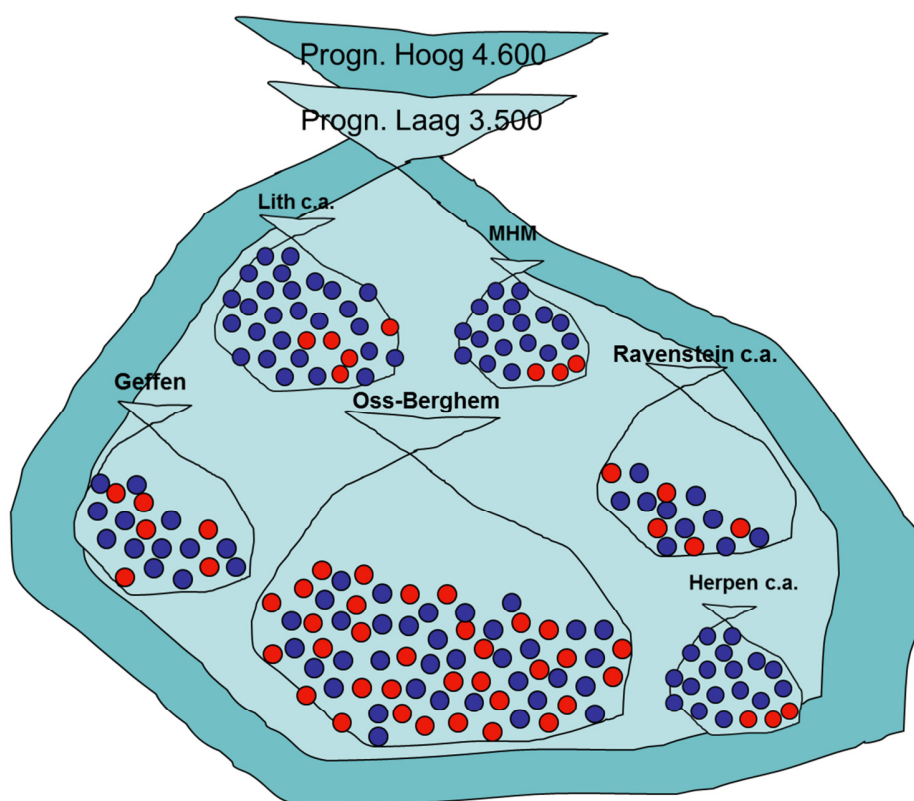


Portefeuillemanagement Wonen Oss

Actualisatie 2019

Woningbouwopgave gemeente Oss tot 2030



Actualisatie portefeuillemanagement Wonen 2019

Inhoud

Inleiding: samenhang woonvisie en portefeuillemanagement wonen	4
1. Woonwensenonderzoek 2019: belangrijkste uitkomsten	6
2. Uitgangspunten gemeente Oss.....	7
a. Het aantal woningen	7
b. Het soort woningen	8
c. Ambities en doelstellingen	8
3. Stedelijk gebied Oss-Berghem	10
a. Het aantal woningen	10
b. Het soort woningen	10
c. Bestaande plancapaciteit versus opgave.....	10
d. Ambities en doelstellingen stedelijk gebied Oss-Berghem	11
4. Landelijk gebied	13
a. Het aantal woningen	13
b. Het soort woningen	13
c. Bestaande plancapaciteit versus opgave.....	13
d. Ambities en doelstellingen landelijk gebied	14
Bijlage: overzicht woningbehoefte en plancapaciteit per kernencluster	16

Voorwoord wethouder van Orsouw

Oss heeft een veelzijdige woningvoorraad. De historische kerkdorpen aan de Maas, de landelijke kernen, de groene suburbane woonwijken en het stedelijk centrum van de stad. Met al deze gezichten en de begrenzing aan de Maas en de A50 vormt Oss in feite haar eigen woningmarkt. We gaan deze veelzijdigheid van Oss als woongemeente nog beter op de kaart zetten.

Oss heeft een gezonde woningmarkt. Ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland is de prijs-kwaliteit verhouding goed. Om dat zo te houden, zorgen we dat er een goed woningaanbod is. Samen met andere Osse partijen blijven we werken aan een goede woningmarkt en –voorraad met een diversiteit aan woonmilieus. Want wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven. De gemeente zet zich met het Portefeuillemanagement Wonen in voor een gezonde woningmarkt en een passende woningvoorraad.

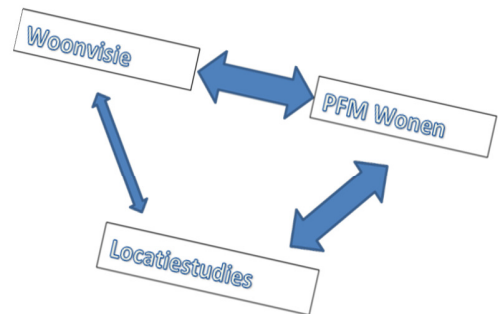
Coalitieakkoord Oss 2018, 'Kansen zien, kansen pakken'

'Oss heeft vele kwaliteiten en daar zijn we trots op. We zetten Oss nog beter op de kaart als een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Oss kent veel verschillende woonmilieus in aantrekkelijke en afwisselende gebieden. Bossen, polders, rivierengebied, zand en klei, stad en dorpen. Dat gaan we meer uitdragen. We zien kansen in de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Terwijl in grotere steden om ons heen als Nijmegen en Den Bosch de keuze voor een aantrekkelijke woning snel kleiner wordt, is er in Oss nog voldoende keuze en zijn de huizenprijzen aantrekkelijker. Als we deze situatie goed willen benutten, moeten we als gemeente meer regie nemen. Sturen op snellere doorlooptijden voor planvorming en -ontwikkeling, sturen op variëteit in woonmilieus en sturen op een goede balans tussen koop en huur. Onze aandacht richt zich op het bouwen naar de behoefte, zowel voor het stedelijk gebied als voor de kernen in het landelijk gebied.'

