Gemeenteraad

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
22-11-2021		T.A.J. Thissen	9536
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Informatie voortgang woningbouw		--	1

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het woningbouwprogramma, zoals toegezegd in 2020 en conform de 'motie woonvisie'.

Stand van zaken woningbouwprogramma

Als College werken we aan de realisatie van voldoende en goede woningen. We werken aan versnelling in de woningbouw en aan een goede balans tussen koop en huur. In 2019 lag de woningbouwproductie boven het langjarig gemiddelde voor Oss en deze ontwikkeling heeft zich in 2020 doorgezet in lijn met de doelstelling. In 2020 kwamen 524 nieuwe woningen gereed. In de eerste 3 kwartalen van 2021 tot dusver 464 woningen. De totale woningvoorraad ontwikkelde zich de laatste jaren als volgt (bron: CBS):

Jaartal (per 01-01)	Woningvoorraad	Totaal toegevoegde woningen (registratie vergunningen Oss)
2018	39.505	331
2019	39.955	413
2020	40.325	524
2021	40.746	n.n.b.
2021 – t/m Q3	n.n.b.	464

De netto woningvoorraad op 01-01 (CBS) komt tot stand door nieuwbouw, sloop en administratieve correcties in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en omvorming van wonen naar andere functies. Binnen de registratie kunnen nog correcties optreden.

Spreiding over de gemeente en kwalitatieve verdeling
In alle kernenclusters, zowel in het stedelijk als landelijk gebied zijn (plannen voor) woningbouw in ontwikkeling en gereedgekomen. In deze brief vindt u het geactualiseerde overzicht van gerealiseerde woningbouw over 2021 tot dusver en van de locaties die in ontwikkeling zijn. In mei stuurden we u een brief met het overzicht over het jaar 2020. Afgesproken is om over all circa 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te realiseren in het stedelijk gebied en circa 20% sociale huur in het landelijk gebied. Die verdeling kan per project anders zijn. Van jaar tot jaar kunnen er verschillen ontstaan, afhankelijk van wanneer een project gereed wordt gemeld. In 2020 was het aandeel sociale huurwoningen 29%. Het percentage voor 2021 tellen we op zodra het jaar voorbij is en alle gereedmeldingen binnen zijn. Dat geldt ook voor de verhouding grondgebonden woningen / appartementen en de aantallen in de middeldure en dure prijsklassen. We komen daar in februari op terug, omdat dan de cijfers bekend zijn.

Stand van zaken woningbouwprogramma 2021-Q3

1. Verleende bouwvergunningen: Voor 315 woningen zijn bouwvergunningen verleend. O.a. in Oss-Centrum (Kruisstraat, Spoorlaan), Oijense Zij en Kom Geffen (Dorpstraat).
2. In aanbouw genomen: Er zijn 202 woningen in aanbouw genomen, o.a. in Oijense Zij, Oss Centrum, Pastoor van Hapertstraat Lith, Hoeves Herpen en ’t Meubelhof Geffen.
3. ~~3.~~ Toegevoegde woningen: Er zijn 464 woningen toegevoegd, o.a. Raadhuislaan, Kruisstraat, Ziekenhuisterrein, Schadewijk, Piekenhoef en Klooster Ravenstein.

Met 464 toegevoegde woningen en veel verleende bouwvergunningen werden in 2021 opnieuw forse stappen gezet met het woningbouwprogramma. Die koers wordt de komende jaren voortgezet en op verschillende locaties wordt gewerkt aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Woonvisie en wordt geprogrammeerd op een bouwtempo in lijn met de in 2020 naar boven bijgestelde provinciale prognose die uitgaat van een toename van 40.325 woningen (2020) naar 45.485 (2030), 47.400 (2035) en 48.780 woningen in 2040.

In de rapportage van de Taskforce Versnelling woningbouw en bedrijventerreinen is benoemd dat het College koerst op een hoger woningbouwprogramma dan de prognose aangeeft, om rekening te houden met benodigde flexibiliteit in geval van planuitval. Voor prognoses geldt dat de onzekerheid groter wordt naarmate verder vooruit wordt gekeken.

Overzicht 2021 per kernencluster

Bij de RIB van voorjaar 2022 geeft het college een compleet jaaroverzicht van de toegevoegde woningen. Dat is op dit moment nog niet mogelijk omdat er in het vierde kwartaal nog gereedmeldingen komen die we in het jaaroverzicht meenemen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van locaties die momenteel in aanbouw zijn of locaties die nog in de ontwikkelfase zitten, wederom per kernencluster.

