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
09-11-2023		T. Thissen	9240

Onderwerp

RIB voortgang woningbouw eerste helft 2023.

Geachte raadsleden,

Wij informeren u periodiek over de voortgang van het woningbouwprogramma en andere relevante zaken m.b.t. thema wonen. In deze versie gaat het over de eerste helft van 2023.

Stand van zaken woningbouwprogramma en Regionale Woondeal

Het Rijk heeft in 2023 met alle provincies woningbouwafspraken gemaakt. Per provincie is een afspraak gemaakt hoeveel woningen er moeten worden gebouwd tot 2030. Het Brabantse aandeel in de landelijke opgave is met circa 130.000 woningen groot. Om tot deze getallen te komen hebben de provincies een uitvraag gedaan aan gemeenten, ook Oss heeft daarop uiteraard geantwoord. Voor Oss gaat het in totaal om ruim 5.200 woningen in de periode 2023 t/m 2030, waaronder Raadhuislaan, Fraterspark, Euterpepark, 1e fase Amsteleind, Geffen 't Veld en Stationskwartier Ravenstein. Ook na 2030 heeft Oss nog een grote opgave.

Naast nieuwbouw zijn er meer afspraken gemaakt in de regionale woondeal. De gemeenten zijn samen met de provincie bezig met de uitwerking van de actiepunten uit de Regionale Woondeal. Onder meer met afspraken over versnelling op locaties waar dat kansrijk is. Dat is niet nieuw, want Oss werkt al langer aan de versnelling van complexe woningbouwplannen. Een voorbeeld is de dit jaar behaalde toekenning voor subsidie in het plan Raadhuislaan-Zuid in het kader van de Rijkssubsidie Woningbouwimpuls, waarover een separate RIB is verstuurd. De regionale woondeal kan Oss mogelijk verder helpen om een aantal locaties in de spoorzone (met opgaven op gebied van wonen, werken, klimaat, mobiliteit) met het rijk en de

provincie verder te brengen. Voor veel locaties is het inmiddels gelukt om tot een ontwerp-bestemmingsplan te komen en ook in de laatste maanden van 2023 komen er nog veel plannen aan, hier wordt later in deze RIB verder op ingegaan.

Volgens CBS is de Osse woningvoorraad de eerste helft van 2023 gegroeid tot 41.919 woningen. Bruto kwamen er 232 nieuwe woningen bij. Op het moment van vaststelling van de Woonvisie Oss 2020 in januari van dat jaar was de totale woningvoorraad in de gemeente 40.325 woningen. Netto is er sindsdien dus sprake van een toename met 1.594 woningen. We willen dat de woningvoorraad de komende jaren harder groeit, en dat hebben we dus ook opgenomen in de Regionale Woondeal. Er wordt zoals in de vorige raadsinformatiebrief voortgang woningbouw benoemd een werkwijze van nieuwe zakelijkheid toegepast om de realisatie van het aantal nieuwbouwwoningen in lijn te brengen van de ambitie.

Volgens onze registratie vergunningen kwamen in de eerste helft van 2023 201 nieuwbouw-woningen gereed. Onder meer op locaties Oijense Zij Noord, in Lith Oost en ’t Meubelhof Geffen. Later dit jaar verwachten wij o.a. nog gereedmeldingen bij flexwoningen Ruwaard en Hof van Fort Kromstraat. Voor het jaar 2023 verwachten wij in totaal circa 450 gereedmeldingen. We zullen in de jaarmonitor over 2023 rapporteren over welke woningen gereed kwamen en welke we evt. wel hadden verwacht maar die nog niet gereed zijn gemeld.

