Gemeenteraad 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
5 juni 2023		T. Thissen	9240

Onderwerp

RIB voortgang woningbouw jaartal 2022

Geachte raadsleden,

Zoals u gewend bent informeren wij u periodiek over de voortgang van het woningbouw-programma en andere relevante zaken m.b.t. thema wonen. Zoals in de brief van 12 april 2022 is aangegeven zullen wij voortaan een RIB in het voorjaar en het najaar naar u sturen, op die momenten is de juiste data beschikbaar.

Stand van zaken woningbouwprogramma

Volgens CBS is de Osse woningvoorraad in het jaar 2022 met **431 woningen** gegroeid tot 41.779 woningen. 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 1.454 woningen. Deze groei publiceert CBS door het saldo van nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en correcties. Er wordt sinds een aantal maanden een werkwijze van nieuwe zakelijkheid toegepast om de realisatie van het aantal nieuwbouwwoningen in lijn te brengen van de ambitie. Op pagina 3 gaan wij hier nader op in.

Volgens onze registratie vergunningen kwamen in 2022 341 nieuwbouwwoningen gereed. In de eerste helft van het jaar waren er 95 gereedmeldingen, in de tweede helft waren er 246 gereedmeldingen. Op een aantal locaties hadden wij in 2022 meer gereedmeldingen verwacht, maar die zijn opgeschoven naar januari en februari 2023, onder meer bij ’t Meubelhof Geffen.

We gebruiken zowel CBS cijfers als onze registratie vergunningen. De CBS data zijn eerder beschikbaar, de registratie vergunningen heeft meer kwalitatieve data (type, prijssegment, kern). Daarom gebruiken we beide bronnen in deze brief.

In Woonvisie 2020 is de ambitie benoemd om te koersen op een woningproductie van circa 600 woningen per jaar. Om deze ambitie te realiseren is ingezet op o.a. het versneld komen tot meer harde plannen (woningbouwlocaties met een onherroepelijk bestemmingsplan) en het inrichten van het projectenbureau. De woningen die in 2020, 2021 en 2022 gereed werden gemeld zijn plannen die al in een eerder stadium zijn ontwikkeld, zoals de Piekenhoef, Horzak, en Oijense Zij Noord.

Voor het jaar 2022 hadden wij circa 490 gereedmeldingen verwacht, dat zijn er dus 341 geworden volgens registratie vergunningen. De verschillen kunnen als volgt worden verklaart:

- 37 gereedmeldingen in project Oijense Zij Noord waren verwacht in 2022 maar zijn gemeld begin 2023.
- Minder gereedmeldingen dan verwacht in de Piekenhoef, o.a. de woon-werk kavels.
- Minder gereedmeldingen dan verwacht in Herpen Wilgendaal, o.a. Gepkespad.
- 15 sociale huurwoningen van Mooiland in de Woonhoeve Lith gereed gemeld al in 2021, terwijl die in 2022 verwacht waren in onze planning. Die zijn dus wel gebouwd, maar al eerder gereedgemeld.
- 14 woningen in Geffen Meubelhof nog niet gereed in 2022 terwijl dat wel de verwachting was, deze woningen zijn begin 2023 alsnog gereed gemeld.
- 12 woningen in Deursen-Dennenburg stonden verkeerd geregistreerd.

Door de werkwijze van nieuwe zakelijkheid en vaker monitoren van de planvoortgang zorgen we voor 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 in de periode 2020-2040.

Nieuwe zakelijkheid in de wijze van sturing, om zo te sturen op continuïteit in de oplevering van nieuwbouwwoningen

Met de vaststelling van Woonagenda 2022-2024 is naast de blijvende inzet op een gevarieerd en betaalbaar woningbouwprogramma wat past bij de woonvraag van de doelgroepen van ons woonbeleid ook flexibiliteit aangebracht omdat het van belang is dat plannen haalbaar zijn.

We werken op veel locaties aan de totstandkoming van haalbare plannen. Een grote locatie als het Walkwartier is in aanbouw, en zal worden gevolgd door meer locaties waar nu gewerkt wordt aan de planologische verankering in bestemmingsplannen. De raad is vervolgens aan zet voor de vaststelling. Daarna volgen nog meer grote en kleine locaties waar gewerkt wordt aan planontwikkeling, in de stad en in de kernen. Wij geven input in de totstandkoming van bestemmingsplannen en monitoren de voortgang van alle locaties. Bij plannen die nog in ontwikkeling zijn en die nu – mei 2023 - nog geen vastgesteld bestemmingsplan hebben gaat dat om opleveringen in de jaren na 2024.