Oss staat voor een grote uitdaging: goede woningen en voldoende woningen. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zal de woningproductie moeten stijgen. De huidige voorspellingen laten zien dat de komende 5 jaar de vraag groter is dan de beschikbaarheid van woningen. De productie moet stijgen van ongeveer 300 woningen per jaar naar 600. We willen verstopping op de woningmarkt voorkomen. Dat betekent dat we sterker de regie op deze ontwikkelingen nemen. Voor het stedelijk gebied blijven we de mogelijkheden op basis van inbreiding en herstructurering volop benutten. Uiteraard mag inbreiding niet leiden tot ontgroening van onze stad. Daarnaast zorgen we voor uitbreidingslocaties aan de randen van de stad en de kernen. Voor de kernen maken we plannen op maat, zodat we tijdig kunnen inspelen op toekomstige behoeften. Met name in Ravenstein en Geffen is dit nodig.'

Inleiding: samenhang woonvisie en portefeuillemanagement wonen

De gemeente actualiseert zowel de Woonvisie als het portefeuillemanagement wonen (PFM). De beleidskeuzes uit de woonvisie zijn van invloed op het woningbouwprogramma. Maar omgekeerd beïnvloedt het woningbouwprogramma ook de woonvisie. Daarom actualiseren we beide documenten gelijktijdig.



Wat is de woonvisie?

In de woonvisie geeft de gemeente haar visie op de ontwikkelingen op het terrein van 'wonen'. De huidige Woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld en beschrijft de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss. Ook in de Woonvisie 2020 blijven de drie eerder verwoordde ambities overeind:

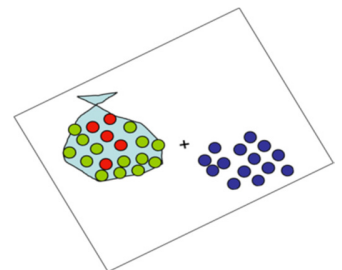
- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Aangevuld met de ambitie:

- **Versterking van de woonfunctie van Oss,** ook in regionaal opzicht.

Wat is het PFM?

Het PFM is een systematiek om te komen tot een strategisch afgewogen en gebiedsgericht woningbouwprogramma voor de gemeente Oss. De systematiek biedt inzicht in de omvang en samenstelling van de plancapaciteiten, dat de basis vormt voor een afweging van bestaande plancapaciteiten en nieuwe plannen. Binnen het PFM worden de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, waaronder de beleidskeuzes uit de woonvisie en de ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt geconcretiseerd in het woningbouwprogramma voor de komende periode.



De systematiek vormt geen rekenkundig model, maar biedt een basis voor de afweging en prioritering van bestaande en nieuwe woningbouwplannen gericht op het optimaliseren van de samenstelling van het woningbouwprogramma, dat periodiek geactualiseerd wordt.

De methodiek van het PFM is voor het eerst uitgewerkt in 2012 en heeft geleid tot een prioritering van woningbouwprojecten naar omvang, samenstelling en fasering (PFM 2012). Sindsdien is de systematiek steeds toegepast bij de afweging en advisering van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt.

Met het PFM optimaliseert de gemeente het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. De bestaande plancapaciteiten en nieuwe plannen worden steeds geanalyseerd en afgezet tegen de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte (omvang en kwaliteit) in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Basis voor de omvang van de woningopgave voor de hele gemeente is steeds de meest actuele prognose van de provincie. De keuzes en prioritering komen tot stand op basis van een afweging van beleidsopgaven uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen en voortgang van de plannen en de financiën wegen we mee. Dit programma stemmen we af op de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. Zo draagt het PFM bij aan de realisatie van voldoende en de juiste woningen.

Waarom actualiseert de gemeente het PFM?

Met deze actualisering zorgen we dat het woningbouwprogramma optimaal blijft aansluiten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses¹.

De provincie heeft de bevolkings- en woningbehoefteprognose, die voor het PFM vertrekpunt is, in 2017 geactualiseerd. Bovendien maakt Geffen sinds 2015 deel uit van de gemeente Oss en trekt de markt aan, neemt het aanbod in de bestaande voorraad sterk af en staat de bereikbaarheid van woningen onder druk, met name voor de lagere inkomens.

Het PFM Wonen uit 2012 en de daarop volgende analyses komen uit recessietijd, nu is sprake van economische groei. In 2012 lag er vooral een kwalitatieve opgave: er waren voldoende plannen, maar waren dit ook de juiste plannen? Anno 2019 is de opgave zowel kwantitatief als kwalitatief: er ligt een opgave om op (de middellange) termijn te zorgen voor meer plannen voor woningbouw én een goede aansluiting van de plannen op de woningbehoefte, nu en in de toekomst.

Dit levert een meer vergaande wijziging op ten opzichte van het eerdere PFM en is aanleiding om deze nieuwe uitgangspunten concreet vast te stellen.

Dit document bevat de essentie van de uitkomsten van de analyse van de woningbehoefte en het woningbouwprogramma anno 2019. Een uitgebreidere analyse van de woningbouwopgave voor de gemeente Oss vindt u in de bijlage.

¹ Voor het bepalen van de behoefte, ontwikkelingen en prognoses wordt gebruik gemaakt van de Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, mei 2017, de regionale woningmarktmonitor 2013-2016, Woonvisie 2020 en het Woonwensenonderzoek 2019.

