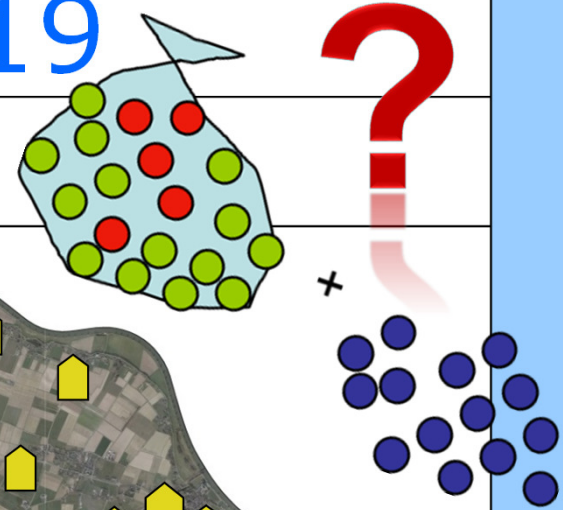
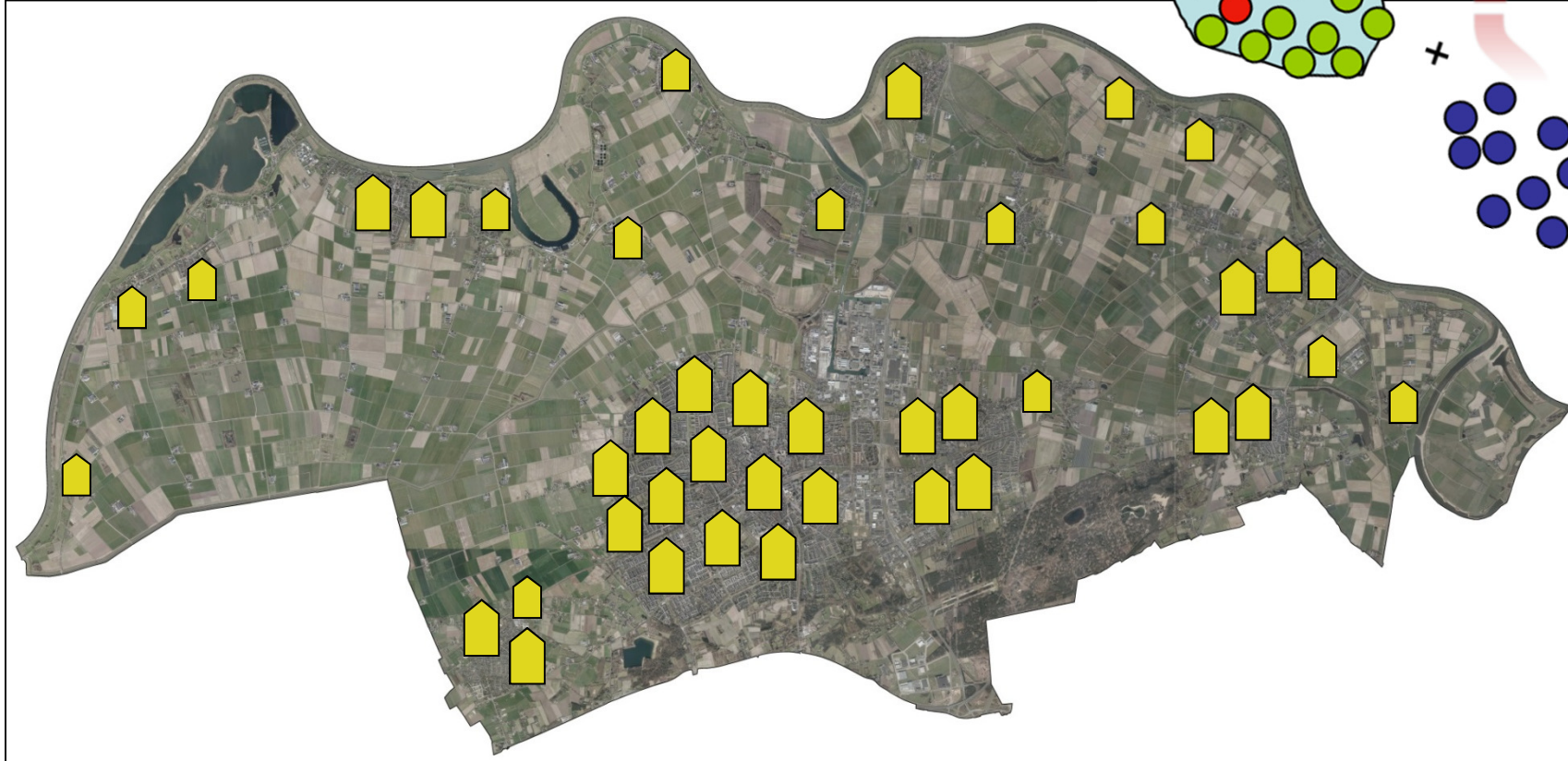


PFM Wonen 2019



PFM 2019

PFM 2019



Samenvattend:

Hoofdopgaven 2019 - 2028

PFM 2019

Conclusies osse woningmarkt 2019



- Osse woningbouw herstelt van recessie, maar vertraagd
 - Niet in het landelijk gebied
 - Maar wel in stedelijk gebied Oss-Berghem. Vooral de realisering van grondgebonden koop komt maar langzaam op gang.
 - Vertraging ook beïnvloedt door krapte arbeidsmarkt bouwbedrijven en stikstofcrisis.
- Tegelijkertijd is er een boeggolf aan plannen 2020-2021
 - Ten gevolge van doorschuiven capaciteiten van eerdere jaren
 - En veel verleende bouwvergunningen 2018
 - Voor de korte termijn is er ook vraag naar een inhaalslag van woningbouw, met name in stedelijk gebied (grondgebonden koop)
- Mismatch in de kernen
 - In de plannen is er een sterke focus op projectmatige gezinsbouw
 - Met veel aanbod in korte tijd en onderling concurrerend
 - Nodig:
 - Meer woningbouw voor ouderen en kleine huishoudens
 - verschuiven focus van nieuwbouw naar herontwikkeling en transformatie

Hoofdopgaven 2019-2028



- **Nog fors programma nieuwbouw**
 - Nadruk op periode tot 2030 (+ 4.600 woningen)
 - Anticiperen op na 2030: met mate
- **Grootste deel opgave nieuwbouw in stedelijk gebied**
 - Het grootste deel van de woningbehoefte ligt in het stedelijke gebied Oss-Berghem
 - Opgave in landelijk gebied vanuit organische ontwikkeling (basis: opgave per kernencluster, maatwerk per kern)
 - Benutten "plus"-potentie Ravenstein en Geffen mogelijk
 - Wonen in buitengebied: zeer beperkt
- **Versterken inzet op:**
 - Duurzaamheid – Betaalbaarheid – Toegankelijkheid
 - (Regionale) Woonfunctie Oss
 - Herstructurering – aanpassing bestaande woningvoorraad
- **Kwalitatieve opgave:**
 - Flexibilisering planvorming en programmering
 - Inspelen op kwalitatieve vraagveranderingen langere termijn (<=>spanningsveld vraag korte termijn)

Hoofdopgaven stedelijk gebied



- Kwantitatief: Aanvullende capaciteiten nodig na 2022

Inzetten op:

- (toenemende) capaciteit uit transformatie en herontwikkeling bestaand stedelijk gebied
- Maar ook uitbreiding blijft nodig
- Nieuwe planlocaties o.a. Oss-West, Belastingkantoor, Euterpelaaan

- Kwalitatief: => Versterken vraag- en toekomstgericht bouwen

- toename kleine huishoudens (jong, maar vooral oud)
- betaalbaarheid: blijvende vraag goedkope huur en koop
- inhaalslag: grondgebonden koop
- vraaggericht en maatwerk: flexibilisering planvorming
- maatschappelijke opgaven duurzaamheid (klimaat – energie) en zorg (langer zelfstandig wonen / nabijheid voorzieningen)
- versterken herontwikkeling en transformatie bestaande voorraad
- inzet bijzondere woonmilieus - versterken Oss als woonstad
- ontwikkelen vormen van tijdelijkheid