Door de werkwijze van nieuwe zakelijkheid en vaker monitoren van de planvoortgang zorgen we voor meer continuïteit in het verlenen van nieuwe bouwvergunningen. Op die manier proberen we over de langere termijn het aantal nieuwbouwwoningen hoog te houden. Door continu te werken aan de ontwikkeling van ontwerpbestemmingsplannen geven we uitvoering aan de ambities uit de Woonvisie en de Woonagenda. Daarom is het van belang om te komen tot harde plannen op locaties zoals Geffen ’t Veld (vastgesteld maart 2023), locaties in de Osse spoorzone en locatie Ravenstein Stationskwartier, nadat eerder het Walkwartier een hard plan is geworden en in aanbouw is genomen. Dit om een gevarieerd programma tot stand te brengen in lijn met de opgave om ca. 8.500 woningen te realiseren tot 2040.

Locaties waar inmiddels in 2023 een ontwerp bestemmingsplan gereed is:

- Geffen ’t Veld (310 woningen, plangebied wordt bouwrijp gemaakt)
- Oude Molenstraat 17 Oss (19 woningen)
- Euterpelaan Brabantwonen (74 woningen)
- Silly’s Julianastraat Berghem (10 woningen)
- Euterpelaan Corellistraat (201 woningen)

- Herbergier Kromstraat (16 woningen, woonzorg)
- Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem (10 woningen)
- Voormalige basisschool Lith (10 woningen)
- Kortfoortstraat Oss (15 woningen)
- De Groene Beemd Lithoijen (87 woningen maar in eerste fase 39 woningen)
- Brabantstraat Herpen (11 woningen)
- Woningbouw Overlangel (19 woningen)

Alles opgeteld in totaal 887 woningen in 43 bestemmingsplannen, hierboven worden alleen de locaties van 10 woningen of meer bij naam genoemd. Daarnaast volgen er nog meer ontwerp-bestemmingsplannen in 2023. In de jaarmonitor of 2023 kunnen we deze lijst aanvullen. Naar verwachting komen er nog circa 1.600 woningen bij omdat er op veel locaties hard wordt gewerkt om nog voor de ingangsdatum van de Omgevinsgwet te komen tot een ontwerp bestemmingsplan. Als dat gaat lukken is er dan in 2023 voor circa **2.500 woningen** aan plancapaciteit in ontwerpbestemmingsplannen opgenomen. Van daaruit is de volgende stap om te komen tot een vastgesteld en daarna onherroepelijk bestemmingsplan zodat in 2024 en 2025 op zoveel mogelijk locaties de woningbouw van start kan gaan. Dit moet ons helpen om het aantal opleveringen in 2025-2026-2027 op het gewenste niveau te krijgen. In 2024 is dat nog niet realistisch, mede daarom is er met de locaties met flexwoningen ingezet op versnelde realisatie van woningbouw. Verder wordt in 2024 naar verwachting een groot project (Walkwartier) opgeleverd en wordt gestart met de bouw in o.a. Liesdaal Maren-Kessel.

Ondertussen wordt er uiteraard verder gewerkt aan de planontwikkeling op een aantal grote locaties waar we onder de Omgevingswet komen tot een Omgevingsplan. Dat geldt onder meer voor Raadhuislaan-Zuid, Amsteleind en vervolgstappen binnen het Euterpepark.

We hebben in eerdere raadsinformatiebrieven ook geschreven over de werkwijze van nieuwe zakelijkheid. Hier leest u dat dit resultaten oplevert in de vorm van de totstandkoming van veel ontwerpbestemmingsplannen. We blijven inzetten op een gevarieerd en betaalbaar woningbouwprogramma, wat past bij de woonvraag van de doelgroepen van ons woonbeleid. We blijven zo werken aan de totstandkoming van haalbare plannen, ondanks hoge bouwkosten en gestegen rentes. We monitoren maandelijks op de planning van zowel de harde als de zachte plannen en geven zo uitvoering aan de Regionale Woondeal ook na 2030.

Duiding aantal woningen en spreiding over de gemeente

In alle kernenclusters, zowel in het stedelijk als landelijk gebied zijn (plannen voor) woningen in ontwikkeling en gereedgekomen. In de jaarmonitor over 2023 zullen wij ingaan op

gerealiseerde woningbouw in 2023, en in welke kernen welk programma is gerealiseerd. In de eerste helft van het jaar zijn er 201 woningen gereed gemeld, voor 175 woningen aan bouwvergunningen verleend en voor 76 woningen in aanbouw genomen.

