

Aan alle raadsleden

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	Aantal bijlagen
17 febr 2021	Kenmerk	P. L'Ortije	2
Onderwerp	Opinienota Aanpak versnelling woningbouw en werklocaties		

Welke vraag stellen we de raad?

1. Kunt u zich vinden in de ambitie om de komende 15 jaren een bouwprogramma na te streven van 8200 woningen, 1100 woningen meer dan de berekende woningbehoefte door de provincie, waardoor Oss ook ruimte biedt aan de nationale en regionale woningvraag, conform de tabel op pagina 3?
2. Bent u het eens of oneens, dat deze 1100 woningen worden aangeduid als 'plus segment', oftewel in een duurder segment worden gebouwd dan de eigen Osse behoefte, die volgens de door u jaarlijks vast te leggen differentiatie worden gerealiseerd?
3. Wat is uw mening over het voornemen van het college om te komen tot een nieuwe woonwijk Oss-West, waarbij zaken als klimaatadaptief en energietransitie een belangrijke rol in gaan spelen en waarbij naast een goede ruimtelijke ontwikkeling ook de samenlevingsontwikkeling centraal moet komen te staan?
4. Kunt u zich vinden in de inzet van het college om bij woningbouw, evenzo als dat elders in de regio gebeurt, fondsen instelt die gevoed worden vanuit woningbouwprojecten en die gebruikt gaan worden voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. Het betreft uitgaven die voortkomen vanuit maatschappelijke opgaven die anders niet ingevuld worden of bekostigd moeten worden vanuit de algemene middelen van de gemeente (belastingen, bezuinigingen, herprioriteringen)?
5. Geld ter bekostiging van binnenstedelijke woningprojecten (die vaak verlieslatend zijn) wordt in ons land onder meer verdiend door de bouw in uitleggebieden (die vaak winstgevend is). In onze gemeente is Oss-West zo'n ontwikkeling die de gemeente geld op kan leveren. Vindt u deze dekking van kosten aanvaardbaar? En zo niet, welke handvaten wilt u meegeven om binnenstedelijke projecten op een andere wijze te bekostigen?
6. Bent u het eens of oneens dat de verstedelijkingsopgave van Oss de komende 10 – 15 jaar geconcentreerd wordt in Oss/Berghem en Geffen/Ravenstein?
7. De gemeente heeft op een aantal gebieden, waar uitbreiding kan plaatsvinden voor woningbouw de verdien capaciteit voor haar zelf gereserveerd door het vestigen van

de wet voorkeursrecht gemeenten. Daarnaast wil het college van B&W een actieve grondpolitiek gaan voeren. Bent u het daar mee eens of oneens?

8. De gemeente wil graag sneller bouwen. Bent u in die lange keten van voorbereiding en participatie bereid om de doorlooptijden in uw onderdeel van de keten bij bestemmingsplannen/omgevingsplan kritisch te bekijken en zo mogelijk te bekorten?
9. Bent u het eens om een onderzoek te starten naar uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen voor de periode ná Heesch-West, die met name uitgaat van het aansluiten op de bestaande bedrijventerreinen Vorstengrafdonk, De Geer en De Bulk?
10. Welke boodschap wil u het college en de ontwikkelende partijen meegeven bij de voorbereiding van de bouwplannen voor de komende 15 jaar?

Wat is de aanleiding?

Op 28 mei 2020 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het inrichten van een 'Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen'. De Taskforce heeft als opdracht om bovenop de bestaande werkwijzen en structuren, op geheel eigen en onorthodoxe wijze, een bijdrage te leveren aan de versnelling. De opdracht van de Taskforce is door de gemeenteraad als volgt geformuleerd:

1. primair focus op woningbouw, gericht op realisatie vastgelegde doelen woonvisie, (o.a. versnellen van 300 naar 600 woningen per jaar, met in achtneming van de andere doelstellingen zoals de afgesproken percentages sociale huur en goedkope woningen, etc.) ;
2. secundair focus op bedrijventerreinen, met name op strategisch niveau gericht op het MKB;
3. gericht op voldoende programma voor ons grondbedrijf (regie, meesturen, doelen realiseren, kosten terugverdienen, revolverend karakter) ;
4. door anticyclisch investeren bij dragen aan het op gang houden van de (woning)bouw en de lokale economie, en mogelijk te profiteren van een prijsdruk effect .