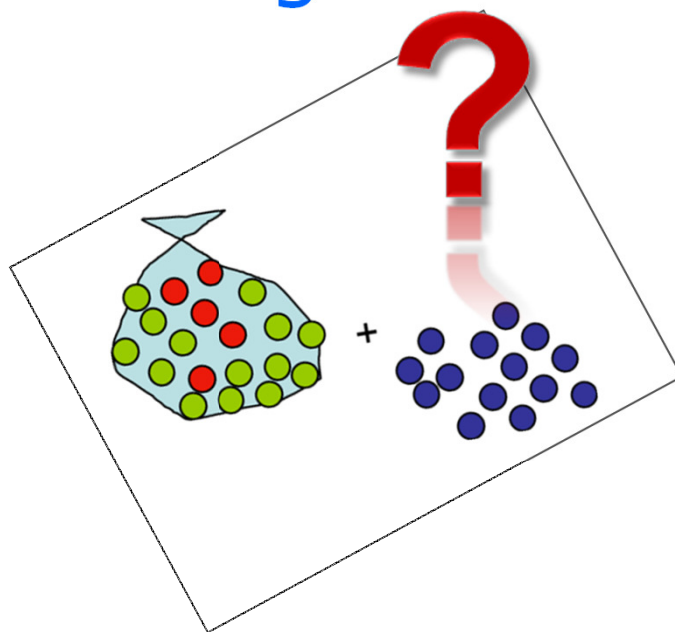
Hoofdopgaven landelijk gebied



- Opgave vooral kwalitatief
 - Omvang nieuwbouwopgave in landelijk gebied is beperkt
 - Focus op aanpassen bestaande voorraad en transformatie
 - Inventarisatie potentie door transformatie
 - Actieve inzet op mogelijkheden aanpassing bestaande voorraad
 - aanvullende capaciteiten nodig in stadje Ravenstein (urgent) en Geffen (na 2022); kleine ontwikkeling in o.a. Macharen en Lithoijen
- Kwalitatieve mismatch in de kernen
 - In gesprek gaan met de dorpen: wat je toevoegt moet goed zijn
 - Focus nu teveel op traditionele 'gezinsmarkt'; meer aanbod nodig voor ouderen (vergrijzing) en jongeren: huur en kleine woningen
 - Verdieping behoefte wonen voor ouderen in samenspraak met ouderen; voorbeeldproject wonen voor ouderen/kleine huishoudens
 - Bijstellen inzet corporatie: niet alleen vervangen, ook toevoegen
 - Aanbod beter doseren: meer organisch en gelijkmatig; huidig aanbod in onderlinge concurrentie (vooral cluster Lith)



PFM wonen 2019 achtergrond en analyse



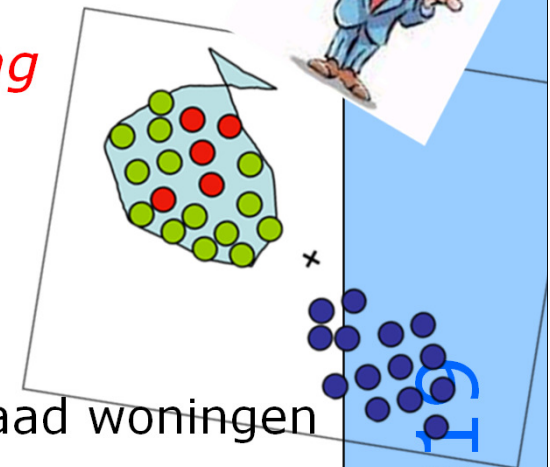
Portefeuille Management Wonen Oss

- Doel: strategisch afgewogen en gebiedsgericht woningbouwprogramma;
- Systematiek: weging en prioritering van projecten op basis van woonvisie – opgave wonen
- Met meerwaarde voor het bredere spectrum van ruimtelijke en maatschappelijke opgaven

*Inzicht – overzicht – overleg – afstemming
prioritering – bijstelling*

Uitgangspunten PFM:

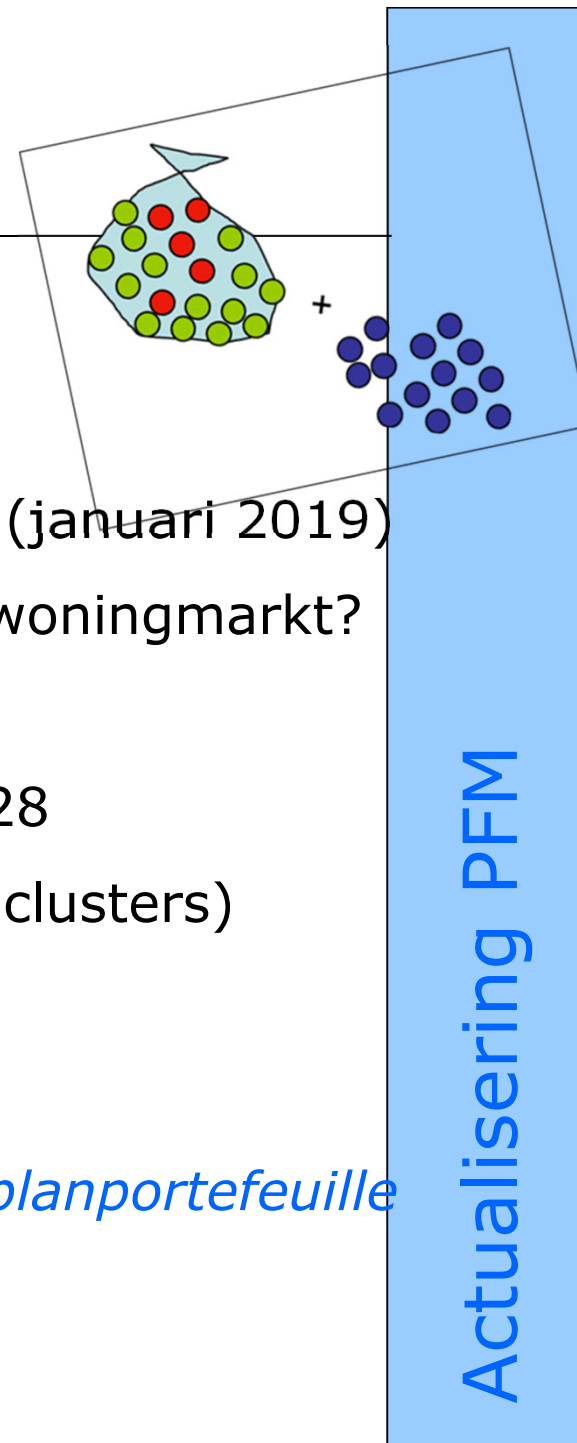
- Vraaggericht en flexibel
- Strategische wisselwerking met bestaande voorraad woningen (nieuwbouw <-> opgave transformatie en herontwikkeling)
- Verwachte trends en ontwikkelingen (demografie, regionale woningmarkt, aandachtsgroepen)
- Ambities wonen en duurzaamheid



PFM 2019

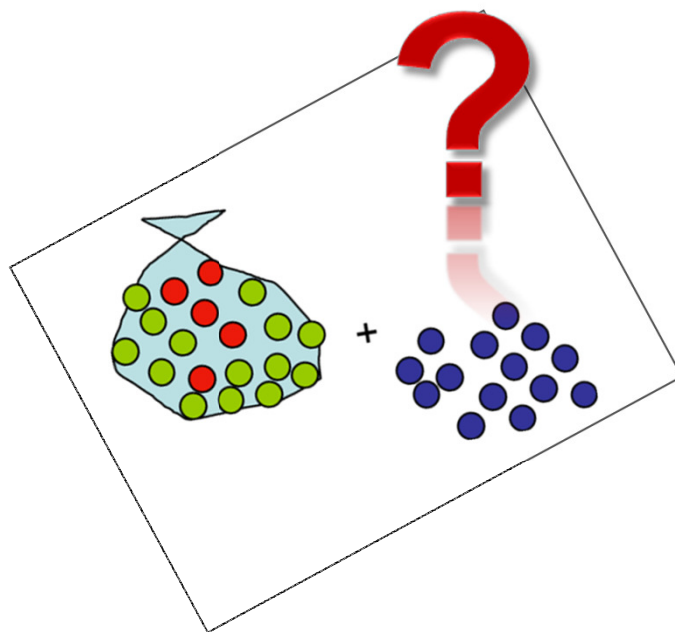
actualisering 2019

- Actuele opgave: prognose wonen 2017
- Geffen per 2015 deel gemeente Oss
- Actueel inzicht plannen/capaciteiten wonen (januari 2019)
- Recessie voorbij: Hoe gaat het op de Osse woningmarkt?
- Ambities en actuele thema's wonen 2019
- Opgaven woningbouw Oss, focus: 2019-2028
 - gebiedsgericht (Oss-Berghem, kernclusters)
 - omvang en kwaliteiten