Vrije sector huur 2021 en 2022
We hebben sinds dit jaar een dataset met transacties in de vrije huursector van 2021 en 2022. Vanaf nu ontvangen we deze dataset jaarlijks, om zo net als met de Kadaster data jaarlijks te kunnen volgen hoe de beweging op de vrije huurmarkt is. Het aantal verhuringen in de vrije sector huur is gegroeid van 110 in 2021 naar 165 verhuringen in 2022. We zien daarbij zoals verwacht dat de verhuringen met name in het stedelijk gebied plaatsvinden. Voor het landelijk gebied zijn de aantallen dusdanig laag dat we geen uitspraken per kernencluster kunnen doen. We hebben er daarom voor gekozen om het landelijk gebied en het stedelijk gebied als onderscheid te nemen. In het landelijk gebied waren er in 2021 13 verhuringen en in 2022 waren dat er 26. We zien dat de gemiddelde huurprijs ongeveer gelijk is gebleven, maar de gemiddelde oppervlakten zijn kleiner geworden; van 132 m^2 naar 107 m^2. De huurprijs per m^2 is dus gestegen van €9,52 naar €13,11. Ook is het aantal events[1] per wooneenheid flink gestegen van gemiddeld 7,5 in 2021 naar 12,3 in 2022 en staan wooneenheden in de vrije sectorhuur ook korter online: van 39 dagen in 2021 naar 27 dagen in 2022. We zien dus dat er meer verhuringen zijn voor een relatief hogere prijs.

In het stedelijk gebied vinden de meeste verhuringen plaats: 97 in 2021 en 139 in 2022. In het stedelijk gebied zien we dat de gemiddelde huurprijs is gestegen van €887 per maand in 2021 naar €1.068 per maand in 2022. Tegelijk zien we dat gemiddeld de oppervlakte iets is gestegen; van 66,7 m^2 naar 72,8 m^2. Al met al is de gemiddelde huurprijs per m^2 gestegen van €13,29 in 2021 naar €14,67 in 2022. Daarbij zien we dat het aantal events in het stedelijk gebied (net als in het landelijk gebied) gestegen is, van 10,6 naar 16,3 events per wooneenheid. Daar staat tegenover dat in het stedelijk gebied het aantal dagen online ook is gestegen van 29 dagen naar 33 dagen. Al met al zien we dat in het stedelijk gebied dat de verhuringen flink zijn toegenomen voor een relatief hogere huurprijs.
In de jaarmonitor over 2023 kijken we hoe de trend zich verder ontwikkeld.

Stand van zaken flexwoningen
In oktober 2022 is toegezegd om apart te rapporteren over de voortgang van flexwoningen, de actuele stand van zaken:

[1] Events gaat over het aantal clicks op een woning/appartement. Eigenlijk het aantal online bezichtigingen.

In april 2023 zijn de werkzaamheden om het terrein op locatie Ruwaard bouwrijp te maken gestart. Na de zomervakantie worden de woningen geplaatst en inmiddels is bekend dat begin december de huurders de sleutels in ontvangst kunnen nemen.

Voor de locaties Meidoornlaan en de locatie Ravenstein is gewerkt aan de diverse onderzoeken, de haalbaarheid, de stedenbouwkundige plannen en de vertaling naar ontwerp bestemmingsplannen. We verwachten dat de ontwerp bestemmingsplannen voor het eind van 2023 zijn afgerond en dat de flexwoningen in 2024 kunnen worden geplaatst. Ook voor locatie Gewandeweg is de doelstelling dat de woningen in 2024 kunnen worden geplaatst, in lijn met de prestatieafspraken met de corporaties. Er is al veel werk verzet om dit te kunnen realiseren maar het is op dit moment nog niet zeker of dit voor locatie Gewandeweg een ontwerp-bestemmingsplan wordt of een andere planologische procedure.

