

## Onderwerp

Woonvisie gemeente Oss 2020, Portefeuillemanagement 2019 en woonwensenonderzoek 2019

---

<b>Datum</b>	10 december 2019	<b>Naam en telefoon</b>	I. Schoppema, 14 0412
<b>Afdeling</b>	LWE	<b>Portefeuillehouder</b>	J. van Orsouw / J. van der Schoot

---

## Wat adviseer je te besluiten?

1. *De Woonvisie gemeente Oss 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen;*
2. *Het Portefeuillemanagement Wonen, actualisatie 2019 vast te stellen;*
3. *Van de rapportage van het woonwensenonderzoek 2019 kennis te nemen;*
4. *Middels de bijgevoegde aanbiedingsbrief het Portefeuillemanagement 2019 en de rapportage van het woonwensenonderzoek 2019 ter kennisname aan de gemeenteraad toe te sturen.*

## Wat is de aanleiding voor dit advies?

De Woonvisie van de gemeente Oss is in 2013 vastgesteld.

De methodiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM) is in 2012 voor het eerst uitgewerkt en daarna steeds toegepast bij de afweging en advisering over nieuwe plannen van woningbouw.

Telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse Woningmarkt.

Sinds de Woonvisie in 2013 en het PFM in 2012 zijn vastgesteld, is er op de woningmarkt veel gebeurd. Er is sprake van economische groei en herstel van de woningmarkt. Tegelijk ontstaat er op de middellange termijn een tekort aan woningbouwlocaties, ook al zijn er ook nieuwe mogelijkheden ontstaan door herontwikkeling van bijvoorbeeld kantoren en winkels. Het is zaak te zorgen voor meer woningbouwplannen (bijvoorbeeld door het vestigen van een voorkeursrecht op gronden met oog op toekomstige ontwikkelingen, zoals recent in Oss-West en Geffen) én een goede aansluiting van de plannen op de woningbehoefte, nu en in de toekomst. Zorgpunten zijn ook de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van woningen.

Voldoende redenen om onze uitgangspunten voor de inzet op het wonen in Oss te actualiseren. Dit doen we in de voorliggende 'Woonvisie gemeente Oss 2020' en het 'Portefeuillemanagement, actualisatie 2019'.

## Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om te zorgen voor een complete woongemeente, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus, waarin voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis is dat voldoet aan de wensen en behoeften.

## Welk resultaat willen we bereiken?

We zetten ons in op behoud en versterking van de in Oss relatief gezonde woningmarkt. We blijven werken aan een goede woningmarkt en -voorraad met een diversiteit aan woonmilieus. De Woonvisie 2020 geeft de beleidsambities en doelstellingen voor het wonen in Oss en op basis daarvan de woonagenda voor de komende jaren. In het PFM 2019 zijn de uitgangspunten geactualiseerd om te komen tot een strategisch afgewogen woningbouwprogrammering, die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte in Oss.

Het beoogd resultaat is een woningvoorraad en –markt met voor elk wat wils, betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig.

## **Welke argumenten zijn er voor dit advies?** (=want)

### *1.1. De Woonvisie 2020 geeft een basis voor de inzet op wonen*

De Woonvisie 2020 geeft de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. De Woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. In de woonagenda, die onderdeel uitmaakt van dit document, brengen we focus aan in onze inzet op het wonen en benoemen we concreet wat we gaan doen.

Deze woonagenda maakt voor de gemeenteraad inzichtelijk waarop ons college inzet pleegt.

### *1.2. De nieuwe Woonvisie maakt de prioritering van thema's en activiteiten inzichtelijk*

Uit de evaluatie van de Woonvisie uit 2013 is gebleken dat deze tot goede resultaten heeft geleid. Er werd echter onvoldoende prioriteit en focus aangebracht, waardoor de inzet soms wat diffuus was. In de Woonvisie 2020 wordt meer focus aangebracht.

### *1.3. De Woonvisie vormt de basis voor (meerjarige) prestatieafspraken met de woningcorporaties*

Sinds de Woningwet 2015 in werking trad moeten de corporaties prestatieafspraken maken met de gemeente. Daarvoor brengen zij een bod (activiteitenoverzicht) uit op basis van de Woonvisie van de gemeente. Daarmee is ook voor de inzet van de corporaties van belang dat de gemeente een actuele Woonvisie heeft.

### *2.1. Het PFM vormt een basis om te sturen op de samenstelling van nieuwe woningbouwplannen*

Het PFM 2019 actualiseert de uitgangspunten voor de strategische afweging van nieuwe plannen en initiatieven voor woningbouw of de heroverweging van bestaande plannen. Het PFM draagt bij aan een complete woningvoorraad met een verscheidenheid aan woonmilieus, die aansluiten op de actuele en toekomstige woningbehoefte.

### *3.1. De resultaten van het woonwensenonderzoek vergroten het inzicht*

De rapportage van het woonwensenonderzoek 2019 geeft inzicht in de actuele woonsituatie en woonwensen van inwoners en mogelijke knelpunten in de huidige woningvoorraad.

Dit jaar is het onderzoek voor het eerst uitgevoerd op het niveau van dorpenclusters, waarmee we meer specifiek inzicht krijgen in de woonsituatie en woonwensen in de verschillen gebiedsdelen van de gemeente Oss. Deze betrekken we bij onze gesprekken met de dorpen en wijken en de afweging van de woningbouwprogrammering.