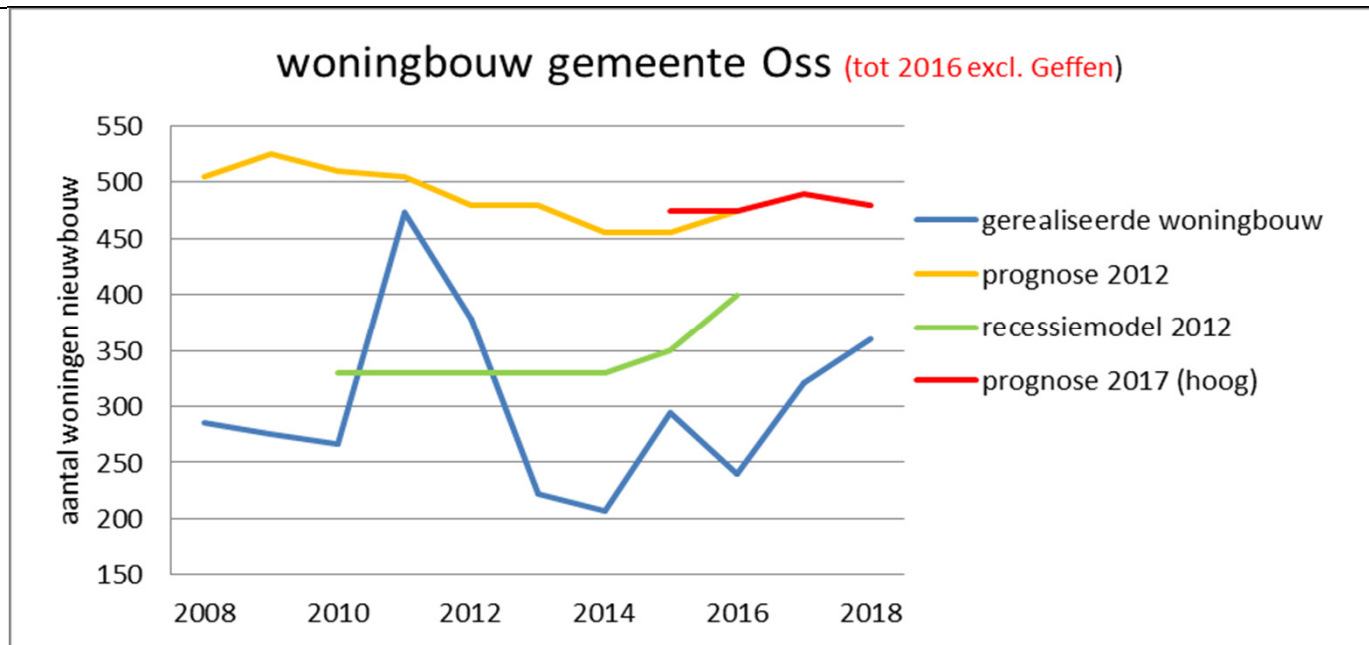


*PFM Wonen Oss: Strategische beoordeling planportefeuille
input beleid wonen en ruimte*

Ontwikkelingen Osse woningmarkt



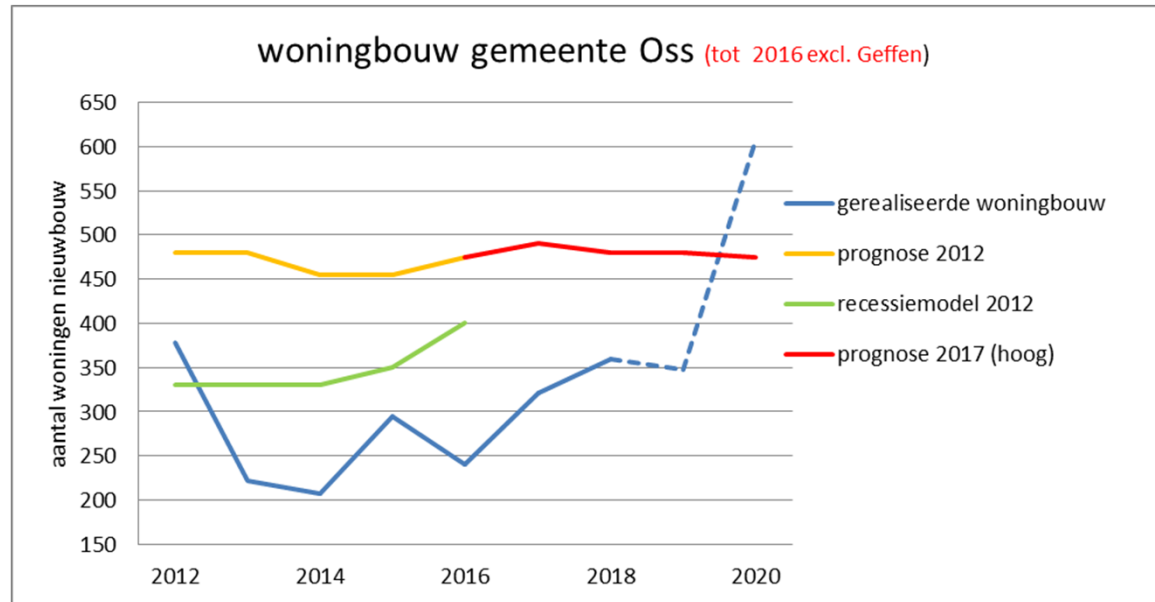
Terugblik 2010-2018



- Recessiemodel -> 70% van prognose-opgave
- 2010 t/m 2018: ruim 2.700 woningen gebouwd (gemid. 300 per jaar)
 - > Piek rond 2011: pijnpijn, sociale huur, stimuleringsmaatregelen
 - > Oss-Berghem: stagnatie vanaf 2012,
 - > Kernen: bouw vooral vanaf 2103 (gemid. 55 per jaar)
- Recessie: nadruk goedkoop (huur en koop)
en veel appartementen in stad Oss (50%)

2010-2018

2019: Sfeer op de Osse woningmarkt

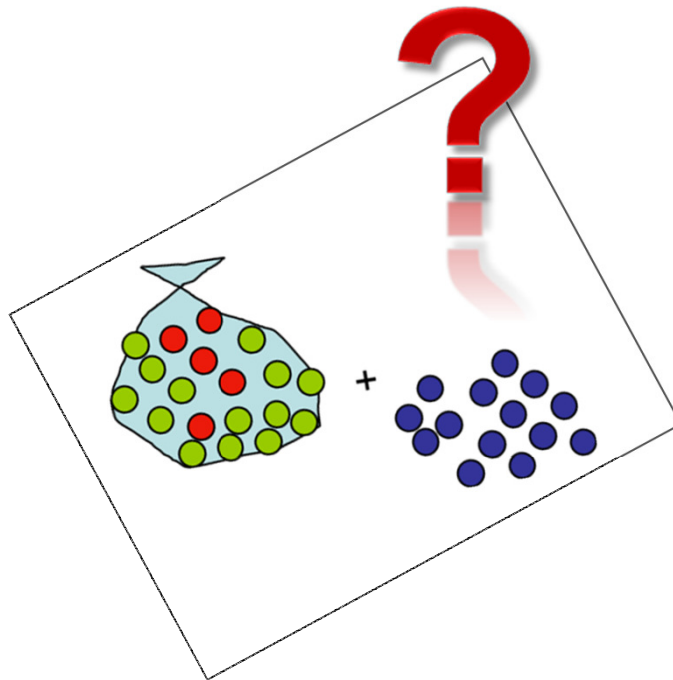


Oss woningmarkt hersteld vertraagd (langzamer dan elders):

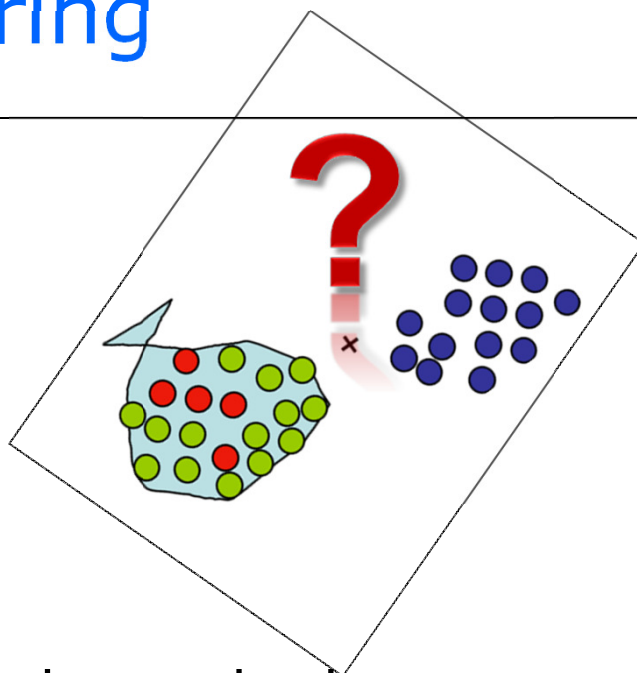
- Vooral vertraging in stedelijk gebied (grondgebonden)
- Kernen: pieken, met focus vooral op gezinsbouw
- aanbod in bestaande voorraad neemt sterk af (2015:1.400 – 2018:450)
- trend: goedkopere sectoren (koop en huur, ook particulier)
- Boeggolf: veel vergunningen in 2018 ruim 900 vergunningen
- start bouw blijft nog achter 1-1-2091: in aanbouw: 322