In het jaar 2023 verwachten wij ca. 500 gereedmeldingen, onder meer op locaties Oijense Zij Noord, Hof van Fort (Tivoli), Oostwal (Bristol), Flexwoningen Ruwaard, Herpen Wilgendaal en Meubelhof Geffen. In het jaar 2024 verwachten wij ca. 600 gereedmeldingen, onder meer op locaties Walkwartier, Bergse Veld, Oijense Zij Noord, Geffen Raadhuys, locaties flexwoningen en Liesdaal Maren-Kessel.

Vanaf december 2022 monitoren wij vaker en meer proactief op de planning van zachte plannen. Wanneer sprake is van een significante afwijking ten opzichte van de beoogde planning dan volgt mondeling een update van de portefeuillehouder aan de gemeenteraad. Uiteindelijk met het doel dat jaarlijks circa 600 woningen worden gerealiseerd met een gevarieerd programma. We gaan dat dus nog explicieter en vaker monitoren dan voorheen. De RvS uitspraak over de bouwvrijstelling i.r.t. stikstof is uiteraard relevant, er zijn direct stappen gezet om in kaart te brengen wat dit voor Osse woningbouwlocaties kan betekenen. Over dat onderwerp is een separate Raadsinformatiebrief gestuurd in januari 2023.

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. Hierna gaan wij in op gerealiseerde woningbouw in 2022 en locaties die in ontwikkeling zijn.

Sociale huur

Het lukt niet elk jaar om precies 30% sociale huur te rapporteren, van jaar tot jaar kunnen verschillen ontstaan, afhankelijk van wanneer een project in aanbouw wordt genomen of gereed wordt gemeld. Het percentage voor 2021 was circa 31% en voor 2022 is dit circa 22%. Om de voorraad sociale huurwoningen de komende jaren verder te vergroten wordt op dit moment op veel fronten gewerkt aan de ontwikkeling van plannen en op een aantal locaties levert dat grote aantallen sociale huurwoningen op. Ook voor het sociale nieuwbouwprogramma geldt dat we met nieuwe zakelijkheid vaker monitoren op het behalen van gemaakte afspraken, gezien de grote urgentie op het vergroten van de voorraad huurwoningen. In de tabel op de volgende pagina is ook te zien dat er in 2022 bouwvergunningen zijn verleend voor de bouw van 138 sociale huurwoningen. Dat betreft onder meer de verleende vergunning voor 72 flexwoningen op locatie Ruwaard.

In de Prestatieafspraken 2021-2024 is in december 2020 afgesproken dat woningcorporaties Brabantwonen en Mooiland jaarlijks 125 woningen netto toevoegen. Op de volgende locaties wordt met de corporaties ingezet om in de 4-jaars periode op een aantal van 125 woningen per jaar te komen:

- 4 locaties voor Flexwoningen, de Ruwaard locatie tot realisatie in 2023 en de andere locaties tot realisatie in 2024, apart te rapporteren over de voortgang.
- Brabantwonen: o.a. Oijense Zij Noord, Sibeliuspark Noord, Talentencampus, Verdistraat, Raadhuislaan, Euterpelaan, Amsteleind.
- Mooiland: Centrum Lith, Centrum Berghem, Geffen ’t Veld, Ravenstein Klooster, Hooghuis en Stationskwartier, Wilgendaal en Aldestijnstraat-Burg. vd Sijpstraat in Herpen en verder locaties in Lithoijen, Macharen en Maren-Kessel.

Vrije sector huur

We krijgen in september een dataset met transacties in de vrije huursector van 2021 en 2022. Vanaf volgend jaar 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. Hier kunnen wij dus in de volgende RIB over informeren.

Stand van zaken woningbouwprogramma 2022

1. Verleende bouwvergunningen: Voor 481 woningen zijn bouwvergunningen verleend en er zijn 321 woningen in aanbouw genomen o.a. in Oss-Centrum (Walkwartier), Oijense Zij, Kromstraat en bijv. ook nog woningen in Lith Oost.

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

In april 2023 zijn de werkzaamheden om het terrein op locatie Ruwaard bouwrijp te maken gestart. Na de zomervakantie worden de woningen geplaatst. De beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning is weliswaar nog niet afgerond (in afwachting van de uitspraak van de rechtbank) maar het beroep heeft geen schorsende werking. Om niet nog verder te vertragen heeft BrabantWonen besloten om te starten met de werkzaamheden. Voor de locaties Gewandeweg en de Meidoornlaan en de locatie Ravenstein lopen diverse onderzoeken naar de haalbaarheid en worden stedenbouwkundige plannen opgesteld. We verwachten dat de onderzoeken en de stedenbouwkundig plannen voor de zomer van 2023 zijn afgerond. Verder 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.