1. Woonwensenonderzoek 2019: belangrijkste uitkomsten

In de periode januari-maart 2019 is onderzoek gedaan naar de woonwensen van de inwoners van de gemeente Oss. De uitkomsten van dit onderzoek hebben we betrokken bij de actualisering van het PFM Wonen. De belangrijke bevindingen en geconstateerde knelpunten zijn:

Trends:

- Vergrijzing zet door: steeds meer 65-plussers en steeds meer kleine huishoudens;
- Aantrekkende woningmarkt: meer verhuizingen koopsector en hogere koopprijzen;
- Minder betaalbare koopwoningen, lage inkomens minder keuze op woningmarkt.

Verhuishwens en woonwensen:

- 9% van de doorstromers wil zeker verhuizen, 21% misschien. Bij starters resp. 25% en 20%;
- Bijna de helft van de doorstromers en starters wil kopen, de andere helft wil huren of heeft geen voorkeur;
- Het merendeel van de verhuisgeneigden wil weer in Oss wonen;
- Ruim driekwart van de 65-plussers wil zo lang mogelijk in huidige woningen blijven;
- Ongeveer 900 huishoudens zijn dringend op zoek naar een andere woning;
- Energiebesparende maatregelen: vooral meenemen in toch al noodzakelijk onderhoud;
- Bijzondere woonvormen: vooral zelfbouw op een kavel of in een verbouwd kantoorpand. 65-plussers hebben vaker belangstelling voor kleinschalige woonzorgprojecten.

Aandachtspunten in de gemeente Oss op basis van de vraag uit het woonwensenonderzoek 2019 en de gerealiseerde verhuisbewegingen in de afgelopen jaren:

- Tekort aan huurappartementen (voor starters én doorstromers (65- en 65+));
- Tekort betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens en tot de liberalisatiegrens) voor starters;
- Klein tekort aan dure huur boven de liberalisatiegrens voor starters en 65+-huishoudens;
- Ten gevolge van de gunstige woningmarkt: relatief grote vraag naar dure koopwoningen, maar ook naar goedkope koopwoningen
- Tekort aan grondgebonden koopwoningen. Hierbij vooral toenemende vraag naar kleine woningen.
- Klein overschot aan grote koopwoningen door door- en uitstroom van ouderen; naar de toekomst toe zal dit overschot waarschijnlijk groter worden

Uit de resultaten van het onderzoek lijkt ook af te leiden dat de woningbouw in de afgelopen periode een weerslag heeft op de actuele woonwensen. Zo zien we dat de verhuisgeneigdheid lager is in gebieden waar recent is gebouwd.

In bepaalde gebieden gaan wensen vaak uit naar woningtypen die in de afgelopen jaren juist niet zijn toegevoegd. Bijvoorbeeld in cluster Ravenstein waar vooral in Deursen-Dennenburg duurdere grondgebonden woningen zijn gebouwd, gaat de wens nu vooral uit naar betaalbare gestapelde (huur)woningen. In Geffen is veel voor starters gebouwd. De verhuisgeneigdheid onder starters is daar nu relatief laag.

2. Uitgangspunten gemeente Oss

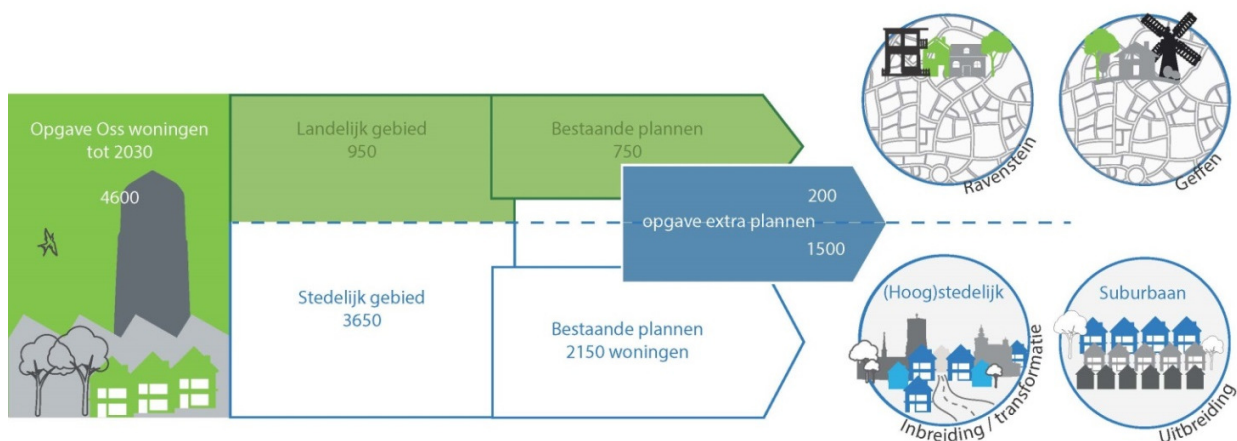
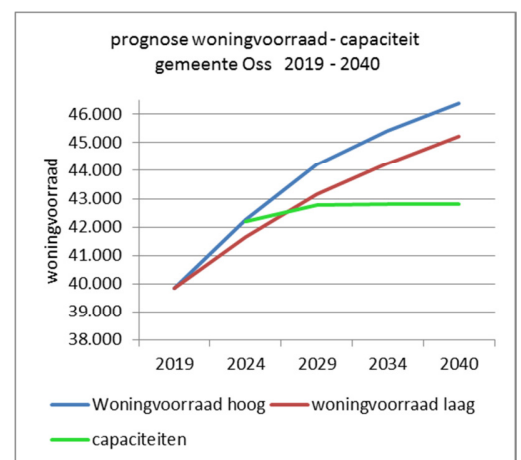
Oss is een complete woongemeente, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. Oss heeft vele kwaliteiten, waar we trots op zijn. De Osse woningmarkt is bovendien redelijk in balans. In Oss vind je redelijk veel 'waar voor je geld' op de woningmarkt. De bestaande woningvoorraad is behoorlijk gedifferentieerd en biedt over het geheel genomen 'voor elk wat wils'. Deze kwaliteiten van de Osse woningmarkt willen we uiteraard behouden en versterken.



a. Het aantal woningen

Basis voor de omvang van de opgave is de Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie 2017. De focus voor de woningbouwprogrammering ligt op de komende 10 jaar. Voor de gemeente Oss wordt nog een flinke woningbouwopgave voorzien.

