Raadsleden van de gemeente Oss

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
21 december 2022		T. Thissen	

Onderwerp

Informatiebrief Regionale Woondeal regio Noordoost Brabant

Geachte raadsleden,

In de bijlage van deze brief ontvangt u de Raadsinformatiebrief Regionale Woondeal Noord Oost Brabant. Deze brief wordt aan u verstrekt om u te informeren over de voorbereiding van een Woondeal in de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) die in februari 2023 zal worden afgerond en ondertekend door het Rijk, de Provincie Noord-Brabant, het college van onder andere gemeente Oss en de woningbouwcorporaties die in de regio actief zijn. In de Raadsinformatiebrief worden een aantal zaken aangegeven waar we als college graag wat extra toelichting op willen geven over de situatie in Oss.

Zo wordt aangegeven dat een concrete uitwerking van in de Regionale Woondeal gemaakte afspraken per gemeente zal plaatsvinden in de lokale woonzorgvisies. Dat is niet het geval. Er is een relatie maar de uitwerking is als volgt: er komt een woonzorgvisie met een bijbehorend uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn & Zorg, op basis van de woonzorganalyse die momenteel in de afrondende fase zit, maar ook op basis van de ambities uit de Regionale Woondeal. We komen daar op terug zodra de woonzorganalyse gereed is.

Ook wordt in de RIB aangegeven dat de provincie open staat voor meer ambitie en een grotere bijdrage vanuit onze regio aan het woningtekort. In Oss zetten wij al langer in op versnelling van het woningbouwprogramma. De totale opgave is om netto 8.500 woningen aan de Osse voorraad toe te voegen in de periode 2020-2040. We zetten in op een ruimere

plancapaciteit. Deze inzet wordt gecontinueerd en daar is ook in de regionale woondeal vanuit Oss op ingezet. Dat betekent dus ruimer programmeren dan wat sec de opgave is, om op die manier meer marge te hebben in geval van planvertraging of planuitval. Concreet zijn er voor 5.217 woningen aan Osse locaties opgenomen in de Regionale Woondeal voor de periode tot en met 2030. Dat is exclusief plannen met een beperkt aantal woningen dus in de praktijk zullen het er meer zijn. De drempel van locaties vanaf 20 woningen is door de provincie toegepast om zo de bestanden behapbaar te houden. Naast het zorgen voor voldoende plannen hebben wij in Oss ook stappen gezet in het vaker en gerichter monitoren van de voortgang, met als doel om te komen tot juridisch harde bestemmingsplannen en zo te zorgen voor een continue hoog aantal gereedmeldingen van nieuwe woningen.

Een punt met betrekking tot de woningbouwplannen gaat over de betaalbaarheid. Er wordt een ambitie uitgesproken over het aandeel sociale huur op 30% en 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar. In Oss hebben we afgelopen najaar de nieuwe woonagenda vastgesteld. Daarin gaan we ook uit van 30% sociale huur in stedelijke projecten boven de 30 woningen en stellen we als uitgangspunt dat 80% van het beoogde programma uit betaalbare woningen bestaat. In dat licht gaan de Osse uitgangspunten voor betaalbaarheid een stap verder dan het uitgangspunt in de Regionale Woondeal.

Het vierde punt gaat over zogenoemde sleutelprojecten. Dit zijn projecten waarop met extra inzet wordt geprobeerd om versnelling te bereiken in de uitvoering. Vanuit Oss zijn in eerste instantie 9 locaties opgevoerd als zijnde sleutelprojecten, met name in de spoorzone. In een later stadium moet blijken wat een status van een sleutelproject voor Oss kan opleveren. Zo wordt vanuit het rijk en de provincie ingezet op het instellen van een versnellingstafel, waar naast de betrokken gemeenten ook vertegenwoordigers van het Rijk en de provincie zitting nemen. Ook worden marktpartijen betrokken die een bijdrage kunnen leveren aan de gewenste versnelling. Op het moment van schrijven is nog niet helder hoe dit wordt georganiseerd. Oss heeft echter voldoende zachte locaties waar nog diverse uitdagingen liggen alvorens er een bestemmingsplan aan de raad kan worden voorgelegd. Daarom hebben wij de vinger opgestoken en 9 locaties op de lijst gezet waar als eerste verkenning wordt uitgevraagd waar mogelijk versnelling kan plaatsvinden. Er is op dit moment zoals gezegd nog geen duidelijkheid over de werking van de versnellingstafel, en ook niet op welke middelen daar evt. bij horen (stimuleringsgelden). We zullen daar later op terugkomen. De 9 locaties: Fraterspark, Raadhuislaan Noord, Raadhuislaan Zuid, Euterpelaan, Sinopel, Schadewijk herstructurering, tijdelijk wonen locaties 2-3-4, Stationskwartier Ravenstein en Amsteleind.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

