

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
19-04-2022		T.A.J. Thissen	9536
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
RIB Overzicht woningbouw 2021 incl. tijdlijn opkoopbescherming en transactiedata kadaster		--	1

Geachte raadsleden,

Zoals u gewend bent informeren wij u periodiek over de voortgang van het woningbouw-programma, conform 'motie woonvisie'. Bij de informatiebrief die wij in november 2021 hebben gestuurd kon de balans over het jaar 2021 niet worden opgemaakt, inmiddels kunnen wij dit wel voor het kalenderjaar laten zien en daarom sturen wij deze brief. In vervolg koersen wij op een RIB in mei en een in oktober omdat op die momenten de juiste data beschikbaar is. Dan kan in de mei-brief worden ingegaan op voorgaand kalenderjaar, en in de oktober-brief op het eerste halfjaar van het betreffende jaar.

In navolging van de opiniecommissie Ruimte van 17-02-2022 gaan wij ook in op een tijdlijn voor inzet van het instrument 'opkoopbescherming' en voegen wij een bijlage toe met geactualiseerde Kadasterdata.

Stand van zaken woningbouwprogramma

In 2021 kwamen 623 nieuwe woningen gereed en daarmee is de woningvoorraad de grens van 41.000 woningen gepasseerd. De totale woningvoorraad ontwikkelde zich als volgt:

Jaartal	Totaal toegevoegde woningen
2018	331
2019	413
2020	524
2021	623

Bron: registratie vergunningen gemeente Oss

Spreiding over de gemeente en kwalitatieve verdeling

In alle kernclusters, zowel in het stedelijk als landelijk gebied zijn (plannen voor) woningen in ontwikkeling en gereedgekomen. Hierna gaan wij in op gerealiseerde woningbouw in 2021 en locaties die in ontwikkeling zijn.

Sociale huur

Vanuit de Woonvisie volgt de leidraad om in het stedelijk gebied circa 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te realiseren en in het landelijk gebied circa 20%. Van jaar tot jaar kunnen echter verschillen ontstaan, afhankelijk van wanneer een project in aanbouw wordt genomen of gereed wordt gemeld. In 2020 was het aandeel sociale huurwoningen op het totaal 29%. Het percentage voor 2021 is circa 31%. In de afgelopen jaren zijn door de corporaties relatief weinig projecten met sociale huur in aanbouw genomen. Er zijn in 2021 wel relatief veel huurwoningen onder de liberalisatiegrens opgeleverd door marktpartijen. Om de voorraad de komende jaren verder te vergroten wordt op dit moment op veel fronten gewerkt aan de ontwikkeling van plannen waarbij ook het aantal sociale huurwoningen groeit.

In de Prestatieafspraken 2021-2024 is in december 2020 afgesproken dat woningcorporaties Brabantwonen en Mooiland jaarlijks 125 woningen netto toevoegen. In 2021 zijn de resultaten van deze prestatieafpraak nog niet zichtbaar, omdat woningbouwplannen een langere doorlooptijd hebben. Op de volgende locaties wordt met de corporaties ingezet om in de 4-jaars periode op een gemiddelde van 125 woningen per jaar te komen:

- 4 locaties voor Flexwoningen, de eerste locatie tot realisatie in 2022.
- Brabantwonen: o.a. Oijense Zij Noord, Sibeliuspark Noord, Talentencampus, Verdijkstraat, Oss-West, Raadhuislaan Belastingkantoor, Euterpelaaan.
- Mooiland: Centrum Lith, Centrum Berghem, Geffen 't Veld, Oss-West, Ravenstein Klooster, Hooghuis en Stationskwartier, Wilgendaal en Aldestijnstraat-Burg. vd Sijpstraat in Herpen en verder locaties in Lithoijen, Macharen en Maren-Kessel.