Anno 2019

Actualisering: PFM 2019



actualisering

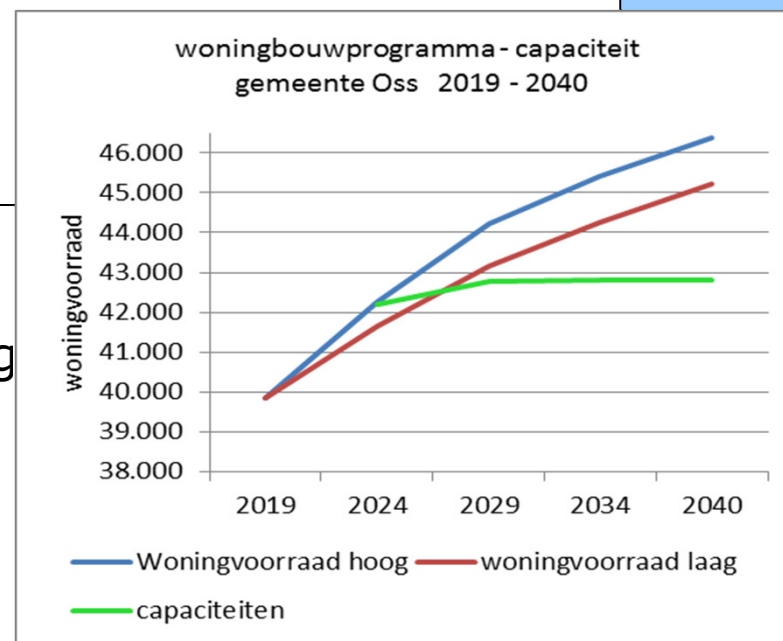


- Hoofdcontouren knapzak: de opgave en planvoorraad
 - Focus: middellange termijn 2019-2028
 - Basis: provinciale prognose 2017: bandbreedte omvang
 - Indicatie kwaliteiten: typen en prijscategorieën
- Trend en ambities
- Per gebiedsdeel gemeente Oss (clusters van kernen)
- Grootste deel opgave in stedelijk gebied (Oss-Berghem)

opgave Oss totaal

Focus: tot 2030

- ⇒ Basis: verwachte bevolkingsontwikkeling groei – samenstelling verandert
- ⇒ Bandbreedte woningbouwprogramma:
3.500 tot 4.600 woningen



- ❑ Nog forse opgave
- ❑ Bekende capaciteit tot 2030: ca. 2.900 won.
 - risico planvertraging, planuitval, mismatch kwaliteit
- ❑ Verwacht: tekorten vanaf 2022
- ❑ Beeld verschilt per gebiedsdeel en woningsegment
- ❑ Beleid provincie: voorrang binnenstedelijke ontwikkelingen
- ❖ *Reserve plannen, waaronder Oss-West niet meer opgenomen*

Trends en ambities 2019

- Versterken woonfunctie van Oss, ook regionaal
- Duurzaamheid urgentie 2.0 (het gas eraf)
- Geschiktheid: toekomstbestendig - vergrijzing zet door
- Blijvende vraag kleinere woningen/appartementen
- Betaalbaarheid: blijvende vraag goedkope huur en koop
- Korte termijn: inhaalslag koopsector, GG
- Belang middeldure huur (ook GG)
- Nieuwe locaties sociale sector
- Bijzondere woonmilieus
- Opgave en kans: aanpassen bestaande voorraad en transformatie
- Belang blijft: vraaggericht – maatwerk - flexibel

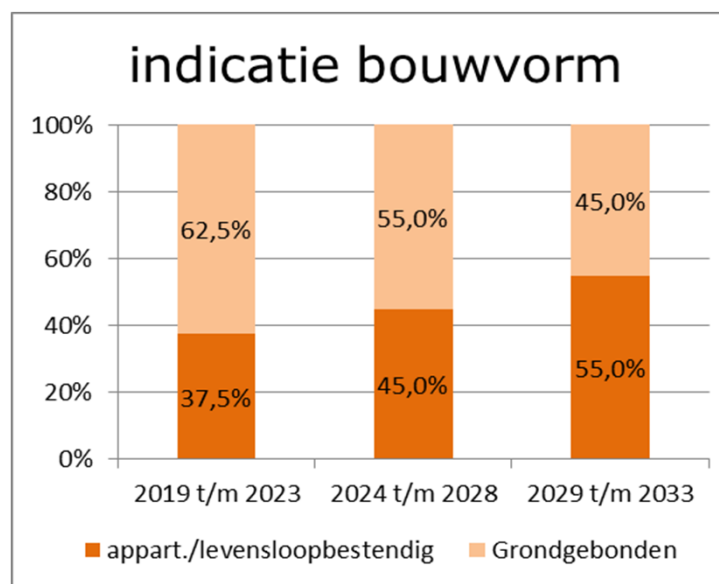
kwalitatieve opgave: indicatief (1)

Woningtype:

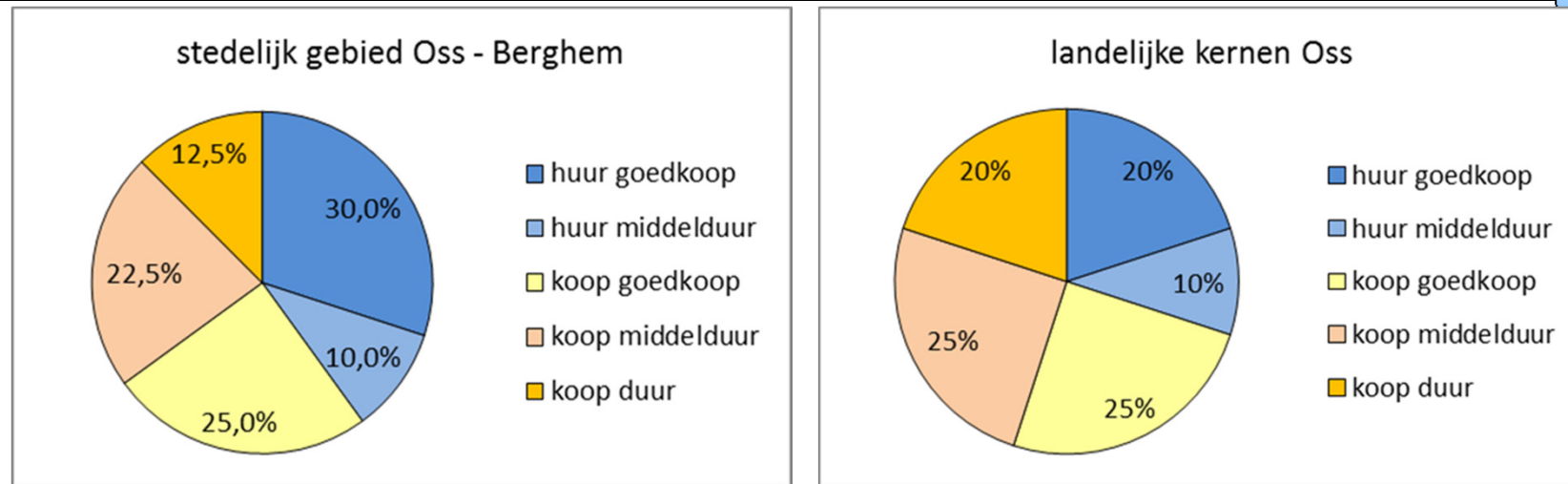
(GG) Grondgebonden <-> appartementen/levensloop (App)

Trend:

- vergrijzing en gezinsverdunning = toename kleine huishoudens
- betaalbaarheid: kleinere woningen
- korte termijn (2021): inhaalslag vraag GG
- daarna: toenemende behoefte appartementen door vergrijzing (levensloop – kan ook GG)