- De prognose geeft een **bandbreedte** voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). De bandbreedte van de totale opgave voor Oss ligt tot 2030 tussen 3.500 en 4.600 woningen. We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose.
- De bestaande plancapaciteit tot 2030 omvat plannen voor ca. 2.900 woningen (de totale planvoorraad, zowel harde als zachte plannen).
- Anticiperen op de periode na 2030: mag, maar met mate. De groei zwakt op termijn af.
- De afgelopen jaren hanteerde Oss in het PFM een recessiemodel als uitgangspunt voor de woningbouwopgave. Dit kwam neer op 70% van de opgave op grond van de prognose. Gelet hierop én op de huidige druk op de woningmarkt is in het coalitieprogramma 2018-2022 de ambitie neergelegd om de woningbouw te versnellen en tijdelijk in te zetten op een woningproductie van 600 woningen per jaar.



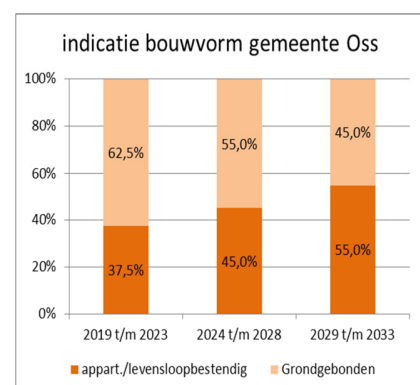
b. Het soort woningen

Op het niveau van de hele gemeente heeft Oss de komende jaren zowel een **kwantitatieve (aantal woningen)** als een **kwalitatieve opgave (soort woningen)**.

Voor de komende 10-15 jaar ligt er nog een fikse opgave voor toevoeging van woningen, onder andere door huishoudensverdunding en de vergrijzing. Daarna vlakt de groei en de behoefte aan nieuwe woningen af → dit betekent dat **wat we de komende 10 jaar toevoegen RAAK moet zijn**: nieuwbouwplannen die stad, dorp, of buurt compleet maken, zowel met oog op de actuele behoefte als de behoefte van later én aansluitend op/met meerwaarde voor de bestaande bebouwde omgeving. Dit werken we uit in de onderstaande ambities en doelstellingen.

c. Ambities en doelstellingen

- Versterken van de **woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht. Oss kent een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus in aantrekkelijke en afwisselende gebieden. Die kwaliteiten maken Oss voor veel doelgroepen een interessante plek om te wonen;
- **Betaalbaarheid**: de betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen staat onder druk, om jongeren en huishoudens met een lager inkomen een kans te blijven bieden is betaalbaarheid van nieuwe woningen essentieel;
- **Duurzaamheid**: de energielasten stijgen en de gevolgen van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. Woningen moeten van het gas af en veel duurzamer worden (energietransitie), zeker nieuwbouw. De eisen voor duurzaamheid dan ook al steeds hoger;
- **Geschiktheid**: mede door de vergrijzing is de geschiktheid van de woningen van toenemend belang (in hoeverre kun je blijven wonen ook met fysieke beperkingen?). Dit is zeker ook belangrijk omdat woningen over het algemeen voor de lange termijn gebouwd worden. Een toegankelijke woning is toekomstbestendig en dus voor alle doelgroepen geschikt;
- Door de vergrijzing en gezinsverdunding, maar ook met oog op betaalbaarheid is er een blijvende vraag naar kleinere woningen en appartementen. Dat vertaalt zich in het PFM om een **toenemende opgave voor appartementen / levensloopbestendige grondgebonden woningen**;
- Door vraaguitval en een verminderd aanbod nieuwbouw tijdens de crisisjaren is er voor de korte termijn nog een **inhaalvraag aan grondgebonden woningen**;
- In de huidige markt is de vraag naar dure koopwoningen voor doorstromers toegenomen; tegelijkertijd is er ook een blijvende vraag naar goedkope koopwoningen vanuit starters en lagere inkomens;
- Het belang van **middeldure huur** is toegenomen. Dit komt met name doordat de mogelijkheden voor huishoudens met een middeninkomen sterk zijn afgenomen. Door passend



toewijzen komen zij niet meer voor een sociale huurwoningen in aanmerking. Tegelijk zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt door de verscherpte leennormen. In het PFM zetten we in op een groter aandeel middeldure huur, namelijk 10%;