Eerder is geconcludeerd dat de geplande flexwoningen op de Kuipers-Rietbergstraat niet haalbaar zijn als gevolg van de hoogspanningslijnen op de locatie. Deze locatie is dus afgevallen. Ook zonder locatie Kuipers-Rietbergstraat kan het aantal van 240 flexwoningen, zoals overeengekomen in de Prestatieafspraken 2021-2024, worden gehaald.

Plancapaciteit

Er wordt doorlopend gewerkt aan de opgave om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen. Samen met inwoners, marktpartijen en woningbouwcorporaties werken we aan ontwikkeling van plannen waar op korte en middellange termijn kan worden gebouwd. In de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het van belang om kwalitatief het goede programma toe te voegen, met de Woonagenda als leidraad. Voor een aantal grote locaties geldt dat er stappen zijn en worden gezet om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan, zoals eerder in deze brief al benoemd. Naast de ontwerpbestemmingsplannen die nog voor invoering van de Omgevingswet in route gaan zijn er nog meer plannen in voorbereiding. Concreet voor de kernen: er zijn op peildatum 1 november 2023 13 projectlocaties in Berghem, 4 locaties in cluster Megen, 13 locaties in cluster Lith, 7 locaties in cluster Ravenstein, 8 locaties in cluster Herpen en 3 locaties in cluster Geffen (waaronder het grote plan ’t Veld).

Verder is het van belang om ontwikkeling in zowel de stad als de kernen te blijven faciliteren. Er dienen zich initiatieven aan vanuit de markt en van particulieren, bijvoorbeeld voor de omzetting van andere functies naar wonen in het centrum van Oss, maar ook elders in de gemeente. Zo is ook in de kernen zichtbaar dat de potentie van herontwikkelingslocaties wordt benut. We zien dat wekelijks op de intaketafel. We willen daarnaast inwoners ondersteunen om voor hun eigen behoefte te bouwen in hun eigen kern. Daarom is eind 2022

CPO-beleid door de gemeenteraad vastgesteld waar inmiddels 3 CPO groepen ook concreet werken aan de bouw van woningen (in Geffen, Overlangel en Maren-Kessel).

Andere actuele onderwerpen

Samenwerking met corporaties Brabantwonen en Mooiland en nieuwe prestatieafspraken

Er is een goede samenwerking tussen de gemeente Oss en de beide corporaties waar prestatieafspraken mee zijn getekend. In de Woonagenda 2022-2024 is al aangekondigd dat de betrokken partijen de gemaakte afspraken gaan evalueren en waar nodig actualiseren. Er wordt inmiddels gewerkt aan actualisatie van de afspraken en die worden begin 2024 vastgesteld. Ook wordt er een werkbezoek gepland (december 2023) zodat raadsleden in de gelegenheid worden gesteld om in gesprek te gaan met de beide corporaties over bijvoorbeeld de wijze waarop zij uitvoering geven aan volkshuisvestelijke opgaven en ambities.

Voorstel in voorbereiding om in Oss de starterslening weer te kunnen aanbieden.

In Oss was sprake van een SvN starterslening tot eind 2016. Daarna was dit niet meer nodig, onder meer door de destijds zeer lage rente. Nu de rente vanaf 2022 fors is gestegen is het voornemen om de starterslening opnieuw beschikbaar te stellen, met name om de positie van alleenstaande starters op de woningmarkt te verbeteren. Een raadsvoorstel komt begin 2024 in route, waarin we nader duiden welke randvoorwaarden om welke redenen van toepassing zijn voor deze lening. Dat was eerder beoogd maar het is ons niet gelukt om het voorstel eerder af te kunnen ronden.

Na invoering opkoopbescherming ook toezicht op overbewoning

Na de invoering van de opkoopbescherming in 5 Osse wijken is het naast tweemaal per jaar monitoren met kadasterdata ook van belang om via toezicht en handhaving te controleren op overbewoning.