Er wordt gewerkt aan Regionale Woondeals, ook in de regio Noordoost Brabant. Gemeente Oss is hierop aangesloten. De Regionale Woondeals worden naar verwachting in februari ondertekend, daarom dient deze RIB om de gemeenteraden te informeren en komt er een webinar op 17 januari om nadere duiding te geven, er volgt een uitnodiging om het webinar gezamenlijk in de raadzaal te volgen.

Wat is de kernboodschap?

Er wordt gewerkt aan Regionale Woondeals, ook in de regio Noordoost Brabant. Gemeente Oss is hierop aangesloten. De Regionale Woondeal levert geen nieuwe inspanning op, maar kan helpen om de ambities te verwezenlijken.

Wat zijn de gevolgen?

Mogelijk komen zachte Osse woningbouwplannen in aanmerking voor de in oprichting zijnde versnellingstafels, dat is op dit moment nog niet helder. In de eerste verkenning vanuit de regio zijn er 9 Osse locaties gemeld.

Wat is het vervolg?

Er volgt een webinar op dinsdag 17 januari. Het voorstel is om dit webinar gezamenlijk in de Osse raadzaal te volgen, een uitnodiging volgt. Er is op die avond tevens ruimte voor het stellen van vragen.

Communicatie

Nadere communicatie volgt vanuit de RNOB.

Met vriendelijke groet,



S.M.J.N. van den Bergh
Wethouder Woonbeleid en Volkshuisvesting c.a.

Volgvel	Ons kenmerk
4	

Samenvatting
Er wordt gewerkt aan Regionale Woondeals, ook in de regio Noordoost Brabant. Gemeente Oss is hierop aangesloten en via deze brief wordt nadere informatie gegeven over de stand van zaken.

Bijlage 1 Regionale informatiebrief

Datum: 12 december 2022
Registratienummer:
Portefeuillehouder: S. van den Bergh
Contactpersoon: T. Thissen

Onderwerp

Regionale Woondeal Noord Oost Brabant

Aanleiding

Met deze brief informeren wij u over de voorbereiding van een Woondeal voor de Regio Noord Oost Brabant (RNOB). De Woondeal wordt op verzoek van onze minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorbereid door de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en werkzame corporaties binnen onze regio.

Onlangs (13 oktober 2022) heeft het Rijk met alle provincies provinciale woningbouwafspraken gemaakt voor 900.000 woningen tot en met 2030. Deze woningbouwafspraken komen voort uit de Nationale Woon en Bouwagenda. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. In deze agenda is opgenomen dat er voor alle regio’s Regionale Woondeals komen, begin 2023. De Woondeal is een set aan afspraken tussen gemeenten, provincie en Rijk die bijdragen aan de landelijke woningbouwopgave. Het doel is de krachten van de verschillende overheidslagen te bundelen om de woningbouw te versnellen en toe te werken naar een woningvoorraad die in balans is met de behoeften. De Woondeal gaat over de periode tot en met 2030.

De provinciale woningbouwafspraken dienen te worden uitgewerkt in de regio's. In ons geval is dit de regio Noord Oost Brabant. Het 'werkgebied' van deze regionale woondeal sluit aan bij het werkgebied waarin we het gewend zijn om in het ruimtelijk domein samen te werken; het werkgebied van de RNOB. Het betreft de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, 's-Hertogenbosch, Land van Cuijk, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught.

De te maken afspraken in de Regionale Woondeal zijn inspanningsverplichtingen (en geen resultaatsverplichting) die voortkomen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. We maken procesafspraken en inhoudelijke afspraken om gezamenlijk naar de afgesproken doelstellingen te werken. Concrete uitwerking van in de Regionale Woondeal gemaakte afspraken zal per gemeente plaatsvinden in o.a. de lokale woonzorgvisies die tot de verantwoordelijkheid behoren van u, de raad.