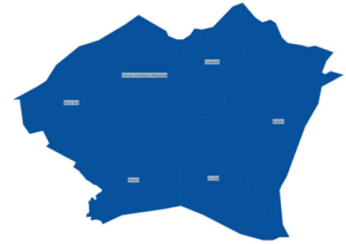
- De behoefte aan goedkope huurwoningen (zowel sociale sector als particulier) blijft groot. Om (ook op de middellange termijn) te kunnen voorzien in de behoefte is het belangrijk de komende jaren nieuwe plancapaciteiten voor sociale huurwoningen te ontwikkelen. Dit is één van de onderwerpen in de prestatieafspraken met de woningcorporaties;
- Een (groeierende?) groep inwoners wil graag wonen in een bijzonder woonmilieu. Zoals ouderen die met elkaar aangepast wonen met de mogelijkheid van collectieve zorg wil realiseren, tiny houses, zelf de woning realiseren (vrije kavels) of een tijdelijke woonoplossing. Het woningbouwprogramma biedt ruimte aan deze **bijzondere woonmilieus**;
- **Gebiedsgerichte** benadering: *De provinciale prognose is berekend op gemeenteniveau. Dat vertalen we door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss:*
 - o We zetten in op het opvangen van het grootste deel van de opgave in het stedelijk gebied;
 - o We gaan uit van organische groei in het landelijk gebied;
- Een belangrijke opgave blijft een vraaggerichte én flexibele planvorming en programmering, om goed te kunnen inspelen op zowel ontwikkelingen in de woningmarkt op de korte termijn als op de langere termijn. Belangrijk is ook dat nieuwe locaties inspelen op de benodigde vernieuwing en diversiteit van woonmilieus in de wijken en kernen.

Om deze doelen en ambities te realiseren zetten wij ons, samen met de marktpartijen, actief in.

Per project kan onze inzet verschillen: faciliteren, stimuleren, sturen of ontwikkelen. Met voor de juiste en toekomstgerichte plannen ruim baan.

3. Stedelijk gebied Oss-Berghem

Het grootste deel van de nieuwbouwopgave ligt in het stedelijk gebied Oss-Berghem. De bestaande plancapaciteit voor woningbouw is niet toereikend. De opgave is om nieuwe plannen toe te voegen voor de behoefte in de jaren na 2022. De opgave voor nieuwe locaties is dus urgent.



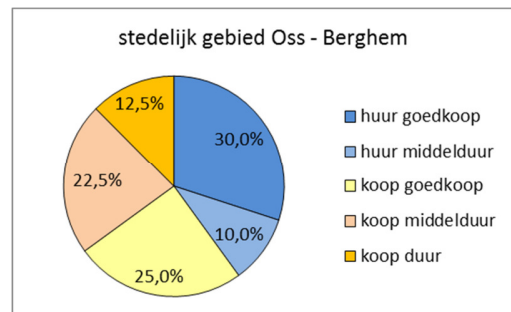
a. Het aantal woningen

De woningbouwopgave voor het stedelijk gebied Oss-Berghem tot 2030 heeft een bandbreedte van ongeveer 2.800 en 3.650 woningen. De bestaande plancapaciteit is voor deze periode ca. 2.150 woningen groot.

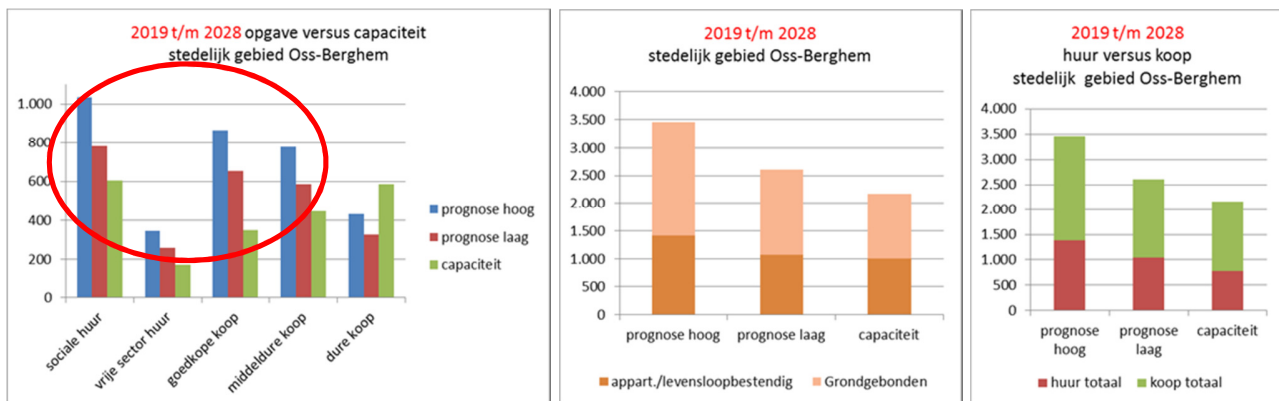
b. Het soort woningen

Voor de komende 10 jaar gaan we uit van de van de indicatieve behoefte zoals in de grafiek weergegeven².

De nadruk in de opgave ligt bij de goedkopere woningen, zowel in de huur als koop. Ten opzichte van de eerdere programmering is het aandeel dure koopwoningen en middeldure huur vergroot. Ook is de begrenzing tussen middeldure en dure koop verhoogd (van €275.000 naar €300.000).



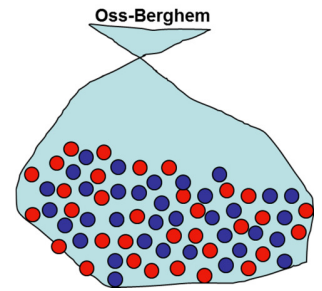
c. Bestaande plancapaciteit versus opgave



² De prijssegmenten zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 225.000; koop middelduur, > € 225.000 < €300.000, koop duur, > € 300.000.

Op dit moment bevat de plancapaciteit voor het stedelijke gebied Oss Berghem ca. 2.150 woningen. Deze bestaande plancapaciteit bestaat voor ongeveer tweederde uit binnenstedelijke locaties.

Ongeveer 45% van de plancapaciteit betreft appartementen/meergezinswoningen. Daarvan is ruim 60% goedkope woningen (huur en koop). Het merendeel van de capaciteit voor grondgebonden woningen bestaat uit koopwoningen (ruim 85%), waarvan tweederde in de middeldure en dure koop.



In verhouding ligt een groot deel van de plancapaciteit voor het stedelijk gebied Oss-Berghem in Berghem. Het gaat bijvoorbeeld om Piekenhoef (laatste fase), centrum Berghem en diverse andere binnenstedelijke ontwikkelingen zoals plan Privilege (st. Willibrordusstraat).

Voor Oss omvat de bestaande plancapaciteit de volgende grotere locaties voor woningbouw: Horzak, Oijense Zij-Noord, Walkwartier, Fratershof, Sibeliuspark, Ziekenhuislocatie, Spoorlaan, klooster Verdistraat. Daarnaast zijn er nog veel kleinschalige plannen.

Het tekort aan plannen in Oss-Berghem tot 2030 ligt tussen 650 en 1.500 woningen:

- Grondgebonden: 450-950 → Realiseren op binnenstedelijke locaties, maar ook nieuwe locaties aan de randen van het stedelijk gebied;
- Appartementen: 200-550 → Realiseren m.n. op binnenstedelijke locaties.

d. Ambities en doelstellingen stedelijk gebied Oss-Berghem

- De **juiste woningen in de juiste mix**. Zoals we al eerder aangaven: voor de komende jaren ligt er nog een forse opgave voor woningbouw. Met oog op de toekomstwaarde en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad is het belangrijk dat wat we nog toevoegen raak is. Nieuwe woningen zowel op binnenstedelijke locaties als aan de randen van de stad moeten duurzaam, betaalbaar en toegankelijk zijn;
- We streven naar meer **flexibele planvorming** en programmering. Oude plannen sluiten niet altijd (optimaal) aan op de actuele behoefte. Het programma moet aangepast (kunnen) worden aan de vraag van dat moment. Bovendien is het belangrijk dat plannen niet alleen inspelen op de actuele vraag maar ook op de verwachte vraag op de langere termijn;
- **Toevoegen nieuwbouwlocaties:**
 - o De **nadruk ligt op (binnenstedelijke) herstructurering**. We kunnen hierin voorzien door een toenemende capaciteit voor binnenstedelijke woningbouw als gevolg van de transformatie en herontwikkeling van bestaande bebouwing/locaties. Enkele concrete locaties voor aanvullende plancapaciteit binnen bestaand stedelijk gebied zijn: Belastingkantoor (ca. 100 woningen) e.o. en Euterpelaan (ca. 250-350 woningen) (deze plannen maken nog geen deel uit van de bestaande plancapaciteit). Maar deze aanvullende capaciteit binnen bestaand stedelijk gebied alleen is onvoldoende.
 - o Met oog op toevoegen van een juiste mix en voldoende diverse woningen en woonmilieus én voldoende ontwikkelmogelijkheden zal **een deel van de extra**

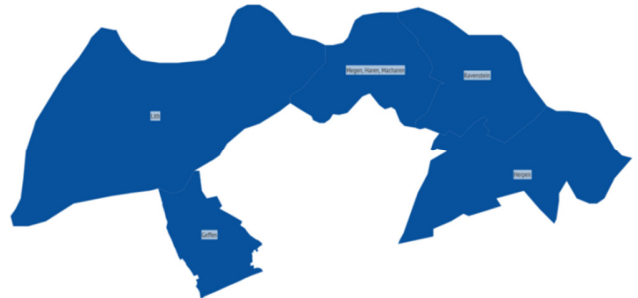
plancapaciteit aan de randen, aansluitend op de bestaande stad en infrastructuur ontwikkeld moeten worden. In het rapport 'strategie Wonen 2030' (2010) zijn de strategische mogelijkheden hiervoor verkend. Voor de locaties in de omgeving Gewandeweg en Kleinussenstraat/Oss-West (totaal ca. 1.000 woningen) worden de mogelijkheden verder verkend en uitgewerkt, waarna de planvorming kan starten.

4. Landelijk gebied

Het landelijk gebied heeft een grote verscheidenheid aan kernen met elk een eigen karakter en omgeving, in of nabij het groen, in de polder, waterrijk, met een historisch centrum, etc. Het landelijk gebied kent daarmee een rijk geschakeerd samenstel van aantrekkelijke woonmilieus.

Voor het landelijk gebied wordt de woningbehoefte vooral bepaald door de natuurlijke of 'organische' behoefte.

Voor de kernen maken we plannen op maat, zodat we tijdig kunnen inspelen op de toekomstige behoefte. Hierover zijn we in gesprek.



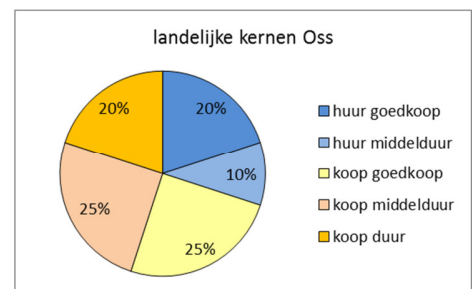
a. Het aantal woningen

De woningbouwopgave voor het totale landelijk gebied tot 2030 heeft een bandbreedte van ongeveer 700 tot 950 woningen. De bestaande plancapaciteit is voor deze periode ca. 750 woningen groot (zowel harde als zachte plannen). De opgave voor woningbouw in het landelijk gebied verschilt per deelgebied. De gebieden zijn ingedeeld naar clusters van kernen (de dorpsraadsgebieden).

b. Het soort woningen

Voor de komende 10 jaar gaan we uit van de indicatieve behoefte zoals hiernaast weergegeven. Ook in de landelijke kernen blijft een nadruk op de goedkopere woningen, met name voor starters en kleine huishoudens. Ten opzichte van eerdere programmeringen is ook in het landelijke gebied het aandeel duurdere woningen verhoogt.

