gegeven vooralsnog de Voorzieningenwijzer niet in te willen zetten. Mooiland is bereid om 50% van de kosten van de applicatie voor haar rekening te nemen.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Geen antwoord van corporatie BrabantWonen

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
We blijven intensief samenwerken om huisuitzettingen op basis van huurachterstand te voorkomen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft bestaand beleid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Absoluut. Convenant vroegsignalering

Afspraak met gemeente en corporaties, 2021 t/m 2024
We geven in lijn met het gemeentelijk Beleidskader Armoede en schulden en met de, per 1 januari 2021, veranderde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, invulling aan de vroeg signalering van mensen met betalings- en/of schuldenproblematiek.

Zo blijven we ons inzetten om de groei van het aantal huishoudens met betaalrisico te verkleinen. De huidige woonlastenaanpak, gericht op preventie, vroegsignalering, toegankelijkheid van de dienstverlening en het bieden van effectief maatwerk, wordt voortgezet.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Dit is bestendig beleid bij beide corporaties.

Antwoord corporatie Mooiland:
Wordt geregeld via afspraken in de regeling rond vroegsignalering.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Is voortgezet, zie ook convenant.

Afspraak met corporaties, 2021 t/m 2024
De corporaties maken vanaf 2021 gebruik van een vergoedingentabel bij verduurzaming, zoals afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het Sociaal Huurakkoord. Deze vergoedingentabel is bedoeld als uitgangspunt over de vergoeding (huurverhoging) die huurders betalen na verduurzaming. Uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten niet stijgen.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Beide corporaties hanteren de vergoedingentabel.

Antwoord corporatie Mooiland:
Vergoedingentabel is inmiddels door landelijke regelgeving niet meer van toepassing. Voor duurzaamheidsmaatregelen mogen geen huurverhogingen meer gevraagd worden.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Deze vergoedingentabel is gebruikt en is intussen al weer verouderd want sinds 1 januari mogen de corporaties geen huurverhoging meer vragen voor isolatie.

Afspraak met corporaties, 2021
We onderzoeken de mogelijkheden van Tweehurenbeleid, waarvan de resultaten in 2021 verwacht worden. Daarmee willen we het aanbod voor de primaire doelgroep kunnen verruimen. Daarnaast is het differentiëren van huurprijzen één van de interventies die ingezet kan worden voor de versterking van de veerkracht van de buurt.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Deze wijze van passend huisvesten is door beide corporaties anders opgepakt. Mooiland levert maatwerk, BrabantWonen heeft haar vastgoed anders gewaardeerd.

Antwoord corporatie Mooiland:
Mooiland heeft tweehurenbeleid onderzocht en besloten dit instrument niet in te gaan zetten.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Volgens mij niet gedaan.

Afspraak met corporaties, 2022 t/m 2024
We hanteren bij het toepassen van het Sociaal Huurakkoord proactief ruimere grenzen voor huurders om in aanmerking te komen voor huurbevriezing of huurverlaging. Hierdoor is er minder maatwerk nodig.

Realisatie t/m 2022

Antwoord gemeente Oss:
Beide corporaties hebben hierop beleid vastgesteld, waarmee een meer uniforme en transparantie beoordeling wordt gedaan.

Antwoord corporatie Mooiland:
Betreft bestaand beleid.

Antwoord corporatie BrabantWonen:
Geen antwoord van corporatie BrabantWonen

8. Is er gemeentelijk beleid geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten en ligt de realisatie hiervan op koers?

