Fractie SP
T.a.v. de heer Vossenberg

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
4 september 2025		Team Wonen	

Onderwerp	Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie SP over 'Onacceptabele leegstand ten tijde van woningnood'	--

Geachte heer Vossenberg,

U hebt het college op 27 juni 2025 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over 'Onacceptabele leegstand ten tijde van woningnood'. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

1. *Bent u bekend met de artikelen en onderzoeken van het Brabants Dagblad? Kunt u hier een uitgebreide reactie op geven?*
   Ja, ik ben bekend met de artikelen en onderzoeken van het Brabants Dagblad.

2. *Kloppen de cijfers voor wat betreft leegstand welke in de artikelen genoemd worden? Wij ontvangen graag een gespecificeerd overzicht voor alle wijken binnen onze gemeente.*
   Er kunnen verschillende bronnen worden geraadpleegd om leegstand in kaart te brengen. Het CBS is de bekendste bron; binnen de gemeente Oss kunnen we ook putten uit lokale databestanden, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In de bijlage heb ik een overzicht toegevoegd van leegstandsdata die betrekking hebben op de wijken in onze gemeente. De bron hiervan is de BAG.

3. *Uit het onderzoek van het Brabants Dagblad blijkt dat, in ieder geval een vijftal, huizen "verkocht" zijn maar dat hier na geruime tijd nog steeds geen activiteit plaatsvindt. Bent u bekend met deze problematiek en vindt u het wenselijk dat deze praktijken (uitponden) binnen onze gemeente plaatsvinden? Bent u bereid hier iets aan te doen? Welke middelen heeft u hiervoor?*

Het klopt dat meerdere panden leeg staan nadat het pand is verkocht aan een nieuwe eigenaar. In veel gevallen moet de nieuwe eigenaar de financiële administratie op orde krijgen. Een voorbeeld is het verkrijgen van een hypotheek. Daarnaast kan het voorkomen dat de nieuwe eigenaar een woning dient te verkopen voordat men verhuist. Dit is een gevolg van de verkoop van woningen aan nieuwe eigenaren.

4. *Tijdens de commissievergadering van 12 juni '25 werd de woonagenda 2025 – 2027 besproken. Deze is later, op 19 juni '25 door de gemeenteraad vastgesteld. Kunt u aangeven waarom er in dit beleidsstuk met geen woord over leegstand binnen onze gemeente gesproken wordt terwijl Oss het op dit vlak slecht doet in vergelijking met vergelijkbare gemeenten?*
   In de Woonagenda is niets opgenomen over leegstaande woningen. De reden hiervoor is dat leegstand van woningen op verschillende manieren te verklaren is. De achterliggende oorzaak bij een leegstaande woning verschilt per woning, per buurt en per stad. Een bepaalde mate van leegstand, ook van woningen, toont aan dat er sprake is van doorstroming op de woningmarkt. Hierin springt Oss er als gemeente niet uit. Als een specifieke leegstandsontwikkeling vraagt om interventie ons als lokale overheid, zetten we de instrumenten die we tot onze beschikking hebben in om deze leegstand tegen te gaan. Ter voorbereiding hierop brengen we de mogelijkheden in beeld.

5. *Kunt u aangeven wat u van plan bent te doen om de leegstand van woningen, maar ook van bedrijfspanden, binnen onze gemeente de komende tijd terug te dringen?*
   Als er een specifieke aanleiding is voor leegstand van woningen in een buurt binnen onze gemeente, ga ik als wethouder het gesprek aan met de eigenaar van de leegstaande panden om de oorzaak van de leegstand te achterhalen. Het moet gaan om meerdere leegstaande panden in de portefeuille van één eigenaar. Vervolgens verken ik de mogelijkheden om deze woningen weer te vullen.

6. *Wat is volgens u de oorzaak van het grote aantal leegstaande woningen in Oss en welke middelen hebben het college of de raad om dit aan te pakken?*
   Leegstand van woningen kan meerdere oorzaken hebben. Op papier (de data die wordt gebruikt) is vooral het moment van meten van belang. Zo kan een woning die tijdelijk leegstaat tussen verkoop en het daadwerkelijk betrekken van de woning leiden tot het opnemen van de woning als zijnde leegstaand. Ook woningbouwontwikkelingen kunnen leiden tot leegstandscijfers in databestanden.

Voorbeelden zijn nieuwbouw- of transformatieprojecten waarvan de woningen nog niet bewoond worden.

7. *Wat is volgens u de oorzaak van het grote aantal leegstaande woningen in de omgeving van de Wagenaarstraat / van Anrooijstraat en welke middelen hebben het college of de raad om dit aan te pakken?*
   Het aantal leegstaande woningen in de buurt 'Wagenaarstraat en omgeving' wordt voor een deel verklaard door de wisseling van eigenaar van 96 woningen in de Van Anrooijstraat en de Wagenaarstraat. De nieuwe eigenaar van deze woningen heeft sinds de overname een periode moeten inlassen om het beheer op orde te krijgen. In deze periode zijn geen nieuwe huurders toegelaten. Inmiddels is duidelijk dat de nieuwe eigenaar een deel van de portefeuille in deze buurt wenst te verkopen als de zittende huurder de huur beëindigd. Ook dit leidt in enkele gevallen tot tijdelijke leegstand van een woning.
   Ik ben in gesprek met de eigenaar en bewoners om te onderzoeken of er iets gedaan kan worden tegen langdurige leegstand en de woonsituatie aldaar.

   Zoals de tellingen in de bijlage aangeven, is er in de grotere omgeving van de Wagenaarstraat / van Anrooijstraat geen sprake van overmatige leegstand. Deze is zelfs afgenomen.

8. *Vind u het uit te leggen aan huurders, die al tientallen jaren met veel plezier op een plek wonen, dat zij hun huis moeten verlaten om plaats te maken voor sloop/nieuwbouw terwijl de leegstand in Oss zo ontzettend groot is?*
   Het is aan de eigenaren van woningen om af te wegen wanneer tot sloop/nieuwbouw wordt overgegaan. Ik vind het belangrijk dat de eigenaren bij het maken van deze keuze komen tot een ontwikkeling die aansluit bij de woningbouwopgave waarvoor we staan. Wanneer voor een herontwikkeling een collegebesluit nodig is, nemen wij dat mee in onze afweging.

Met vriendelijke groeten,

S.M.J.N. van den Bergh
Wethouder wonen