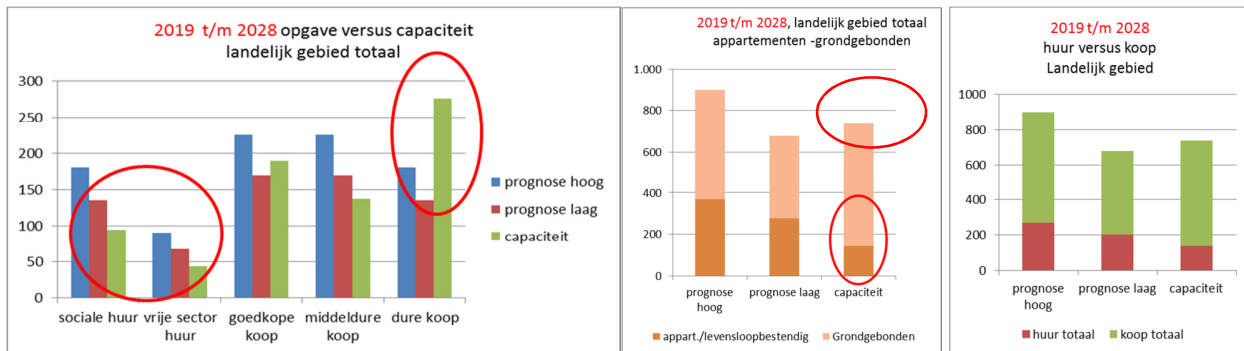
Door de toenemende vergrijzing, die de komende tijd in het landelijk gebied nog versterkt doorzet, is het een belangrijke opgave te voorzien in de behoefte aan woningen voor ouderen.



c. Bestaande plancapaciteit versus opgave

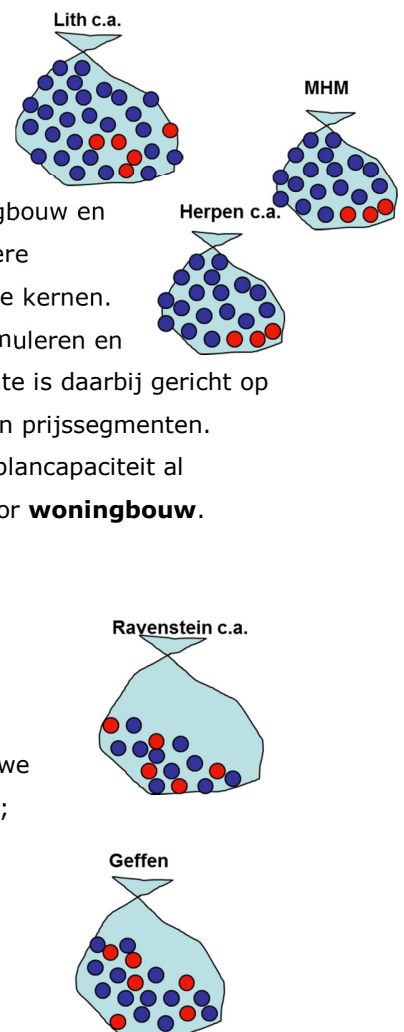
De omvang van de plancapaciteit is over het gehele landelijk gebied genomen ongeveer in balans met de behoefte voor de komende 10 jaar. Per kernencluster verschilt het beeld echter. De grafieken in de bijlage geven de opgaven per kernencluster weer.

De plancapaciteit voor het gehele landelijk bevat ca. 750 woningen. Ongeveer 60% van de plannen is voor locaties binnen bestaand bebouwd gebied. Er zijn relatief veel plannen voor dure koopwoningen. De capaciteit afgezet tegen de woningbouwopgave uit de prognose laat zien dat er vooral te weinig plannen voor sociale en vrije sector huur en middeldure koopwoningen zijn. De plancapaciteit bevat vooral grondgebonden (koop)woningen. Het aandeel appartementen blijft fors achter bij de behoefte. Dit duidt erop dat de bestaande plannen nauwelijks inspelen op de woonbehoefte van ouderen en kleine huishoudens.



d. Ambities en doelstellingen landelijk gebied

- In alle kernen blijft **ruimte voor kleinschalige toevoegingen, die een aanvulling vormen** op de aanwezige woningvoorraad en aansluiten op de behoefte of herontwikkeling van bestaande bebouwing. In veel kernen zijn er voldoende mogelijkheden voor woningbouw en zijn geen grote aanvullende projectmatige plannen nodig. Over de verdere concretisering van het woningbouwprogramma zijn we in gesprek met de kernen. Maar er ligt ook een rol voor de gemeenschap zélf om initiatieven te stimuleren en te ontplooiën die aansluiten op de lokale behoefte. Inzet van de gemeente is daarbij gericht op een goede fasering en diversiteit aan woningtypen, eigendomsvormen en prijssegmenten.
- In **Lithoijen en Macharen**, en in iets mindere mate Overlangel, is de plancapaciteit al langere tijd beperkt en is er behoefte aan enige extra mogelijkheden voor **woningbouw**. Hierover lopen al gesprekken met deze kernen;
- Voor **Geffen en Ravenstein** bevat het programma onvoldoende mogelijkheden en plannen voor woningbouw en is dus de opgave om de komende jaren te zorgen voor **aanvullende plancapaciteit** om in de woningbehoefte te kunnen (blijven) voorzien. Vooral in Ravenstein is de woningbouw de laatste jaren achtergebleven en is de behoefte aan nieuwe plannen urgent. In Geffen is aanvulling op de middellange termijn nodig;
- Voor zowel **Ravenstein als Geffen** onderkennen we een extra kwaliteit voor wonen op een meer regionale schaal door de strategische ligging en goede bereikbaarheid ten opzichte van de stedelijke as Den Bosch-Oss-Nijmegen. Deze potentie kan worden benut, mits bijzondere woonmilieus worden aangeboden, passend bij het karakter van Geffen en Ravenstein;
- Voor wonen in het buitengebied (buiten kernen) is alleen bij meerwaarde zeer beperkt ruimte.