Osse visie op Wonen, Welzijn & Zorg vastgesteld

Eind oktober is de Osse woonzorgvisie vastgesteld en de komende tijd werken we aan de uitvoering van de actiepunten, waaronder de vertaling van een aantal acties in de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties. Ook geeft de woonzorgvisie meer scherpte voor programmatische discussies op toekomstige woningbouwlocaties. Omdat de visie pas net is vastgesteld is er nu niks te melden maar bij de volgende raadsinformatiebrief, de jaarmonitor 2023, zullen we ingaan op de stand van zaken van onderwerp wonen, welzijn en zorg.

Transactiedata kadaster: betere positie starters en doorstromers

Tot slot leveren we zoals altijd in de bijlage een overzicht van de Kadaster transactiedata over het de eerste helft van 2023. We zien hier een aantal veranderingen ten opzichte van vorige jaren. Zo lukte het starters veel beter om toe te treden tot de Osse woningmarkt, vooral omdat het aandeel van investeerders en eigenaren van 2e woningen flink is afgenomen. In de tabel bovenaan pagina 10 is te zien dat de positie van starters en ook van eigenaar-doorstromers echt is verbeterd. Dat heeft te maken met ons beleid en met landelijke ontwikkelingen. We zien de trend dat er steeds minder betaalbare woningen tot de NHG-grens worden verkocht stabiliseren.

Met betrekking tot investeerders die huizen opkopen, zien we tot dusver geen aanleiding om het toepassingsgebied voor de opkoopbescherming in Oss uit te breiden. Het toepassings-gebied betreft 5 wijken (Ruwaard, Schadewijk, Krinkelhoek, Ussen en Oss-Zuid). In de tabel op pagina 9 zien we dat er investeerders actief zijn in het Osse centrum, maar dat willen we ook, we geven daarom bijvoorbeeld ook al een aantal jaren subsidie voor investeringen in het wonen boven winkels. Verder zijn er soms schommelingen waarneembaar in wijken als Industrieterrein-Zuid en Buitengebied-Noord, dat heeft te maken met de kleine aantallen woningen in die wijken. De opkoopbescherming is sinds 1 november 2022 van toepassing en we blijven zoals aangegeven 2x per jaar monitoren.

Hoogachtend,



S. van den Bergh
Wethouder wonen

Samenvatting

In deze brief wordt ingegaan op de voortgang van het woningbouwprogramma. Het geeft een beeld van het aantal woningen wat in het betreffende jaar is toegevoegd, in aanbouw genomen of waarvoor een vergunning is verleend en er wordt ingegaan op de plancapaciteit. In de brief wordt zowel terug als vooruitgekeken met informatie over plannen die in ontwikkeling zijn. Verder wordt ingegaan op de meest recente transactiedata van het Kadaster en in dit geval ook voor het eerst met cijfers op de vrije huursector.

Bijlage 1: update transactiedata kadaster met cijfers eerste helft 2023

In de tabel hieronder is zichtbaar dat het aandeel transacties door de groep tot 35 jaar al jaren stabiel blijft (tussen 40-50%). Dat duidt erop dat starters er in slagen om toe te treden tot de woningmarkt in Oss. Het totaal aantal transacties was in 2022 en eerste helft 2023 lager dan in de jaren 2018 t/m 2021. Het aandeel van kopers tot 35 jaar was in 2023 ca 55%.

Transactiedata naar leeftijdsklasse

	Leeftijdsklasse						
Periode	18-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65 jaar en ouder	Totaal
2018	61	378	252	179	95	87	1.052
2019	55	349	262	184	97	82	1.029
2020	87	419	285	210	120	98	1.219
2021	71	452	207	192	112	65	1.099
2022	58	339	155	111	73	60	796
2023-1	32	189	82	48	29	25	405
percentage							
2018	6%	36%	24%	17%	9%	8%	100%
2021	6%	41%	19%	17%	10%	6%	100%
2022	7%	43%	19%	14%	9%	8%	100%
2023-1	8%	47%	20%	12%	7%	6%	100%

Transactiedata naar prijsklasse

In de tabel hierna is op gemeenteniveau zichtbaar dat er ten opzichte van 2018 minder transacties zijn in de goedkopere klassen, maar dat de percentages in 2022 en 2023 stabiliseren. Ook is te zien dat 60% van de transacties in 2021 in de segmenten onder de €355.000 lag, in 2022 is dat 47% en eerste helft 2023 is dat nog steeds 47%.