3. Toegevoegde woningen: Er zijn 341 woningen toegevoegd, o.a. Oijense Zij, Componistenkwartier, Piekenhoef en de Kolk Ravenstein.

2022	Grondgebonden	Appartement	SH	VSH	GK	MK	DK
Vergunningen	141	339	138	117	20	69	137
In aanbouw	178	143	25	60	13	60	163
toegevoegd	177	164	76	90	17	68	87

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

Overzicht 2022 per kernencluster

Kernen/cluster	Totaal	Grondgebonden	Appartement	SH	VSH	GK	MK	DK
Oss	195	66	129	50	88	2	33	22
Berghem	72	44	28	17	0	0	30	25
Megen-Haren-Macharen	14	14	0	8	0	0	0	6
Ravenstein	27	27	0	0	0	15	5	4
Herpen	4	4	0	0	0	0	0	4
Lith	11	7	4	0	0	0	0	11
Geffen	18	15	3	1	2	0	0	15
Totaal	**341**	**177**	**164**	**76**	**90**	**17**	**68**	**87**

Bron: vergunningdata Gemeente Oss, voorlopige cijfers; er kunnen na correcties later nog verschillen ontstaan.

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 onlangs vastgestelde Woonagenda als leidraad. Dat is het geval voor een aantal grote en een heel scala aan kleinere woningbouwlocaties. Voor een aantal grote locaties geldt dat er stappen zijn en worden gezet om te komen tot een ontwerp-bestemmingsplan, dit is onder meer het geval voor Geffen ’t Veld, een grote locatie op het Euterpepark en de ontwikkeling Linck in de Raadhuislaan. Ook in de kernen zijn voorbeelden te noemen, zoals in Lithoijen en in Maren-Kessel (Liesdaal). Concreet: er zijn op peildatum 31 mei 2023 14 projectlocaties in Berghem, 3 locaties in cluster Megen, 12 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 officieel bij de

gemeente staan geregistreerd (in Oss, Overlangel en Maren-Kessel), naast de eerder al bekende CPO groepen in Geffen en Ravenstein.

Regionale Woondeal – getekend in maart 2023
Minister de Jonge heeft 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 van circa 900.000 woningen is met circa 130.000 woningen groot. Om tot deze getallen te komen hebben alle provincies een uitvraag gedaan aan gemeenten, en ook Oss heeft daarop uiteraard geantwoord. Voor Oss gaat het in totaal om circa 5.300 woningen (periode tot 2030), waaronder Linck, Fratershof, Euterpark, Amsteleind, Ravenstein en Geffen 't Veld.

De gemeenten in de regio Noordoost Brabant 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 ook de recent ingediende aanvraag voor het plan Raadhuislaan-Zuid in het kader van de Rijkssubsidie Woningbouw-impuls, 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. Zoals gezegd blijft de stap van zachte naar harde plannen van belang. We naderen voor diverse projecten planologische verankering middels bestemmingsplannen. Deze inzet wordt gecontinueerd voor de andere planlocaties.

Andere actuele onderwerpen
Actieve dialoog met woningcorporaties Brabantwonen en Mooiland
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. Ook wordt er een werkbezoek gepland zodat raadsleden in de gelegenheid worden gesteld om nader in gesprek te gaan met de beide corporaties over bijvoorbeeld de wijze waarop zij uitvoering geven aan volkshuisvestelijke opgaven en ambities. Daarvoor komt later dit jaar een uitnodiging naar de gemeenteraad.

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 in 2022 fors is gestegen is het

voornemen om de starterslening opnieuw beschikbaar te stellen. Een separaat voorstel komt medio 2023 in route, waarin we nader duiden welke randvoorwaarden om welke redenen van toepassing zijn voor deze lening.

Na invoering opkoopbescherming ook verscherpt 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. Daarvoor is capaciteit nodig en dit wordt vanuit de afdeling VTH in voorbereiding gebracht via de Kadernota.