De gemeenteraad heeft ook aangegeven dat zij eind 2021 de volgende resultaten wil zien en tussentijds hierover geïnformeerd wil worden.

1. Op de eerste plaats moeten de aangepaste werkwijze en geleerde lessen verankerd zijn in de organisatie.
2. Als tweede moet de inzet gericht zijn op voldoende massa en moeten nieuwe projecten zijn opgezet.

Eind juli 2020 is de Taskforce gestart. Ruim 4 maanden later is de eerste rapportage opgeleverd, die bestaat uit analyses en aanbevelingen op basis waarvan het gemeentebestuur richting kan geven. Geconstateerd wordt dat het mogelijk is om te versnellen naar 600 woningen per jaar en voor nieuwe bedrijventerreinen. Maar dat dit presteren samenhangt met het maken van heldere keuzes, met een gezonde mix van snelheid en zorgvuldigheid van besluitvormingsprocessen, met een open mind naar samenleving en bedrijfsleven, in afstemming met medeoverheden, maar ook met een adequate organisatie, zowel op bedrijfsvoering als op kennis en kunde op de schaal van een 100.000+ gemeente. Dit is samengevat in een aantal aanbevelingen. De eerste tussenrapportage is als bijlage bijgevoegd. De ambitie om 8.200 woningen te realiseren is vervat in onderstaande tabel.

plangebied	planvoorraad	woningproductie	planvoorraad	woningbehoefte 2020-2035	
	1-1-2020	in 2020	1-1-2021	lage raming	hoge raming
Stedelijk gebied Oss	4900	450	4450	5720	6600
Berghem	480	150	330		
Oss	4420	300	4120		
Megen, Ravenstein, Herpen	690	60	630	690	800
Cluster Herpen	160	10	150	220	260
Cluster Megen	150	40	110	170	190
Cluster Ravenstein	380	10	370	300	350
Kernen Lith	300	40	260	365	420
Geffen	310	40	270	325	380
Totaal	6200	590	5610	7100	8200

Tabel. Planvoorraad woningen per 1 januari 2020 in de gemeente Oss met verwachte woningproductie in 2020 (afgerond alles op tientallen) afgezet tegen woningbehoefte 2020-2035 hoge en lage variant.

Actieve grondpolitiek

Om de doelen te bereiken heeft het college geconstateerd dat stilzitten geen optie is. Ook de gemeenteraad gaf bij de aanstelling van de Taskforce in 2020 expliciet mee dat het voeren van actieve grondpolitiek een belangrijk middel kan zijn om de doelen te bereiken. Eerder vestigden wij een voorkeursrecht conform WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) op toekomstige bouwgronden in Geffen-Oost. Nu doen we dat ook voor een aanzienlijk gebied in Oss Noord-West en het gebied rondom de Elleboogstraat in Ravenstein. Op deze manier proberen we ons een goede positie te verwerven conform de aanbevelingen van de Taskforce. Ook de grondaankopen in 2020 (het Brand in Noord-West) en begin 2021 (Bendelaar Ravenstein) zijn hier een voorbeeld van.

Wat zijn de overeenkomsten?

nvt

Wat zijn de verschillen?

nvt

Wat is het vervolg?

De opiniëring van de gemeenteraad wordt verwerkt in de verdere aanpak van de versnelling van de woningbouw en werklocaties in Oss.

Communicatie

De Taskforce heeft diverse gesprekken gevoerd in en buiten de organisatie, en dus ook met de diverse partners. Deze input is meegenomen en verwerkt in de rapportage van de Taskforce.

Onze partners zijn bij het B&W besluit op de hoogte gesteld van de ambitie van het college en hebben kennis kunnen nemen van de rapportage van de Taskforce. Ondertussen vinden er diverse overleggen plaats met partners of worden deze ingepland.