De voorbereidingen voor de Regionale Woondeal RNOB zijn in volle gang. De planning is dat in februari 2023 de Regionale Woondeal wordt ondertekend door het Rijk, de provincie, colleges van de gemeenten en de corporaties. Afstemming tussen het Rijk, de provincie, gemeenten en corporaties vindt plaats zowel in ambtelijke als bestuurlijke overleggen met de wethouders Wonen. Deze overleggen zijn na de zomer van 2022 opgestart. Ook de marktpartijen zullen worden geconsulteerd. Nu er sprake is van concrete stappen op weg naar een regionale woondeal is het ook wenselijk de gemeentelijke inzet te bepalen en deze met u te delen.

Inhoud

Op de website van de provincie Noord-Brabant vindt u het provinciale akkoord met het Rijk. Dit dient als basis voor de uitwerking in de Woondeal. Het betreft de aantallen woningen waarvan de provincie het realistisch acht dat deze ten minste kunnen worden gerealiseerd in onze regio. De provincie staat open voor meer ambitie en een grotere bijdrage vanuit onze regio aan het (landelijk) woningtekort. Uitgangspunt daarbij is dat deze woningen zoveel mogelijk landen op locaties die in lijn zijn met de Verstedelijkingsstrategie Brabant. Informatievoorziening hierover vindt plaats via het ruimtelijke spoor. Gemeente Oss heeft deze ambitie al langer en heeft daar n.a.v. rapportage Taskforce versnelling woningbouw in de jaren 2021 en 2022 diverse stappen in gezet. Deze inspanningen zijn nu ook ingezonden als onderdeel van de Woondeal, zie hierna.

Thema's in de woondeal

- *Woningbouwplannen*
  In onze Woondeal maken we afspraken over onze woningbouwplannen tot en met 2030, die we in samenwerking met corporaties en marktpartijen willen realiseren. Hierin gaan we ook in op het aandeel betaalbare woningbouw en voor welke doelgroepen wordt gebouwd. De ambitie (en uitdaging) is in ieder geval dat het aandeel sociale huur in gemeenten groeit naar 30% en dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar is, conform de Nationale Woon- en bouwagenda. Dit is in lijn met de Osse Woonagenda, die gaat daarin een stap verder met als kader dat 80% van de nieuwe woningen betaalbaar is.
- *Woningbouwlocaties en versnellen*
  In de Woondeal worden sleutelprojecten benoemd die essentieel zijn voor het behalen en versnellen van de regionale opgaven. Deze sleutelprojecten zijn nog onderwerp van gesprek, maar het zal gaan om projecten die snel (voor 2025) tot uitvoering kunnen worden gebracht en die wat betreft betaalbaarheid voldoen aan de uitgangspunten van het Rijk. We zoeken nadrukkelijk de wederkerigheid vanuit het Rijk en provincie op bij het maken van afspraken hierover. Vanuit Oss zijn er 9 locaties ingediend, maar of het ook 9 kansrijke locaties zijn voor versnelling moet later blijken als ook meer duidelijk is over de rol van Rijk, provincie, gemeente en externe betrokkenen.
- *Aandachtsgroepen en overige woonopgaven*
  Samen met de provincie en de regio stellen we momenteel vast welke aanvullende afspraken we willen maken. Een deel van deze afspraken komen voort uit de bestaande regionale samenwerking op wonen. Hierbij zetten we in op de meerwaarde van regionale samenwerking bij onze woonopgaven en –ambities. Denk hierbij aan de realisatie van tijdelijke woningen, het maken van kwalitatieve afspraken over de realisatie van betaalbare woningen en over aandachtsgroepen. Onder aandachtsgroepen horen ook de afspraken over het wonen voor ouderen en wonen met zorg, een thema dat toenemende belangstelling heeft op de woningmarkt en ook expliciet wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierover wordt in Oss ook separaat gerapporteerd via de RIB voortgang woningbouw.
- *Samenwerking*
  Samenwerken op het gebied van wonen in onze regio is niet geheel nieuw met deze Regionale Woondeal. In de regio Noordoost Brabant werken we als gemeenten al geruime tijd samen. Sinds 2018 kennen we het Regionaal Perspectief op Wonen voor de regio Noord Oost Brabant – West (alle gemeenten, exclusief Land van Cuijk), waarin o.a. afspraken zijn opgenomen over het delen en afstemmen van woningbouwplannen in de regio. Sinds juni 2022 is de Kopgroep Wonen officieel toegevoegd aan het regionale overleg binnen het Platform van de RNOB en is Land van Cuijk onderdeel geworden van dit regionale overleg over Wonen. Sinds 2021 vindt jaarlijks de kennistafel, regionaal overleg tussen de wethouders Wonen en de corporatiebestuurders, plaats. Wat wel nieuw is, is dat met de Regionale Woondeal RNOB de samenwerking tussen het Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen regionaal geïntensiveerd wordt. Door het maken van inhoudelijke en procesafspraken om op regionaal niveau te komen tot een aanpak van de genoemde thema's in de nationale Woon- en bouwagenda wordt het overleg dat al werd gevoerd in korte tijd geïntensiveerd en inhoudelijk verder verdiept. Dit komt de samenwerking tussen de partijen ten goede en zal ervoor zorgen dat de uitdagingen op de woningmarkt integraler en inclusiever kunnen worden aangepakt.