Transactiedata kadaster

Tot slot leveren we een overzicht van de Kadaster transactiedata over het jaar 2022. We zien hierin geen grote veranderingen ten opzichte van vorig jaar. Zo lukt het starters nog met ongeveer hetzelfde aandeel als voorheen om toe te treden tot de Osse woningmarkt. We zien nog altijd de trend dat er steeds minder betaalbare woningen tot de NHG-grens worden verkocht. Met betrekking tot investeerders die huizen opkopen, zien we in 2022 geen aanleiding om het toepassingsgebied voor de recent ingevoerde opkoopbescherming in Oss op dit moment uit te breiden. De opkoopbescherming is sinds 1 november 2022 van toepassing, dus het effect van de maatregel is in een dergelijk korte looptijd nog niet goed zichtbaar. We blijven dat zoals aangegeven 2x per jaar monitoren en komen hier bij de volgende RIB weer op terug.

Hoogachtend,



S.M.J.N. van den Bergh
Wethouder Woonbeleid en Volkshuisvesting 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 betreffende 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 de meest recente transactiedata van het Kadaster en in dit geval ook op de regionale woondeal.

Bijlage 1: update transactiedata kadaster met cijfers over jaar 2022

In de tabel hieronder is zichtbaar dat het aandeel transacties door de groep tot 35 jaar vrij stabiel blijft (zit tussen 40-50%). Dat duidt erop dat starters er nog steeds in slagen om toe te treden tot de woningmarkt in Oss. Het totaal aantal transacties was in 2022 een stuk lager dan in de jaren 2018 t/m 2021, maar het procentuele aandeel van kopers tot 35 jaar was in 2022 circa 50%.

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
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%

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 € 355.000 lag, in de 1e helft van 2022 was dat 49% en over heel 2022 is dat 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%

In de tabel hieronder (volgende pagina) 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
Centrum	12,9%	13,5%	13,6%	13,6%	13,6%	14,5%	14,9%	15,0%	15,0%	15,2%	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%
Industrieterrein-Zuid	8,3%	7,7%	9,2%	6,9%	8,5%	8,5%	7,8%	7,8%	8,7%	8,6%	9,4%
Oss-Zuid	6,9%	7,3%	7,5%	6,6%	6,8%	7,0%	7,3%	7,1%	7,3%	7,5%	8,5%
Krinkelhoek	2,6%	2,5%	2,6%	2,6%	3,0%	3,4%	3,7%	3,8%	3,7%	3,7%	3,8%
Industrieterrein-Noord	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	3,4%	3,4%	3,4%	6,8%	5,1%	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%
Ussen	3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	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%
Buitengebied-Zuid	4,4%	4,4%	2,7%	2,7%	4,5%	5,2%	3,5%	3,3%	3,3%	3,3%	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%
Haren	2,2%	3,0%	3,0%	3,0%	2,5%	2,5%	2,8%	2,1%	2,0%	2,0%	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%
Megen	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	4,0%	4,3%	3,8%	3,5%	3,8%	3,8%	4,8%
Ravenstein	2,6%	2,8%	3,1%	3,3%	3,4%	3,5%	3,9%	3,8%	5,2%	5,4%	5,6%
Herpen	3,1%	2,9%	2,9%	3,1%	3,1%	3,0%	2,9%	3,2%	3,2%	3,1%	3,3%
Overlangel	1,7%	1,7%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,7%	2,4%	2,1%	3,1%
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%

Lith	1,9%	1,7%	2,0%	2,1%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	3,5%	3,4%	3,8%
Lithoijen	2,2%	2,2%	2,0%	2,4%	3,1%	3,4%	3,4%	3,4%	3,2%	4,0%	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%
Maren-Kessel	2,2%	2,2%	2,7%	2,9%	2,7%	2,3%	2,3%	2,2%	1,7%	1,9%	1,9%
Geffen	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,3%	3,3%	3,2%	3,1%	3,2%	3,2%	3,2%
Totaal gemeente Oss	4,8%	5,0%	5,3%	5,0%	5,1%	5,3%	5,4%	5,3%	5,8%	6,1%	6,3%

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%

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat de positie van koopstarters en doorstromers stabiel blijft, in 2018 zo'n 70% van het aantal transacties en in 2022 nog steeds zo'n 70%. Er zijn procentueel gezien soms schommelingen in het aandeel 2e woningen en bedrijfsmatige en particuliere investeerders, maar omdat het over kleine getallen gaat zijn er ook sneller procentuele verschillen. Als voorbeeld: in 2021 waren er 46 transacties met label '2e woning' en in 2022 waren dat er 61. Een verschil van 15 transacties.

In 5 jaar tijd (2018 t/m 2022) zijn er in Oss volgens het Kadaster in totaal 6.062 transacties geregistreerd, waarvan op het totaal 1.740 door koopstarters (29%), 299 als 2e woning (5%), 122 door bedrijfsmatige investeerders (2%) en 280 door particuliere investeerders (2%).

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.