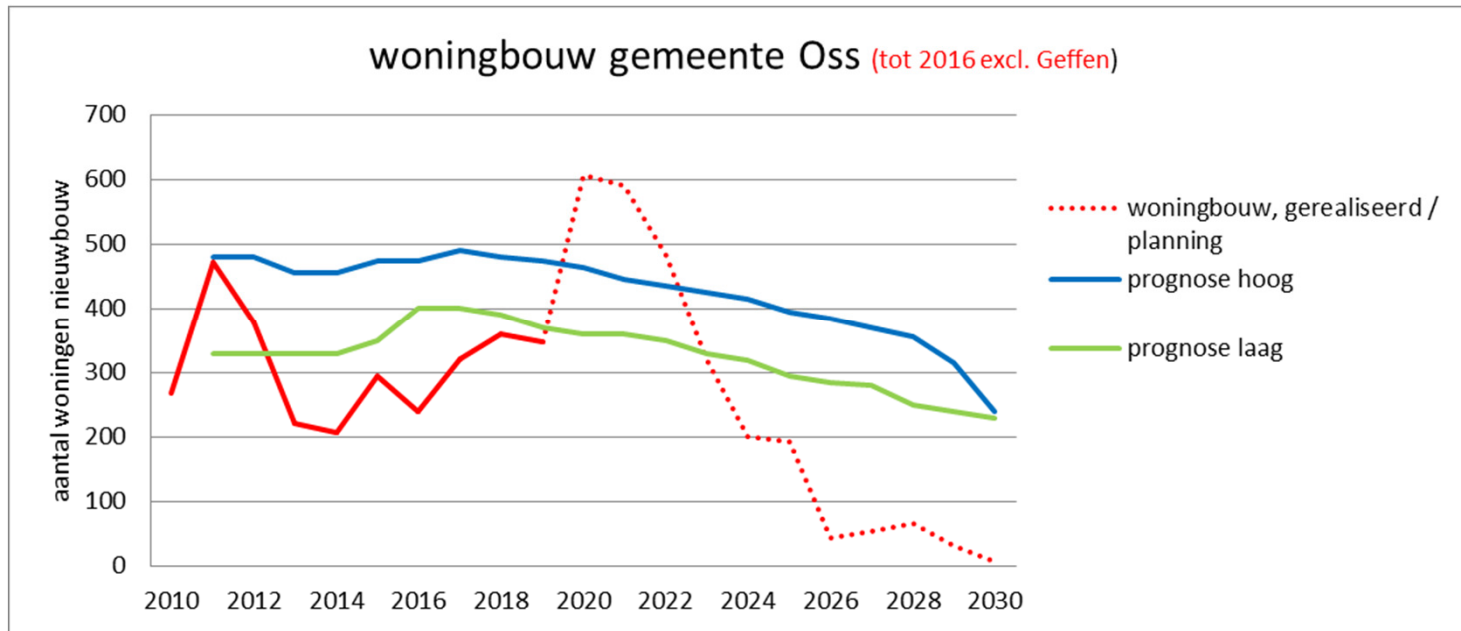


kwalitatieve opgave: indicatief (2)



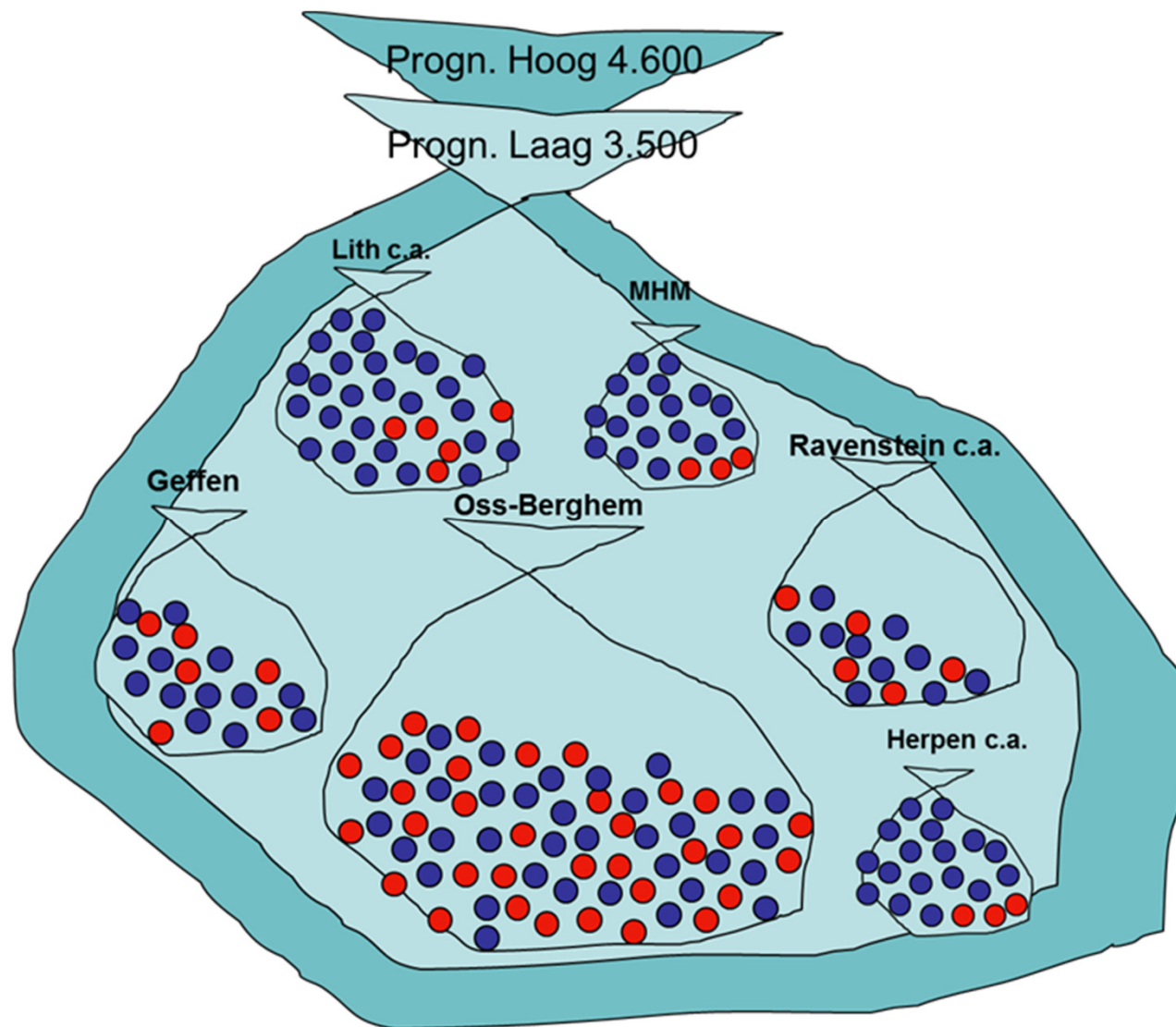
- Indicatie periode 2019 – 2028
- Onderscheid stedelijk <-> landelijk gebied
- belang vraaggericht: flexibel en maatwerk
 - prijs-kwaliteit
 - duurzaamheid
 - bijzondere milieus; bouwkavels, hoger opgeleiden
 - spanning korte termijn – lange termijn
 - wisselwerking bestaande voorraad (nieuwbouw <-> verbouw)

Bestaande plancapaciteiten Oss



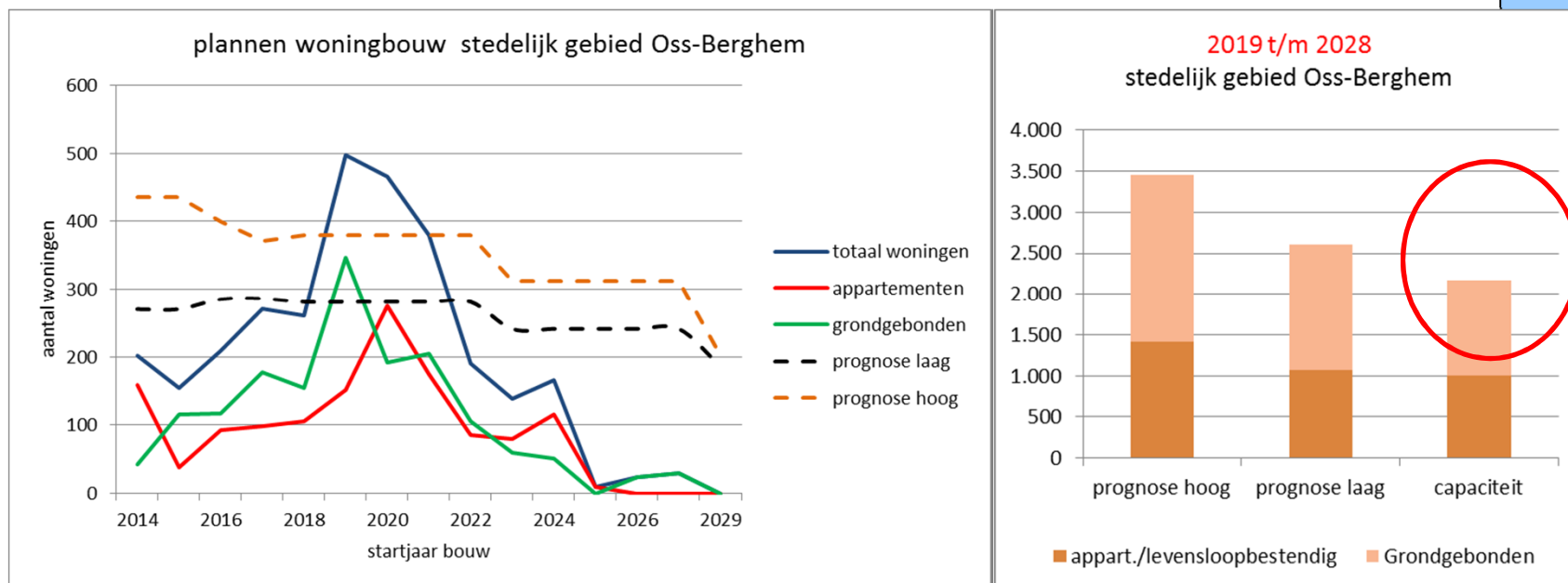
- Alle plannen: rijp en groen
- Boeggolf 2020-2021: papier of werkelijkheid?
- Doorschuiven niet benutte capaciteiten voorgaande jaren
- Nodig: aanvullende capaciteiten (vraaggericht – duurzaam)
- Anticiperen op na 2030 mag, maar met mate
- Verwacht: extra capaciteiten: vanuit transformatie stedelijk gebied/kernen en individuele plannen (kernen)