Jaar	tot 180.000	180.000-250.000	250.000-280.000	280.000-310.000	310.000-355.000	vanaf 355.000	Totaal
2018	20%	35%	11%	7%	9%	18%	100%
2019	12%	35%	11%	10%	11%	22%	100%
2020	8%	29%	13%	11%	11%	28%	100%
2021	2%	15%	14%	13%	16%	40%	100%
2022	2%	8%	9%	9%	19%	53%	100%
2023-1	2%	7%	7%	13%	19%	53%	100%

In de tabel hieronder kijken we op wijkniveau naar het aandeel van investeerders in de totale woningvoorraad. We bekijken dat onder meer om de in oktober 2022 vastgestelde opkoopbescherming te monitoren.

Aandeel investeerders in de woningvoorraad

Gebied	jan-2018	jul-2018	jan-2019	apr-2019	jan-2020	jul-2020	jan-2021	jul-2021	jan-2022	jul-2022	jan-2023	jul-2023
Centrum	12,9%	13,5%	13,6%	13,6%	13,6%	14,5%	14,9%	15,0%	15,0%	15,2%	15,8%	15,8%
Schadewijk	4,3%	4,9%	5,2%	5,2%	5,5%	5,7%	6,0%	5,9%	7,1%	8,1%	8,2%	8,3%
Industrie-terrein-Zuid	8,3%	7,7%	9,2%	6,9%	8,5%	8,5%	7,8%	7,8%	8,7%	8,6%	9,4%	10,2%
Oss-Zuid	6,9%	7,3%	7,5%	6,6%	6,8%	7,0%	7,3%	7,1%	7,3%	7,5%	8,5%	8,8%
Krinkelhoek	2,6%	2,5%	2,6%	2,6%	3,0%	3,4%	3,7%	3,8%	3,7%	3,7%	3,8%	4,4%
Industrie-terrein-Noord	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	3,4%	3,4%	3,4%	6,8%	5,1%	3,5%	3,5%
Ruwaard	7,2%	7,2%	8,4%	7,1%	7,2%	7,1%	7,2%	7,2%	8,6%	8,8%	9,3%	9,2%
Ussen	3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	3,6%	3,6%
Buitengebied-Noord	1,8%	0,9%	1,8%	0,9%	0,9%	2,7%	1,8%	1,8%	0,9%	0,9%	0,9%	3,5%
Buitengebied-Zuid	4,4%	4,4%	2,7%	2,7%	4,5%	5,2%	3,5%	3,3%	3,3%	3,3%	4,1%	4,1%
Berghem	0,9%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,3%	1,7%	1,9%	2,0%	1,9%
Haren	2,2%	3,0%	3,0%	3,0%	2,5%	2,5%	2,8%	2,1%	2,0%	2,0%	2,7%	2,7%
Macharen	0,3%	0,3%	0,3%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	1,0%
Megen	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	4,0%	4,3%	3,8%	3,5%	3,8%	3,8%	4,8%	4,9%
Ravenstein	2,6%	2,8%	3,1%	3,3%	3,4%	3,5%	3,9%	3,8%	5,2%	5,4%	5,6%	5,5%
Herpen	3,1%	2,9%	2,9%	3,1%	3,1%	3,0%	2,9%	3,2%	3,2%	3,1%	3,3%	3,1%
Overlangel	1,7%	1,7%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,7%	2,4%	2,1%	3,1%	2,7%
Deursen en Dennenburg	1,4%	1,4%	1,9%	1,4%	1,2%	1,6%	1,6%	1,6%	1,4%	2,4%	1,8%	1,8%
Lith	1,9%	1,7%	2,0%	2,1%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	3,5%	3,4%	3,8%	4,1%
Lithoijen	2,2%	2,2%	2,0%	2,4%	3,1%	3,4%	3,4%	3,4%	3,2%	4,0%	3,7%	3,7%
Oijen	10,3%	11,0%	11,0%	11,0%	10,7%	11,1%	11,2%	8,7%	9,0%	9,4%	9,4%	9,4%
Maren-Kessel	2,2%	2,2%	2,7%	2,9%	2,7%	2,3%	2,3%	2,2%	1,7%	1,9%	1,9%	2,3%
Geffen	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,3%	3,3%	3,2%	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%	3,5%
Gemeente	4,8%	5,0%	5,3%	5,0%	5,1%	5,3%	5,4%	5,3%	5,8%	6,1%	6,3%	6,4%

Eigenaren woningvoorraad (tabel hierboven), investeerders:

1) Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in één van deze woningen woont, OF 2) Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF).

Transacties naar type verkrijger

jaar	Type verkrijger							
	Eigenaar - doorstromer	Eigenaar - koopstarter	2e woning	Investeerder bedrijfsmatig	Investeerder, particulier	Corpo-ratie	Overig	Totaal
2018	47%	22%	4%	18%	6%	1%	2%	100%
2021	43%	24%	5%	21%	5%	0%	3%	100%
2022	45%	25%	11%	7%	8%	1%	3%	100%
2023-1	53%	38%	4%	2%	1%	0%	1%	99%

In de tabel is zichtbaar dat de positie van starters en doorstromers ten opzichte van andere typen verkrijgers zoals investeerders flink is verbeterd. Tussen 2018 en 2022 was het aandeel stabiel op zo'n 70% van het aantal transacties. In 2023 is het aandeel gestegen tot 90%. Het aantal 2e woningen en het aantal transacties door investeerders is flink gedaald. Verklaringen zijn de verhoogde overdrachtsbelasting en de invoering van de opkoopbescherming.
Overigens geldt dat het ook in eerdere jaren om kleine aantallen ging in Oss. Voorbeeld: in 2021 waren er 46 transacties '2e woning', in 2022 waren dat er 61 (verschil: 15 transacties).

Type eigendom	Beschrijving
Eigenaar-bewoner	Woning in het bezit van een particulier (natuurlijk persoon, NP) om hierin te wonen. Hierbinnen is onderscheid mogelijk tussen starters en doorstromers: Starter: is een particulier die voor het eerst in de registratie van het Kadaster voorkomt als eigenaar – i.e. een particulier die voor het eerst een woning koopt om hierin te gaan wonen. Bij meerdere verkrijgers moeten beide voor het eerst een woning op hun naam krijgen. Doorstromer: een particulier die al eerder een andere woning in het bezit heeft gehad. Dit geldt ook als de periode van eigendom niet aansluitend is, bijv. wanneer men tussen eigendom van koopwoningen een periode een woning heeft gehuurd.
Tweede woning	Woning in het bezit van een particulier (NP) die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning gaat wonen.
Woningcorporatie	Woning in bezit van een woningcorporatie.
Bedrijfsmatige investeerder	Woning in het bezit van een rechtspersoon (type BV, CV, NV, BR en VF)
Particuliere investeerder	Woning in het bezit van een particulier (NP) met meer dan twee woningen, die niet in deze woningen woont. Bij transacties wordt de check op wonen een dag, een maand, een half jaar en een jaar na verkrijging uitgevoerd. Als de verkrijger op enig moment in de woning is gaan wonen verandert de indicatie in eigenaar-bewoner.
Overig / onbekend	- Overig: Overige typen NNP, zoals KR, PR of overige ST (niet woningcorporatie), overige VR (niet woningcorporatie). - Onbekend: In sommige gevallen is het niet mogelijk om het type koper/verkoper/eigenaar vast te stellen. Dit komt met name voor bij nieuwbouw/appartementen. Het is dan niet altijd mogelijk om het kadastrale perceel (waarvan eigenaar bekend is) met zekerheid te koppelen aan de woning.