Plancapaciteit

Er wordt doorlopend gewerkt aan de opgave om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. Samen met inwoners, marktpartijen en woningbouwcorporaties werken we aan de ontwikkeling van plannen waar op korte termijn kan worden gebouwd. In de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het van belang om kwalitatief het goede programma toe te voegen, conform de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020. Dit leidt er onder meer toe dat bijvoorbeeld in Geffen, Ravenstein en Oss-West wordt ingezet op grotere plannen met een divers kwalitatief programma om te bouwen voor verschillende doelgroepen. De raad wordt daarin meegenomen zoals recent via een Podiumbijeenkomst over Oss-West (16 september) een excursie naar Almere (9 oktober) en een extra raadsbijeenkomst (21 oktober). Voor Stationskwartier Ravenstein en Geffen ’t Veld wordt momenteel gewerkt aan vervolgstappen en beide locaties koersen op een ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2022.

Naast de ontwikkeling van woningbouwlocaties dienen zich initiatieven aan vanuit de markt en van particulieren, bijvoorbeeld voor de omzetting van andere functies naar wonen in en rondom het centrum van Oss, maar ook elders in de gemeente. Ook in de kernen is zichtbaar dat de potentie van herontwikkelingslocaties steeds meer wordt benut. Juist in de kernen zien we dat herontwikkeling door partijen uit de kernen zelf wordt opgepakt, conform de uitgangspunten van de Woonvisie. Met de Intaketafel worden sinds december 2020 wekelijks initiatieven besproken die in eerste aanleg beoordeeld worden op de wenselijkheid vanuit de ambitie met betrekking tot wonen en het overige voor beoordeling relevante beleid.

Hoogachtend,

Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder wonen stedelijk gebied c.a.

Mr. J. van der Schoot
Wethouder wonen landelijk gebied c.a.

Volgvel	Ons kenmerk
4	

Samenvatting

In deze brief wordt ingegaan op de voortgang van het woningbouwprogramma. Het geeft een beeld van het aantal woningen dat tot en met het 3e kwartaal van dit jaar is toegevoegd, in aanbouw genomen of waarvoor een vergunning is verleend. Naast de aantallen woningen wordt ingegaan op de spreiding over de gemeente, prijsklassen en woningtypen. In de brief wordt zowel terug- als vooruitgekeken met informatie over plannen die in ontwikkeling zijn.

Bijlage 1: Gerealiseerde locaties / in aanbouw en locaties in ontwikkeling.

Cluster	kern	Planlocaties in realisering vanaf 2019 (deels gereed, deels nog in aanbouw)	Plannen in ontwikkeling en potentiële locaties*
Stedelijk gebied Oss-Berghem	Oss	o.a. Berghemseweg, Berghkwartier, Sibeliuspark, ziekenhuislocatie, Horzak, Mettegeupel-oost, Oijense Zij Noord	o.a. Oss West, Fratershof Euterpelaan, Raadhuislaan, Oude theater
	Berghem	Piekenhoef, 't Reut, centrumplan	Piekenhoef, Centrumplan
Megen	Megen	Megen-Zuid, Kapelstraat, transformatie verzorgingshuis Maashorst	
	Haren	Paradijs, Groenstraat	
	Macharen	Sluisbuurt, Buitengebied	Locatie sportvelden
Ravenstein	Ravenstein	Locaties Hooghuis, voormalig Klooster, De Kolk	Ravenstein Stationskwartier
	Deursen-Dennenburg	Hoogstraat, Laagstraat	Locatie het Steenwerk
	Neerlangel		
	Demen		
	Dieden		
	Huisseling		
	Keent		
Herpen	Herpen	Wilgendaal, Waterstraat	
	Neerloon		
	Overlangel	Asboom	Voormalige schoollocatie
	Koolwijk		
Lith	Lith	Lith-Oost, centrumplan Lith	
	Lithoijen		De Groene Beemd (Lithoijen Noord)
	Teeffelen		
	Oijen	dorpshart Oijen	
	Maren-Kessel	Liesdaal	Liesdaal vervolgfase
	Het Wild		
Geffen	Geffen	Centrumplan, verlengde De Run	Locatie gemeentehuis, Geffen 't Veld.

*Overzicht is niet uitputtend maar een weergave van diverse ontwikkelingen. Peildatum april 2021.

Naast de hierboven genoemde locaties zijn er (zowel in de stad als in de kernen) diverse herontwikkelingslocaties binnen het bebouwd gebied in ontwikkeling. We noemen niet alle locaties in de tabel maar het gaat om grotere locaties waardoor de komende jaren in alle kernenclusters woningen worden toegevoegd.