Beeld gemeente Oss 2019



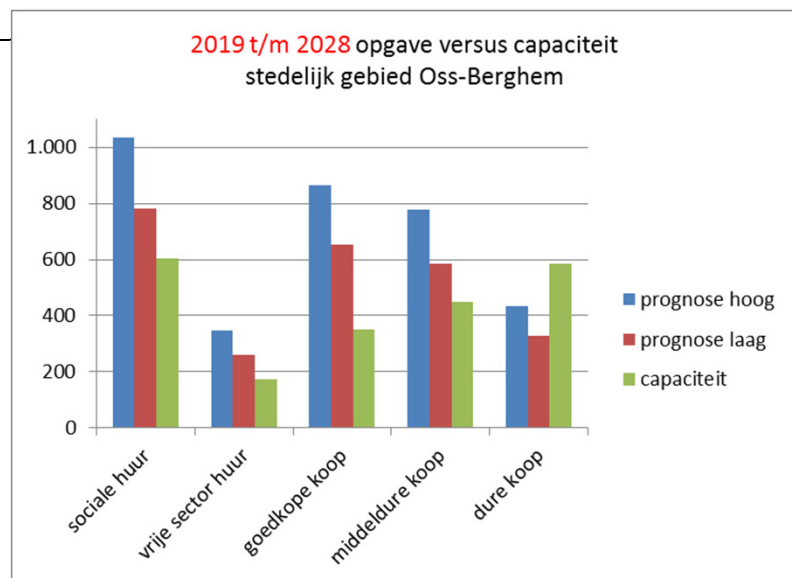
Beeld PFM 2019

Stedelijk gebied appart<->GG

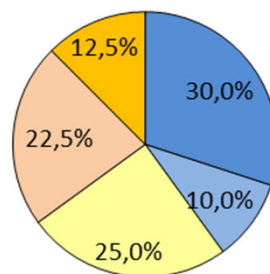


- Herkenbaar: inhaalslag grondgebonden
- Ook fors appartementen: complexmatige bouw, langere bouwtijd
- Tekort tot 2030: **bandbreedte 650 – 1.500 won.**
 - GG: 450 - 950 woningen : nieuwe locaties nodig
 - App: 200 - 550 woningen : aanbod vanuit transformatie
- Nieuwe locaties:
 - Oss-west (1000)
 - Belastingkantoor (100)
 - Euterpelaan (350)

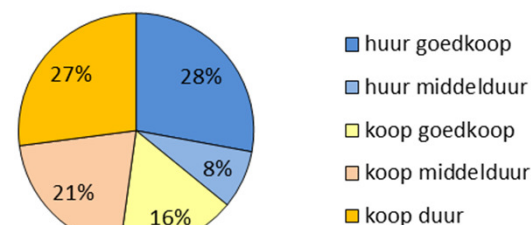
Stedelijk gebied: kwaliteiten



indicatie **opgave** 2019-2028
stedelijk gebied Oss - Berghem



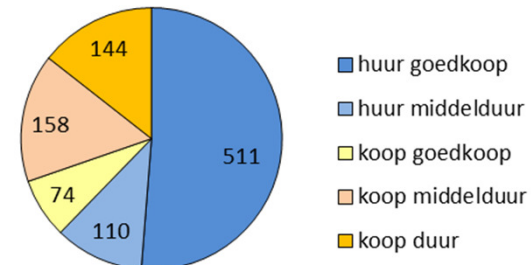
capaciteiten 2019-2028
stedelijk gebied Oss - Berghem



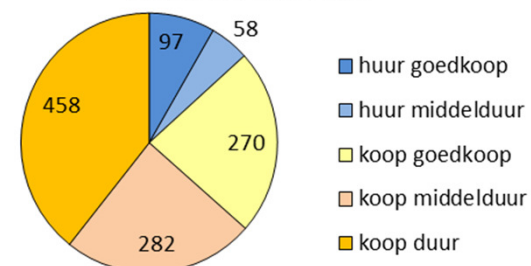
Aanbod kwaliteiten: lijkt redelijk in balans.....

- appartementen: vooral goedkope huur (ook particulier, vooral transformatie stad Oss) (Berghem: nauwelijks app)
- grondgebonden: vnl. koopsector (Piekenhoef, Oss-noord, Sibeliuspark) (Berghem: beperkt sociale huur)
- aanvulling nodig alle segmenten, mn GG huur en goedkope koop (risico prijsstijging nieuwbouw)
- belang vraaggerichte markt (prijs-kwaliteit, duurzaamheid, bijzondere milieus; bouwkeizers)

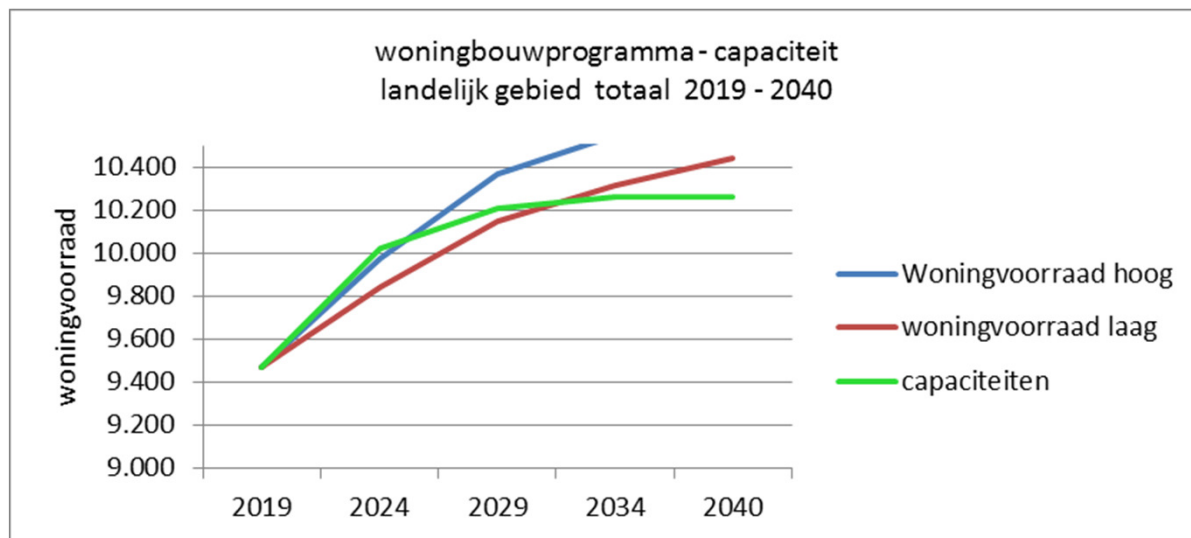
appartementen stedelijk gebied
capaciteit 2019-2028