Stand van zaken woningbouwprogramma 2021

1. Verleende bouwvergunningen: Voor 356 woningen zijn bouwvergunningen verleend. o.a. in Oss-Centrum (Kruisstraat, Spoorlaan), Oijense Zij en Kom Geffen (Dorpstraat).
2. In aanbouw genomen: Er zijn 256 woningen in aanbouw genomen, o.a. Oijense Zij, Oss Centrum, Pastoor van Hapertstraat Lith, Hoeves Herpen en Meubelhof Geffen.
3. Toegevoegde woningen: Er zijn 623 woningen toegevoegd, o.a. Raadhuislaan, Kruisstraat, Ziekenhuisterrein, Verdijkstraat, Piekenhoef en klooster Ravenstein.

2021	Grondgebonden	appartement	SH	VSH	GK	MK	DK
Vergunningen	219	137	74	68	27	36	151
In aanbouw	174	82	30	43	15	77	91
Toegevoegd	343	280	193	67	28	102	233

SH sociale huur, VSH vrije sector huur, GK goedkope koop, MK middeldure koop, DK dure koop.

Met 623 toegevoegde woningen en relatief veel verleende bouwvergunningen werden in 2021 grote stappen gezet met het woningbouwprogramma. Die koers wordt de komende jaren voortgezet. Door o.a. deze locaties in de fase van een ontwerpbestemmingsplan te brengen wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Woonvisie en wordt blijvend ingezet op versnelling. In lijn met de in 2020 naar boven bijgestelde provinciale prognose die uitgaat van toename van 40.325 woningen (2020) naar 45.485 (2030) en 48.780 woningen (2040).

Overzicht 2021 per kerncluster

Kernen/cluster	Totaal	grondgebonden	appartement	SH	VSH	GK	MK	DK
Oss	377	156	222	157	41	18	64	98
Berghem	131	115	16	16	0	8	24	83
Megen-Haren-Macharen	12	11	1	1	0	0	2	9
Ravenstein	39	4	35	18	20	0	0	1
Herpen	5	5	0	0	0	0	1	4
Lith	28	25	3	0	3	2	9	14
Geffen	30	27	3	1	3	0	2	24
Totaal	623	343	280	193	67	28	102	233

Bron: vergunningdata gemeente Oss, voorlopige cijfers 2021, er kunnen na correcties verschillen ontstaan en die worden later gecorrigeerd.

Plan capaciteit

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 termijn kan worden gebouwd. In de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het van belang om kwalitatief het goede programma toe te voegen, met de Woonvisie als leidraad. We werken in 2022 aan herijking van de Woonvisie.

In Geffen, Ravenstein en Oss-West zijn in 2021 veel stappen gezet, dit leidt tot grotere plannen met een divers kwalitatief programma om te bouwen voor verschillende doelgroepen. De raad is daar in 2021 uitvoerig bij betrokken en ook de komende maanden is dat het geval, met als doel om deze plannen in de ontwerp-bestemmingsplanfase te brengen voor de Omgevingswet in werking treedt. 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 worden benut. Juist in de kernen zien we dat herontwikkeling door partijen uit de kernen zelf wordt opgepakt, conform uitgangspunten woonvisie. Op de Intaketafel worden wekelijks initiatieven besproken en in eerste aanleg beoordeeld op wenselijkheid vanuit beleid. In 2021 zijn in totaal 360 initiatieven behandeld, een groot deel met betrekking tot functie wonen.

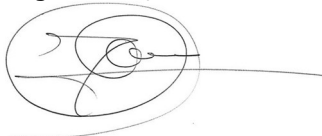
Tijdslijn invoering wet opkoopbescherming in Oss in 2022

In de opiniecommissie Ruimte van 17 februari 2022 is ingegaan op de uitvoering van de motie zelfbewoningsplicht d.d. november 2021. De komende maanden wordt gewerkt aan een huisvestingsverordening om daarna gebruik te kunnen maken van wettelijk instrumentarium zoals de opkoopbescherming. Dat geeft het volgende tijdpad:

<i>Maart-april-mei:</i>	<i>werken aan (juridische) grondslag, vertaling naar beleid, afstemming over de organisatie van vergunningverlening en handhaving.</i>
<i>Mei-juni:</i>	<i>voorstel in route brengen</i>
<i>zomer 2022:</i>	<i>mogelijkheid inwerktreding verordening</i>

Tot slot; conform de afspraak in de raadsinformatiebrief d.d. 8 februari 2022 breiden wij het overzicht woningbouw uit met transactiedata van het Kadaster, zodra er nieuwe informatie beschikbaar komt. In bijlage 2 is deze informatie te vinden met een korte duiding per tabel.

Hoogachtend,



Mr. J.H.T. van Orsouw

Wethouder wonen stedelijk gebied c.a.



Mr. J. van der Schoot

Wethouder wonen landelijk gebied c.a.

Samenvatting

In deze brief wordt ingegaan op de voortgang van het woningbouwprogramma. Het geeft een beeld van het aantal woningen wat in het voorgaande jaar is toegevoegd, in aanbouw genomen of waarvoor een vergunning is verleend. Naast de aantallen woningen wordt ingegaan op de spreiding over de gemeente Oss, de prijsklassen en woningtypen. In de brief wordt zowel terug als vooruitgekeken met informatie over plannen die in ontwikkeling zijn. Verder wordt ingegaan op het tijdpad voor invoering van de opkoopbescherming en zijn de meest recente transactiedata van het Kadaster toegevoegd.

Bijlage 1: gerealiseerde locaties / in aanbouw en locaties in ontwikkeling

Cluster	kern	Planlocaties in realisering (deels gereed, deels nog in aanbouw)	Plannen in ontwikkeling en potentiële locaties*
Stedelijk gebied Oss-Berghem	Oss	o.a. Berghemseweg, Berghkwartier, Sibeliusspark, ziekenhuislocatie, Horzak, Mettegeupel-oost, Oijense Zij Noord	o.a. Oss West, Fratershof Euterpelaaan, 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
	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.

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 verschillende potentiële locaties waardoor de komende jaren in alle kernenclusters woningen worden toegevoegd.

Bijlage 2: update transactiedata kadaster

In de tabel hieronder is zichtbaar dat het aandeel transacties door de groep tot 35 jaar vrij stabiel blijft (zit tussen 40-48%). Dat duidt erop dat starters er nog steeds in slagen om toe te treden tot de woningmarkt in Oss.

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
percentage							
2018	6%	36%	24%	17%	9%	8%	100%
2021	6%	41%	19%	17%	10%	6%	100%

Transactiedata naar prijsklasse

In de onderstaande tabel is op gemeenteniveau zichtbaar dat er steeds minder transacties zijn in de goedkopere klassen. Ook is te zien dat 60% van de transacties in 2021 in de segmenten onder de NHG grens lag.

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%

In de tabel hieronder (volgende pagina) zien we een aantal opvallende zaken:

- Centrum: toename investeerders 2,1% t.o.v. 2018. Op een voorraad van 3.311 woningen gaat dat om circa 70 woningen.
- Schadewijk: toename investeerders 2,8% t.o.v. 2018. Op een voorraad van 4.861 woningen gaat dat om circa 136 woningen.
- Ravenstein: toename investeerders 2,6% t.o.v. 2018. Op een voorraad van 1.523 woningen gaat dat om circa 40 woningen.

In Ruwaard is het aandeel investeerders in de woningvoorraad met circa 8,6% vrij hoog, maar dat was in 2018 ook al 7,2%. Toename is daarmee 1,4%, maar er zijn veel woningen in de wijk (bijna 6.000). Dat 8,6% van 6.000 woningen in eigendom is van een investeerder betekent in Ruwaard totaal ruim 500 woningen.

Bijna 60% van de 2.350 'investeerdswoningen' staan in Ruwaard, Centrum en Schadewijk.

Aandeel investeerders in de woningvoorraad

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

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	2 ^e 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%

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de positie van koopstarters en doorstromers stabiel blijft. Er zijn geen grote schommelingen, het aandeel bedrijfsmatige investeerders is tussen 2018 en 2021 beperkt toegenomen, maar het gaat om enkele tientallen per jaar in heel Oss.

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 de eigenaar bekend is - met 100% zekerheid te koppelen aan de woning.