Uit de website gemeente Oss blijkt dat de Gemeente Oss, Buca Vastgoed B.V., E&A Uitzendbureau en Van Stokkom Detachering in 2017 afspraken hebben gemaakt over goede huisvesting voor mensen die naar Nederland komen om te werken (arbeidsmigranten). Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant. Dit convenant is in 2017 aangegaan, in beginsel voor de duur van drie jaar, met stilzwijgende verlenging van telkens één jaar.
Er is na 2017 geen nieuw convenant meer gesloten. Gemeente Oss gaat op korte termijn het convenant schriftelijk opzeggen. Door de nieuwe beleidskaders is het convenant uit 2017 inhoudelijk achterhaald en creëert het een oneerlijk speelveld als het niet wordt opgezegd.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente Oss voor arbeidsmigranten op gebied van wonen onderscheid wil maken in arbeidsmigranten met een tijdelijk verblijf en arbeidsmigranten die langer willen blijven. Voor de eerste groep richt de gemeente op grootschalige huisvesting met een goede balans tussen wonen en leefbaarheid. Voor arbeidsmigranten die langer willen blijven, zoekt men naar reguliere huisvesting zodat ze zoveel mogelijk mee kunnen doen in de samenleving.

In het afgelopen halfjaar zijn er een aantal zaken geregeld met betrekking tot huisvesting van internationale werknemers. Zo is de huisvestingsverordening met opkoopbescherming ingevoerd om misstanden als overbewoning in de bestaande wijken tegen te gaan. Dit is voor nu voor de wijken Schadewijk, Ruwaard, Oss-Zuid, Krinkelhoek en Ussen ingevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat woningen aangekocht worden met als doel verhuur aan o.a. internationale werknemers. Zo wil men de leefbaarheid in deze wijken verbeteren.

Als oplossing voor de huisvesting van internationale werknemers is het 'Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers' opgesteld. Hierin worden onder andere eisen gesteld aan de huisvesting van internationale werknemers op het gebied van woonsituatie, locatie, afhankelijkheid huisvester-werkgever-werknemer, gezondheidszorg en andere faciliteiten op en rondom de huisvestingslocatie. Dit beleidskader is in de adviescommissie van 23 maart 2023 besproken en is in de raadsvergadering van 6 april 2023 als hamerstuk vastgesteld.

In de afgelopen periode zijn er verschillende initiatiefnemers voor het huisvesten van internationale werknemers bij de gemeentelijke intaketafel geweest. Zij hebben de boodschap gehad dat we het initiatief niet in behandeling namen alvorens er een beleidskader was vastgesteld. Deze initiatieven kunnen zich dus nu weer melden en opnieuw in behandeling worden genomen op basis van het beleidskader. De gemeente heeft als richtlijn in het beleidskader dat men 1000 plaatsen voor internationale werknemers wil realiseren. Met deze reeds bekende initiatieven kan hier een eerste stap in gezet worden.

Tot slot is in februari 2023 de vaststellingsprocedure gestart voor het ontwerp parapluplan Wonen - 2023. Dit is een gedeeltelijke herziening van alle bestemmingsplannen van de Gemeente Oss. Zo worden de bestaande bestemmingsplannen aangepast of aangevuld. Aanleiding is dat er in de geldende plannen begrippen staan uitgewerkt voor het onderwerp wonen die aan herziening toe zijn. Een voorbeeld is het begrip huishouden wat in Oss ruim werd gehanteerd en leidde tot overbewoning door internationale werknemers. Daarnaast is het voor het goed inregelen van het Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers nodig om een aantal nieuwe begrippen op te nemen, zoals logies en shortstay.

9. Welke gemeentelijk plannen zijn er (in de maak) voor de opvang van (verschillende stromen) vluchtelingen?

Er is geen gemeentelijk beleidskader vastgesteld voor de opvang van vluchtelingen.

In de praktijk worden er wel (verschillende stromen) vluchtelingen opgevangen in het voormalige belastingkantoor aan de Raadhuislaan. Dat zou in eerste instantie het geval zijn tot Q3 van 2023 omdat er een regulier woningbouwplan op deze locatie in voorbereiding is. Door vertraging in dat plan is onlangs besloten om de opvang van vluchtelingen op deze locatie met een jaar te verlengen. Voor de periode daarna zijn er al voorbereidingen gaande, om te komen tot een opvang op de locatie Spitsbergerweg / Macharenseweg in Oss-Noord.