De afspraken die het Rijk, provincie, gemeenten en corporaties met elkaar in de regio in de Woondeal maken vragen om monitoring en jaarlijkse herijking van de resultaten ten opzichte van de gestelde doelen. Het Rijk stelt stimuleringsgelden beschikbaar (de huidig bekende en mogelijk nog nieuw toe te voegen) om de regio's te ondersteunen bij het uitvoeren van de

complexe woonopgaven. Het vaststellen van een regionale Woondeal is een voorwaarde om op deze stimuleringsmiddelen aanspraak te kunnen maken en geeft de wederkerigheid aan vanuit het Rijk. Wat dit voor Oss kan opleveren en andersom: wat Osse locaties kunnen bijdragen aan de regionale versnelling wordt nader verkend.
De Regionale Woondeal draagt bij aan ons aller belang. In vrijwel alle bestuursakkoorden van de gemeenteraden en colleges is wonen een belangrijk onderwerp en worden de thema's genoemd zoals deze ook in de Regionale Woondeal zijn opgenomen. We zien nu al dat de samenwerking in de regio is geïntensiveerd, versterkt en verbreed. Bovendien wordt onderzocht hoe we de verbinding tussen de uitwerking van de Regionale Woondeal en de ontwikkelingen in het ruimtelijke spoor (zoals Verstedelijkingsstrategie) binnen de regio verder kunnen versterken.

Aandachtspunten voor lokaal en regionaal woonbeleid
Actueel Rijksbeleid en deze Woondeal vragen om een kritische blik op zowel lokaal als (sub) regionaal woonbeleid. Het kan zijn dat aanpassing van gemeentelijke beleid op Rijks- of provinciaal beleid aan de orde is, bijvoorbeeld door het actualiseren van de Woonvisie of Woonzorgvisie. Voor alle gemeenten zal het een uitdaging zijn om een concrete bijdrage te leveren aan de regionale en landelijke woonopgaven, in het bijzonder ten aanzien van betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Positie gemeente Oss in de Regionale Woondeal RNOB
De gemeente Oss heeft in Woonvisie 2020 al ambitie uitgesproken om woningbouw te versnellen. Via de taskforce zijn diverse acties in gang gezet en dit leidt in de komende jaren tot planologische verankering van wat op dit moment nog zachte plannen zijn op diverse locaties in met name de Osse spoorzone. De Regionale Woondeal levert in dat licht geen nieuwe inspanning op, maar kan helpen om de ambities te verwezenlijken. Er staan geen nieuwe projecten op de lijst maar het is juist zaak om de locaties die al langer in beeld zijn tot realisatie te brengen. Denk daarbij aan de locaties in de Raadhuislaan, Euterpelaan, Sinopel, Schadewijk, Fraterspark, de locaties voor tijdelijke woningen, Amsteleind en Ravenstein Stationskwartier.

Vervolg

Als regio stellen we momenteel samen met de provincie, corporaties en het Rijk de Woondeal op. Daar waar mogelijk maken we concrete afspraken, zo nodig een procesafspraak. U wordt de komende periode nader geïnformeerd over de totstandkoming en vooral de inhoud van de Woondeal. Op 17 januari organiseren we hiervoor een digitaal webinar voor alle raadsleden in

onze regio. De uitnodiging hiervoor kunt u binnenkort via uw griffie verwachten. In Oss wordt op deze avond mogelijk gemaakt om het webinar gezamenlijk in de raadzaal te bekijken en daarna is er gelegenheid om vragen te stellen aan de portefeuillehouder. We verwachten eind januari tot besluitvorming over te gaan, waarover wij u zullen informeren.

Links:
Nationale Woon- en bouwagenda
https://www.Rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda

Woondeal Provincie Noord-Brabant
https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/bestuurlijke-afspraken-woningbouw-Rijk-provincie