grondgebonden stedelijk gebied
capaciteit 2019-2028

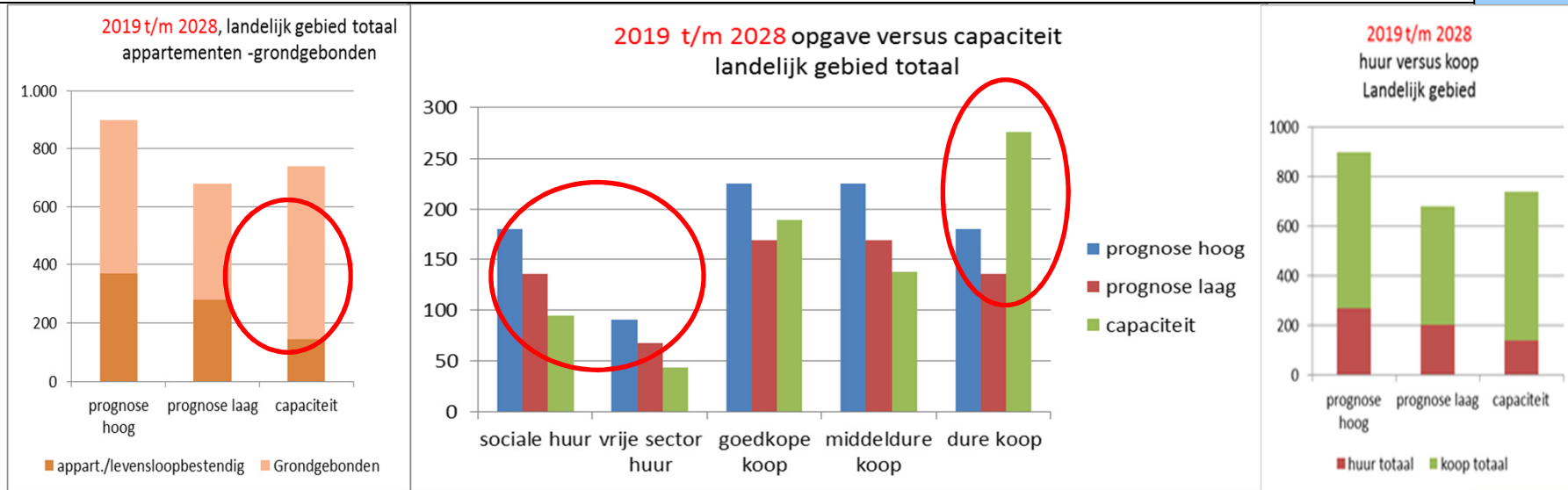


Beeld landelijk gebied (alle clusters)



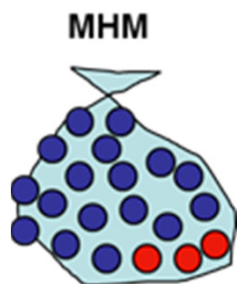
- uitgangspunt: natuurlijke bevolkingsontwikkeling
- tot 2030 nog redelijke capaciteiten (750), maar niet overal
- tekorten vooral Ravenstein en Geffen (extra plannen nodig)
- spanningsveld - behoefte/aanbod korte - lange termijn
 - regelmatig initiatieven, organische ontwikkeling
 - verwacht: aanbod uit transformatie maatsch. vastgoed
 - verwacht: aanbod grotere woningen tgv vergrijzing
- inzet: in gesprek met de kernen, maatwerk en aanpassing bestaande voorraad en vastgoed

Landelijk Oss: kwaliteiten

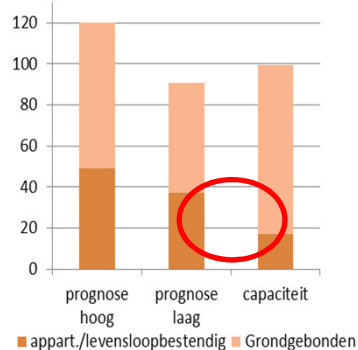


- bestaande capaciteiten: vooral gericht op
 - koopsector voor gezinnen
 - te weinig gericht op aanstaande vergrijzing
 - weinig aanbod voor laagste inkomens en kleine huishoudens
 - Trend: toename plannen voor mantel(zorg)woningen
- Aanvulling en bijstellen plannen: maatwerk nodig
- en inzet op aanpassing bestaande voorraad / transformatie
- Beeld verschilt per cluster

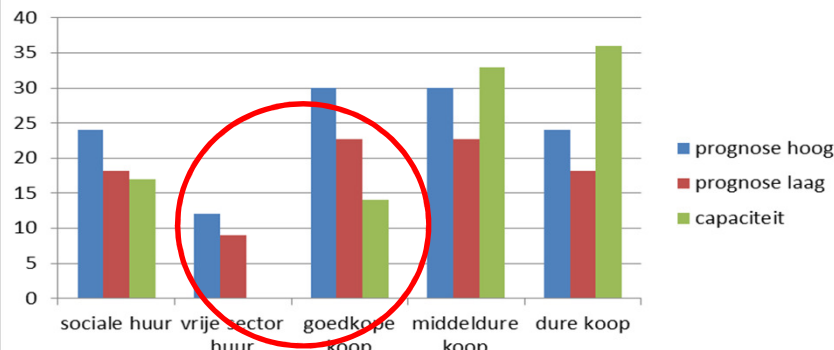
Clusters Megen en Herpen



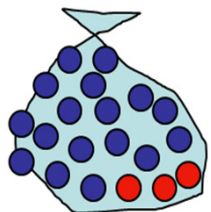
2019 t/m 2028, cluster Megen
appartementen -grondgebonden



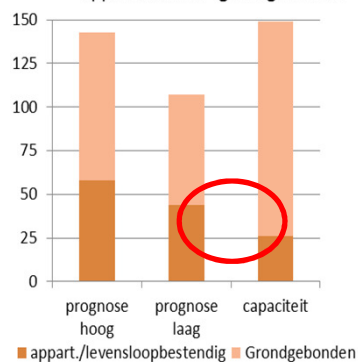
2019 t/m 2028 opgave versus capaciteit
cluster Megen



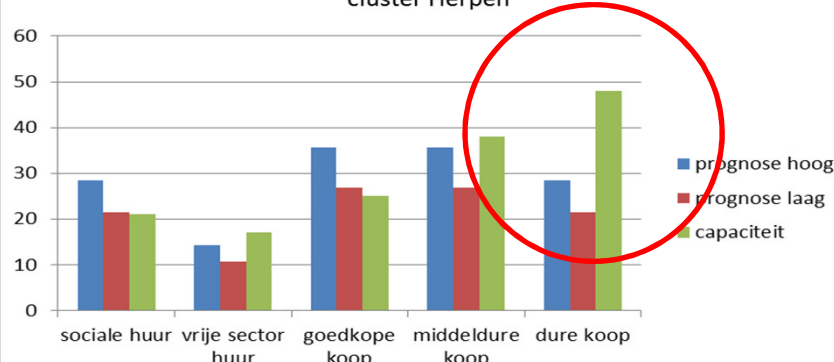
Herpen c.a.