10. In hoeverre hebben de ontwikkelingen met arbeidsmigranten en vluchtelingen invloed op de Woonvisie 2020?

Volgens de Programmamanager Wonen hebben de ontwikkelingen in zoverre geen invloed op de Woonvisie of de Woonagenda, maar er staan teksten in het Osse woonbeleid als 'een thuis voor iedereen'. De gemeente Oss werkt daar hard aan, zoals blijkt uit de inspanningen om ook voor specifieke doelgroepen te komen tot huisvestingsmogelijkheden. Het streven is uiteraard dat er balans is en blijft in de Osse wijken en kernen. In de Woonagenda 2022-2024 zijn acties opgenomen zoals: we maken een beleidskader voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers. Deze actie is inmiddels dus uitgevoerd, want de adviescommissie Ruimte heeft het stuk eind maart 2023 besproken en het is op 6 april 2023 vastgesteld in de raad.

11. Wanneer en op welke wijze is de raad de afgelopen jaren geïnformeerd?

In de raadsvergadering van 30-1-2020 is de Woonvisie gemeente Oss 2020 vastgesteld. In diezelfde raadsvergadering is ook een 'Motie Woonvisie' aangenomen waarbij de raad het college opdraagt om o.a. 'Twee keer per jaar de raad te informeren over de plannen voor woningbouw in de gemeente Oss'.
Door middel van de volgende Raadsinformatiebrieven is de raad geïnformeerd:

- RIB Voortgang Woningbouw 20-5-2021
- RIB Flexwoningen Oss 22-6-2021
- RIB Voortgang Woningbouw 22-11-2021
- RIB Uitspraak Raad van State over de bouwvrijstelling 10-1-2022
- RIB Voortgang Woningbouw 19-4-2022
- RIB voortgang woningbouw 17-11-2022
- RIB Regionale Woondeal regio Noordoost Brabant 21-12-2022
- RIB Voortgang Woningbouw 5-6-2023

12. Wanneer en op welke wijze is besluitvorming aan de raad voorgelegd?

Onderstaande documenten zijn ter besluitvorming voorgelegd aan de raad:

- Woonvisie gemeente Oss 2020 (vastgesteld in de raad op 30-1-2020)
- Raadsvoorstel instelling Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen (6-5-2020)
- Stimuleringsregeling Wonen in het centrum 2020 (door de raad vastgesteld op 25-6-2020)
- Verordening Verzilverlening Oss 2020 (door de raad vastgesteld op 29-10-2020)
- Prestatieafspraken 2021 - 2024 tussen Gemeente Oss, BrabantWonen, Mooiland en Huurdersvertegenwoordiging (December 2020)
- Prioriteitennota 2021-2024
- Programmabegroting 2021 - 2024
- Jaarverslag en jaarrekening 2020 (door de raad vastgesteld op 8-7-2021)
- Jaarverslag en jaarrekening 2021 (door de raad vastgesteld op 7-7-2022)
- Kadernota & Herstelagenda 2022-2025 (door de raad vastgesteld op 22-7-2021)
- Programmabegroting 2022-2025
- Coalitieakkoord 2022-2026
- Kaderbrief 2023 - 2026
- Woonagenda 2022-2024 (door de raad vastgesteld op 13-10-2022)
- Huisvestingsverordening met opkoopbescherming in 5 wijken (door de raad vastgesteld op 6-10-2022).
- CPO-beleid (door de raad vastgesteld op 15-12-2022)
- Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers (door de raad vastgesteld op 6-4- 2023)

13. Hoe is de raad betrokken bij het proces om te komen tot de woonvisie 2020?

Het onderstaande heeft de ambtelijke organisatie hierover kunnen terugvinden:

- 12 juni 2019 is er een bijeenkomst georganiseerd over de actualisatie van de woonvisie en PFM Wonen.
- Aanbiedingsbrief actualisatie woonbeleid (november/ december 2019 aangeboden aan de Raad) met daarbij de nieuwe woonvisie, woonwensenonderzoek en de actualisatie van het portefeuillemanagement wonen 2019

Bij de totstandkoming van de Woonagenda 2022-2024 is de raad eerst in de Adviescommissie Ruimte in de positie is gebracht om inhoudelijk in te gaan op de Woonagenda 2022-2024, vervolgens is deze woonagenda op 13 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bijlage 1: Geraadpleegde documenten

- Woonvisie gemeente Oss 2020 (vastgesteld in de raad op 30-1-2020)
- Motie Woonvisie (door de raad aangenomen op 30-1-2020).
- Portefeuillemanagement Wonen Oss (Actualisatie 2019)
- Presentatie Portefeuillemanagement Wonen Oss (2019)
- Prestatieafspraken 2020 tussen Gemeente Oss, BrabantWonen, Mooiland en Klankbordgroep Brabant Wonen (besproken in Commissie Ruimte op 16-1-2020)
- Raadsvoorstel instelling Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen (6-5-2020)
- Prestatieafspraken 2021 - 2024 tussen Gemeente Oss, BrabantWonen, Mooiland en Huurdersvertegenwoordiging (December 2020)
- Activiteitenplan nieuwbouw, renovatie en verduurzaming BrabantWonen in 2021
- Activiteitenoverzicht 2021 Mooiland Gemeente Oss
- Woonwensen Oss (November 2019)
- Verordening Verzilverlening Oss 2020 (door de raad vastgesteld op 29-10-2020)
- Stimuleringsregeling Wonen in het centrum 2020 (door de raad vastgesteld op 25-6-2020)
- Prioriteitennota 2021-2024
- Programmabegroting 2021 - 2024
- Jaarverslag en jaarrekening 2020 (door de raad vastgesteld op 8-7-2021)
- Motie Woonvisie is leidend (door de raad aangenomen op 24-2-2022).
- Programma evaluatie 2021 (door B&W vastgesteld op 8-2-2022)
- Jaarverslag en jaarrekening 2021 (door de raad vastgesteld op 7-7-2022)
- RIB Flexwoningen Oss 22-6-2021
- RIB Voortgang Woningbouw 20-5-2021
- RIB Voortgang Woningbouw 22-11-2021
- RIB Uitspraak Raad van State over de bouwvrijstelling
- RIB Voortgang Woningbouw 19-4-2022
- Spoorboekje onderzoek rekenkamercommissie 'uitvoering Woonvisie Oss' 30-5-2022
- Kadernota & Herstelagenda 2022-2025 (door de raad vastgesteld op 22-7-2021)
- Programmabegroting 2022-2025
- Coalitieakkoord 2022-2026
- Kaderbrief 2023 - 2026
- Raadsvergaderingen 2020 - 2021 - 2022
- Adviescommissie Ruimte 2020 - 2021 - 2022
- Convenant huisvesting arbeidsmigranten Oss 2017
- Concept Gebiedsvisie Stadjes en Kernen; oktober 2022
- Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied Oss
- Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem; 18 januari 2022
- Woonagenda 2022-2024 (door de raad vastgesteld op 13-10-2022)
- RIB voortgang woningbouw 17-11-2022
- RIB Regionale Woondeal regio Noordoost Brabant 21-12-2022
- Huisvestingsverordening met opkoopbescherming (door de raad vastgesteld op 6-10-2022).
- CPO-beleid (door de raad vastgesteld op 15-12-2022)
- Beleidskader centrale huisvesting internationale werknemers (door de raad vastgesteld op 6-4- 2023)
- RIB Voortgang Woningbouw 5-6-2023

Colofon

Uitvoering woonvisie is een uitgave van de rekenkamercommissie Oss, november 2023

De rekenkamercommissie Oss is een onafhankelijke commissie binnen de gemeente. Zij bestaat uit drie externe leden. Doel van de rekenkamercommissie Oss is om de rol van de gemeenteraad te versterken en een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het lokaal bestuur. Dit doet de rekenkamercommissie door onderzoek te doen naar de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gemeentelijk beleid.

Leden
Astrid van de Klift (voorzitter)
Kees Martens
Margriet van Tulder

Contact
Postbus 5
5340 BA Oss
rekenkamer@oss.nl
www.oss.nl/rekenkamer

Astrid van de Klift (06 51 59 16 19)
Kees Martens (06 53 50 06 85)
Margriet van Tulder (06 55 78 21 28)

Ontwerp
Studio Mensinga/Bruns