De opgave voor het landelijk gebied ligt vooral op een goede kwaliteit van bestaande, en waar nodig nieuwe, plannen (soort en prijs van de woning):

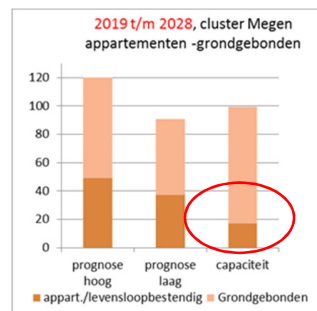
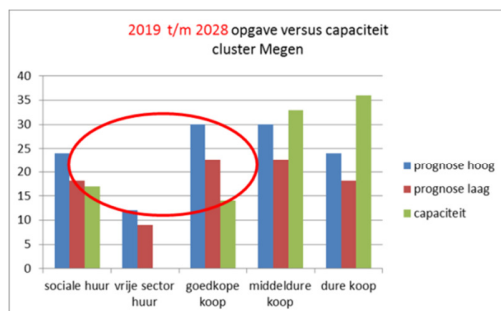
- In de bestaande plannen ligt de focus sterk op traditionele 'gezinswoningen' (grondgebonden dure koopwoningen). Dit biedt mogelijkheden voor jongeren die willen terugkeren. Naar de toekomst toe is er meer behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, zoals ouderen (vergrijzing) en jongeren. Voornamelijk in kleine betaalbare woningen, zowel huur als koop. Ook vrije sector huur is hierbij van belang. Dit kan door nieuwbouw maar ook door herontwikkeling van bestaande woningen of vrijkomend vastgoed. (denk ook aan mantelwonen en woningsplitsing);
- Uitdaging is om de behoefte van wonen voor ouderen mét hen verder uit te diepen (voorbeeldproject wonen voor ouderen en/of kleine huishoudens in Herpen. Dit geven we in samenwerking met de dorpsraad van Herpen invulling);
- Actieve inzet corporatie: ook toevoegingen in plaats van alleen vervangende nieuwbouw;
- Aanbod beter doseren: meer organisch en gelijkmatig ten behoeve van de continuïteit van nieuwbouw.

Voor de juiste plannen, die aansluiten op en voorzien in de behoefte, is ruimte voor toevoeging:

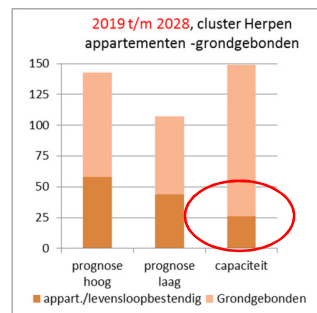
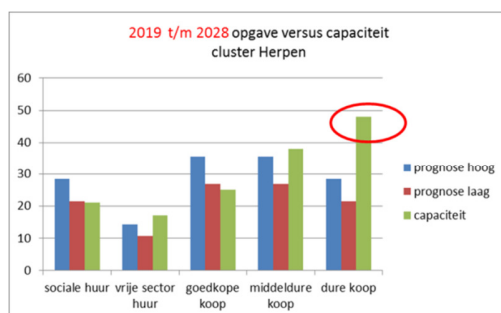
- aanvullend op de bestaande woningvoorraad in het landelijk gebied;
- betaalbare woningen voor jongeren en ouderen;
- kleiner/appartementen/meergezins;
- aanpassing van bestaande woningen/gebouwen, bijvoorbeeld splitsing grote grondgebonden woningen, mantelwonen, herontwikkelingen en transformatie.

Bijlage: overzicht woningbehoefte en plancapaciteit per kerncluster

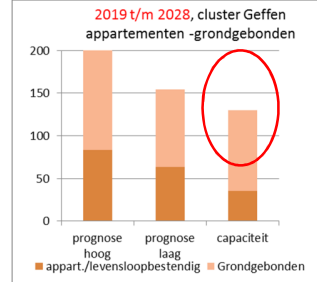
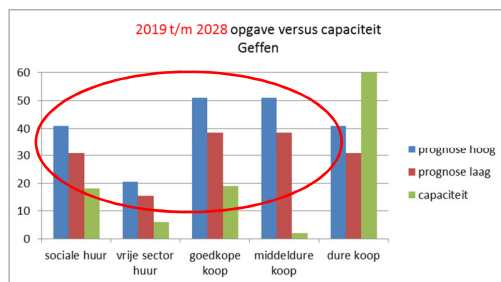
Cluster
Megen



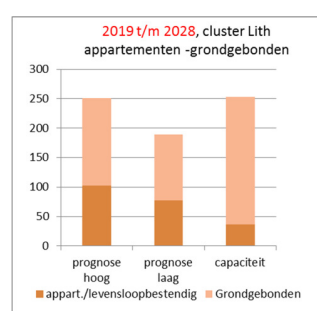
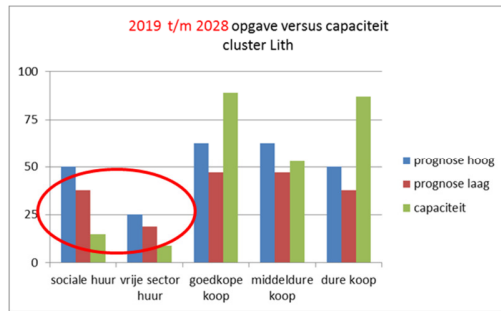
Cluster
Herpen



Geffen



Cluster Lith



Cluster
Ravensstein