2019 t/m 2028, cluster Herpen
appartementen -grondgebonden

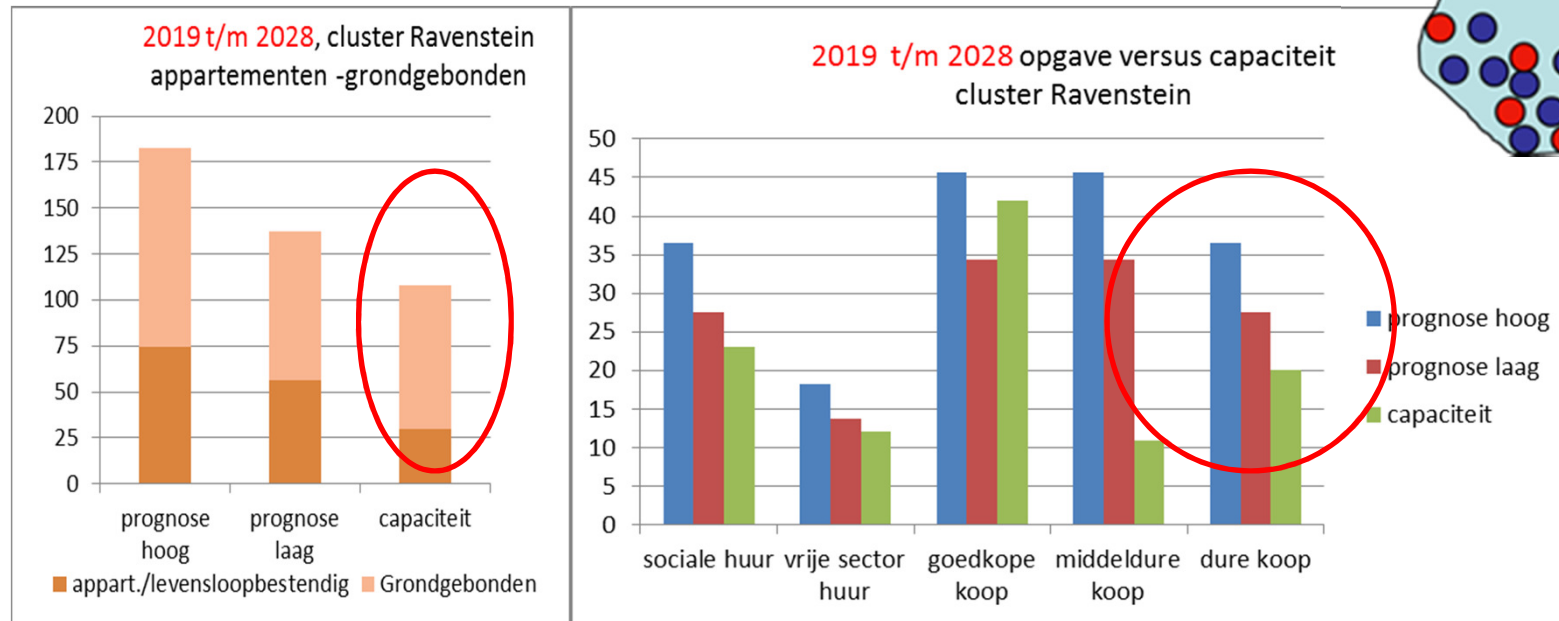


2019 t/m 2028 opgave versus capaciteit
cluster Herpen



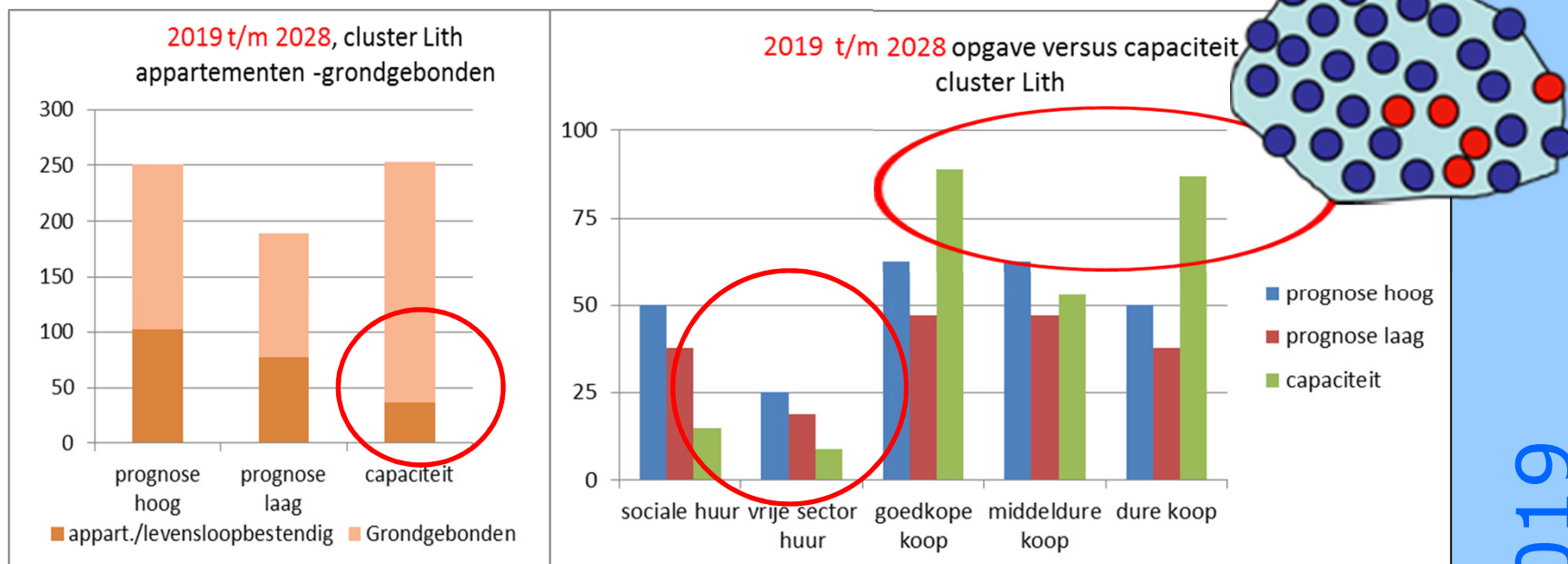
- beeld: voldoende capaciteiten, tekort appartementen
- Herpen: achterblijvende realisering: fasering/kwaliteiten bijstellen
- Macharen: beperkte aanvulling nodig
- inzet: - aanpassing bestaande voorraad / benutten transformatie potentie
- pilot wonen voor ouderen

Cluster Ravenstein



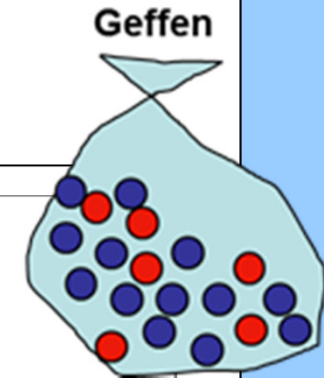
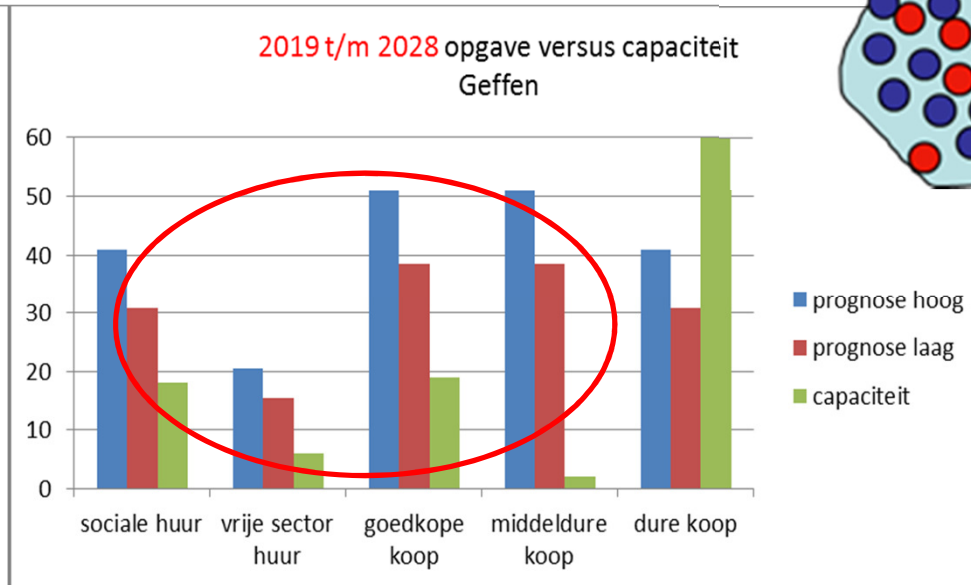
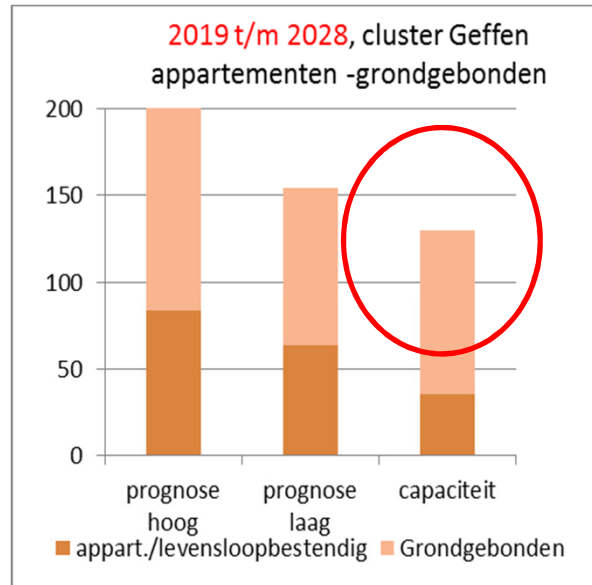
- fors tekort capaciteiten: noodzaak (snel) nieuwe locaties
- bestaande kwaliteiten: relatief veel in Deursen-Dennenburg
- tekorten: sociale huur (probleem klooster), middeldure en dure koop
- mogelijkheden herstructurering maatsch. vastgoed en de Kolk
- benutten "plus-kwaliteit" Ravenstein: bijzonder woonmilieu, bereikbaarheid en voorzieningen, regionale ligging

Cluster Lith



- ruim voldoende capaciteit (ook na 2028 nog ruim 55 won.)
- (veel) aanbod in bijna alle kernen, m.u.v. Lithoijen
- opvallend:
 - weinig aanbod kleine huishoudens/ouderen
 - weinig huur
 - veel dure én goedkope koop (tgv herprogrammering)
 - onderling concurrerend
- Inzet:
 - centrumprojecten/transformatie
 - herfaseren/herprogrammeren : vraaggericht

Geffen



- veel woningbouw in voorgaande jaren (centrumplannen)
- korte termijn voldoende capaciteit, na 2022 tekorten
- tekorten: op alle segmenten, m.u.v. dure koop
- potentie transformatie maatsch. vastgoed (gemeentehuis, winkels)
- “plus-kwaliteit” van Geffen: dorps milieu, bereikbaarheid en voorzieningen, positie t.o.v. grotere steden, Heesch-West

vragen - opmerkingen?

