

Bijlage 3 Prestatieafspraken 2020:**Toelichting woningbouw goedkope huur**Behoefte goedkope huursector

De woningbouwopgave in de gemeente Oss bedraagt 360 tot 470 woningen per jaar in de periode 2018-2022 (prognose). In het portefeuillemanagement Wonen van de gemeente is een aandeel goedkope huur (zowel corporatie- als particulier) bepaald van circa 30%. Dit komt neer op in totaal 110-140 goedkope huurwoningen per jaar. Dit zijn huurwoningen die door de corporaties worden gebouwd en door particulieren.

Het college heeft gezien de huidige (toegenomen) druk op de woningmarkt de doelstelling voor de komende jaren gesteld op 600 woningen (inclusief bovengenoemde woningbouwopgave) per jaar. Door de woningproductie hoger te stellen dan de opgave op grond van de prognose wil het college de druk op de woningmarkt verlichten.

Gelet op bovenstaande behoefteprognose en doelstelling spreken gemeente en corporaties af in de periode t/m 2022 minimaal 125 woningen per jaar *netto* aan de sociale woningvoorraad toe te voegen. Daarnaast wordt een deel van de behoefte aan goedkope huur door particulieren ingevuld.

Plancapaciteit nieuwbouw corporatiewoningen

In het woningbouwprogramma zijn in de periode 2019-2022 voor circa 350 corporatiewoningen al locaties in beeld. Dit zijn ruim 85 woningen per jaar. Hiervan realiseren de corporaties er 181 in 2020 of starten ze met de bouw:

	2019-2022		Waarvan te realiseren in 2020
	Appartementen	Grondgebonden woningen	
BrabantWonen			
Horzak De Tweeling	44	0	Opgeleverd 2019
Horzak Hoeve 1	39	24	24 + 39
Piekenhoef	0	33	33
Kapelaan Nausstraat	0	10-15	0
Kapelsingel/Joh. Poststraat	36	0	(Q4) 36
Oijense Zij Noord	0	30	0
Sibeliuspark Noord	55	19	0
Maashorst Megen	16		16
Spoorlaan/Zwaluwstraat			
Mooiland			
Herpen Wilgendaal*	0	10	0
Lith Centrumplan	15	0	(Q4) 15
Berghem Centrumplan	12	0	0
Ravenstein klooster	18	0	18
Hooghuislocatie	0	12	
Locatie vml. gemeentehuis Geffen (in onderzoek)	n.n.b.		
TOTAAL	235	138-143	181

* mogelijk andere invulling. Dit kan ook leiden tot aanpassing van het aantal woningen.

Plancapaciteit nieuwbouw particuliere huurwoningen

In het woningbouwprogramma zijn in de periode 2019-2022 locaties in beeld voor ruim 250 particuliere goedkope huurwoningen. Dit zijn onder meer de locaties Wethouder van Eschstraat, Kruisstraat (Gielis), Verdistraat en diverse locaties in het centrum van Oss. Het gaat dus om gemiddeld ruim 60 woningen per jaar.

Aanvullende plancapaciteit

Zoals aangegeven bestaat de bestaande plancapaciteit voor sociale woningbouw uit plannen voor in totaal 85 woningen op jaarbasis. Dit betekent dat er de komende jaren nieuwe plancapaciteit toegevoegd moet worden om (ook in de latere jaren) voldoende sociale huurwoningen te kunnen blijven toevoegen. Aanvullende plancapaciteit is ook nodig omdat in de praktijk plannen soms niet of later tot realisatie komen (planvertraging of -uitval).

Naast de genoemde concrete locaties tot 2022 zijn er verschillende locaties in onderzoek waar we (tijdelijke) sociale woningbouw meenemen: Oss West, Belastingkantoor Oss, Euterpelaan en diverse kleinere ontwikkelingen/transformatielocaties.

Voor de periode na 2022 zijn geen plannen voor de sociale huur meer in planning, met uitzondering van 26 woningen in Piekenhoef. Gezien de benodigde tijd voor de planvorming is het ook daarom belangrijk tijdig nieuwe planlocaties te bepalen. We spreken daarom af dat de gemeente en de corporaties voor de periode tot 2022 én daarna mogelijke locaties en gebouwen samen in beeld brengen.

Conclusie

De behoefte aan goedkope huurwoningen is bepaald op 110-140 woningen per jaar. Het college heeft zichzelf ten doel gesteld gemiddeld 600 woningen per jaar te realiseren. Uitgaande van een aandeel van circa 30% betekent dat een opgave voor goedkope huurwoningen van circa 180 woningen.

Gemeente en corporaties spreken af jaarlijks minimaal 125 woningen aan de sociale woningvoorraad toe te voegen (aangevuld met gemiddeld 60 woningen in de particuliere goedkope huurmarkt komt de totale doelstelling neer op circa 185 woningen op jaarbasis). Dit betekent dat we op zoek moeten gaan naar extra locaties voor sociale woningbouw. We hebben al een aantal locaties in beeld waar we mogelijk sociale woningbouw meenemen. Daarnaast brengen we in 2019 extra locaties voor sociale huurwoningen in beeld en zorgen we voor toevoeging van plancapaciteit voor sociale woningbouw voor de periode tot 2022 én daarna.