## **Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?** (=maar)

### *1.1. De in de Woonvisie opgenomen woonagenda kan wijzigen als onderdeel van de herprioritering van de gemeentelijke inzet met de gemeenteraad*

De woonagenda benoemt een aantal activiteiten waaraan de komende periode gewerkt wordt. In het voorjaar van 2020 gaan wij met de gemeenteraad in gesprek over de ambtelijke inzet en de prioritering van activiteiten en projecten. De activiteiten uit de woonvisie en de daarmee gepaard gaande capaciteitsvraag maakt van dat gesprek deel uit.

## *1.1.en 2.1. De realisatie van onze ambities en van concrete woningbouwplannen is ook afhankelijk van externe ontwikkelingen en partijen*

De gemeente streeft op grond van de Woonvisie doelstellingen en ambities na. Hierop plegen wij inzet. Maar een deel van deze doelstellingen en ambities kunnen we alleen realiseren met medewerking en inzet van onze partners en is afhankelijk van externe (markt)ontwikkelingen.

Ook bij de realisatie van plannen voor woningbouw is onze invloed beperkt tot het creëren van de juiste voorwaarden en omstandigheden en het ontwikkelen van voldoende mogelijkheden voor woningbouw of de uitgifte van gemeentelijke woningkavels. Daarop is onze inzet en inspanning gericht. Het feitelijk realiseren van woningbouw en de mate waarin projecten in de markt worden afgenomen ligt bij externe partijen en is eveneens afhankelijk van externe (markt)ontwikkelingen. Wij zetten onze inzet en inspanning in daar waarop wij invloed hebben.

### **Waar moeten we rekening mee houden?**

#### Omgevingsvisie

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt veel bestaande wetten en regelgeving in de fysieke leefomgeving en verplicht de gemeente om een omgevingsvisie en een omgevingsplan te maken. In het licht daarvan werkt de gemeente Oss aan een omgevingsvisie. Uiteraard komt het thema 'wonen' daarin ook aan bod, net als het beoogde toekomstbeeld en de beoogde ontwikkeling voor de verschillende gebiedsdelen. De inhoud van de Woonvisie 2020, inclusief de woonagenda, vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

#### *a. Financiën*

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

#### *b. Privacy*

n.v.t.

#### *c. Communicatie*

We zijn voortdurend met onze inwoners, ontwikkelaars en bouwbedrijven, de woningcorporaties en andere (maatschappelijke) organisaties in gesprek.

Zo organiseerden we in de aanloop naar de Woonvisie 2020 en het PFM 2019 diverse bijeenkomsten. Ook zijn we met de inwoners van verschillende kernen in gesprek over de woningbouw en – behoefte. Uiteraard blijven we ook de komende tijd in gesprek met inwoners en voor het wonen relevante partners.

De Woonvisie 2020, het PFM 2019 en de rapportage Woonwensenonderzoek 2019 worden op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Over de vaststelling van de betreffende documenten informeren we de relevante belanghouders zoals woningcorporaties, bouw- en ontwikkelbedrijven, makelaars en bijv. zorg- en welzijnsorganisaties.

## d. Uitvoering

Zoals aangegeven in kanttekening 1 gaan we in het kader van de herprioritering in het voorjaar met de gemeenteraad in gesprek. Vooralsnog houden wij ons aan de inzet op de uitvoering zoals vastgelegd in de programmabegroting 2020-2023.

## e. Overlegd met

- Directeur Ruime en Economie
- LWE: afdelingshoofd
- F&C: Adviseur Planning en Control;
- RO: Planologie en stedenbouwkundige
- M&M: Beleidsmedewerker zorg en welzijn;
- GV: Projectleider vastgoed en Planeconoom;
- VTH: Regisseur vergunningen;
- Woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland;
- Huurdersvertegenwoordiging van BrabantWonen;
- Wijk- en dorpsraden;
- Marktpartijen: Bouw- en ontwikkelbedrijven, Makelaars, bank.

## Bijlagen

1. Woonvisie gemeente Oss 2020;
2. Portefeuillemanagement Wonen Oss, actualisatie 2019;
3. Rapportage woonwensenonderzoek 2019;
4. Aanbiedingsbrief actualisatie woonbeleid.

---

## Samenvatting (=korte inhoud)

De Woonvisie van de gemeente Oss is in 2013 vastgesteld. De methodiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM) is in 2012 voor het eerst uitgewerkt en daarna, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse Woningmarkt, toegepast.

Sinds de Woonvisie in 2013 en het PFM in 2012 zijn vastgesteld, is er veel gebeurd op de woningmarkt. Daarmee zijn er voldoende redenen om onze uitgangspunten voor de inzet op het wonen in Oss te actualiseren. Dit doen we in de voorliggende Woonvisie gemeente Oss 2020 en het Portefeuillemanagement, actualisatie 2019.

De gemeente zet zich in op behoud en versterking van de in Oss relatief gezonde woningmarkt. We blijven werken aan een goede woningmarkt en –voorraad met een diversiteit aan woonmilieus. De Woonvisie 2020 geeft de beleidsambities en doelstellingen voor het wonen in Oss, en op basis daarvan de woonagenda voor de komende jaren. In het PFM 2019 zijn de uitgangspunten geactualiseerd om te komen tot een strategisch afgewogen woningbouwprogramma, dat aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte in Oss.

Het beoogd resultaat is een woningvoorraad en –markt met voor elk wat wils is, betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig.