Advies aan B&W

Onderwerp

Woonagenda 2025-2027

Datum	20 mei 2025	**Naam en telefoon**	F. Schuijers
Afdeling	LWE	**Portefeuillehouder**	S.M.J.N. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten? (=concept-besluit)

1. *De raad voor te stellen de Woonagenda 2025-2027 vast te stellen.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Oss is groot. Veel inwoners zoeken naar een passende woning. Met de actiepunten uit de Woonagenda 2022-2024 hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan de woonopgave; nagenoeg al deze actiepunten zijn behaald of in uitvoering. De Woonagenda 2025-2027 schetst de actuele situatie en onze koers voor het woonprogramma. Ook hierin staan duidelijke actiepunten. Hiermee werken we de komende jaren aan de woningbouwopgave. De Woonagenda helpt ons om gericht en effectief te bouwen. Zo zorgen we voor voldoende woningen voor iedereen in Oss.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om voldoende nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de woonbehoeften van de inwoners van Oss.

Welk resultaat willen we bereiken?

In de periode 2025-2040 worden ongeveer 10.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In de spoorzone is ruimte voor circa 8.000 nieuwe woningen. Door de juiste woning op de juiste plek te bouwen voorzien we in de woonbehoeften van onze inwoners.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Met de koers uit de Woonagenda geven we richting aan de opgaven voor woningbouw en verstedelijking.

De Woonagenda 2025-2027 helpt ons om de groei van de stad goed te sturen. We zorgen dat er voldoende woningen worden gebouwd die aansluiten bij de behoefte van de inwoners of de doelgroepen die we graag naar onze stad willen trekken. We willen met ons woningbouwprogramma de slaagkans van jongeren om een woning te vinden vergroten, omdat deze doelgroep essentieel voor de toekomst van Oss. Met de woningbouwdifferentiatie zorgen we voor voldoende betaalbare huur- en koopwoningen en voor gemengde wijken met een eigen identiteit. De koers en de actiepunten uit de Woonagenda maakt het voor ontwikkelaars makkelijker om te weten waar en wat ze moeten bouwen. Zo werken we samen aan een leefbare en aantrekkelijke stad.

1.2 De actiepunten uit de Woonagenda maken inzichtelijk welke inspanningen we leveren om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen.

De actiepunten uit de Woonagenda zijn erop gericht om onze koers te kunnen uitvoeren. We gaan werken aan een volkshuisvestingsprogramma dat in 2027 gereed moet zijn. We blijven uitvoering geven aan bestaand beleid dat betrekking heeft op volkshuisvesting. We werken ook aan de opgaven om te voorzien in de woningbehoefte van specifieke doelgroepen. We monitoren onze inspanningen ten aanzien van de woningbouw- en verstedelijkingsopgave. En we vertalen ons woningbouwprogramma in gebiedsvisies naar gebiedsgerichte uitwerkingen per deelgebied.

1.3 We passen het programma van nieuwbouwprojecten aan aan de actuele woningbehoefte.

De behoefte aan betaalbaar wonen is en blijft cruciaal voor woningzoekenden. We blijven daarom uitgaan van 30% sociale huurwoningen en willen dat 40% van de nieuwe woningen in de betaalbare categorie valt. Dat betekent koopwoningen onder de (landelijke) betaalbaarheidsgrens en middeldure huur. We maken met initiatiefnemers en ontwikkelaars meer specifieke afspraken over de verdeling binnen die categorieën, met als uitgangspunt woningen die passen bij plek en behoefte.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Het aantal te bouwen woningen tot 2040 is ambitieus.

In de Woonagenda spreken we de ambitie uit om tot 2040 ongeveer 10.000 woningen toe te voegen, waarvan circa 8.100 woningen in de spoorzone. Dit is een grote opgave voor de bouwers, ontwikkelaars en voor de gemeentelijke organisatie. We moeten rekening houden met onverwachte situaties die de bouw van woningen kan vertragen. Denk aan bezwaren van omwonenden, toenemende netcongestie of een veranderende vraag naar woningen door economische en demografische ontwikkelingen. Het is daarom belangrijk om flexibel te zijn in de uitvoering. De uitgangspunten uit de Woonagenda bieden hiervoor voldoende ruimte.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Er is budget nodig om in 2025 en in 2026 een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De kosten zitten in de benodigde onderzoeken die we moeten uitvoeren en in het laten opstellen van het volkshuisvestingsprogramma door een externe partij. Daarnaast is er budget nodig om een systeem in te richten waarmee we onze inspanningen ten aanzien van de woningbouwopgave kunnen monitoren.

b. Communicatie

Over de vaststelling van de Woonagenda wordt via de reguliere kanalen van de gemeente Oss gecommuniceerd. Daarnaast worden de uitgangspunten uit de Woonagenda gedeeld met de woningcorporaties en in het periodiek overleg met de marktpartijen.

c*. Uitvoering*

Wat is er verder nodig om het advies uit te voeren? Wat betekent dit voor andere afdelingen? Bijvoorbeeld: beheer openbare ruimte, vergunningen, handhaving, juridische zaken, P&O of ICT.

d. Overlegd met

- BrabantWonen
- Mooiland
- Diverse marktpartijen

Bijlagen

1. Woonagenda 2025-2027
2. Raadsvoorstel vaststelling Woonagenda 2025-2027

Samenvatting

Met de Woonagenda zetten we de koers uit voor het woonprogramma in Oss. Er staan duidelijke actiepunten in waarmee we de komende jaren werken aan onze woningbouwopgave. We scheppen met de koers ook duidelijkheid aan bouwers en ontwikkelaars over welke woningen ze waar mogen bouwen.