

Welkom

Podiumbijeenkomst 9 januari 2020

Woonwensenonderzoek

Portefeuillemanagement Wonen

Woonvisie



Programma

Opening en welkom

Inleiding

Deel 1: Resultaten woonwensenonderzoek 2019

--- Pauze ---

Deel 2: Actualisatie Portefeuillemanagement Wonen

Deel 3: Actualisatie Woonvisie



Programma

Inleiding

Paula L'Ortije
Directeur Ruimte en Economie



NVM waarschuwt voor woningnood:
weer minder woningen te koop

Aanpak tot nu toe

De ervaring van de afgelopen jaren leert dat we onze aanpak over een andere boeg moeten gooien willen we onze ambitie waarmaken.

Met de vertrouwde aanpak halen we noch onze kwantitatieve noch onze kwalitatieve doelstellingen.

Over een andere boeg ...

- een meer pro-actieve inzet
- de nieuwe vraag van doelgroepen als vertrekpunt;
- naast inbreiding ook uitbreiding;
- met een ruimere blik naar de ruimtelijke aspecten kijken;
- krachtigere regie-rol om beweging te brengen bij marktpartijen;
- efficiënter en effectiever onze rol invullen en kritisch zijn wat wel en niet bij ons moet liggen.....

ook hier:

vertalen naar menskracht en middelen

Andere manier van werken

Aanvulling met andere, nieuwe skills

Voldoende mankracht en geld

Uitwerken in raadsvoorstel
motie prioritering

Programma

Deel 1: Woonwensenonderzoek 2019 **gemeente Oss**

Janine Meesters, Onderzoek & Statistiek
gemeente 'S-Hertogenbosch

Inhoud

- Onderzoeksopzet en respons
- Hoe tevreden zijn inwoners met hun huidige woonsituatie?
- Willen inwoners verhuizen?
- Hoe willen zij wonen?
- Wens en werkelijkheid

Woonwensenonderzoek: onderzoeksopzet

- Elke 4 jaar in regionaal verband
- Digitaal + papier / brief + open link
- Inzet op 6 clusters:
 - 1) Oss stad, Berghem
 - 2) Geffen
 - 3) Lith, Maren-Kessel, Lithoijen, Oijen
 - 4) Megen, Haren, Macharen
 - 5) Herpen, Overlangel
 - 6) Ravenstein, Deursen



- Circa 700 starters en 3.400 doorstromers vragenlijst ingevuld (23%)

Wie wonen er in de gemeente Oss?

- Circa 91.500 inwoners, waarvan 75% in het stedelijk gebied woont

- 20% van de inwoners is 65+

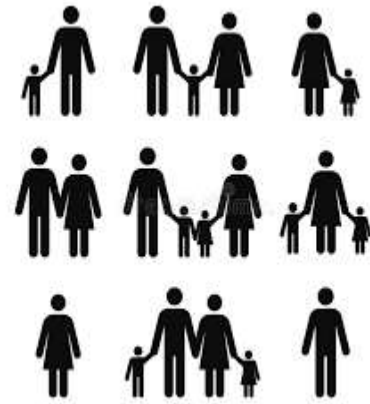
- Circa 38.900 huishoudens, waarvan 29% alleenstaand

- Stedelijk gebied meer alleenstaanden (32%) dan in landelijk gebied (23%)

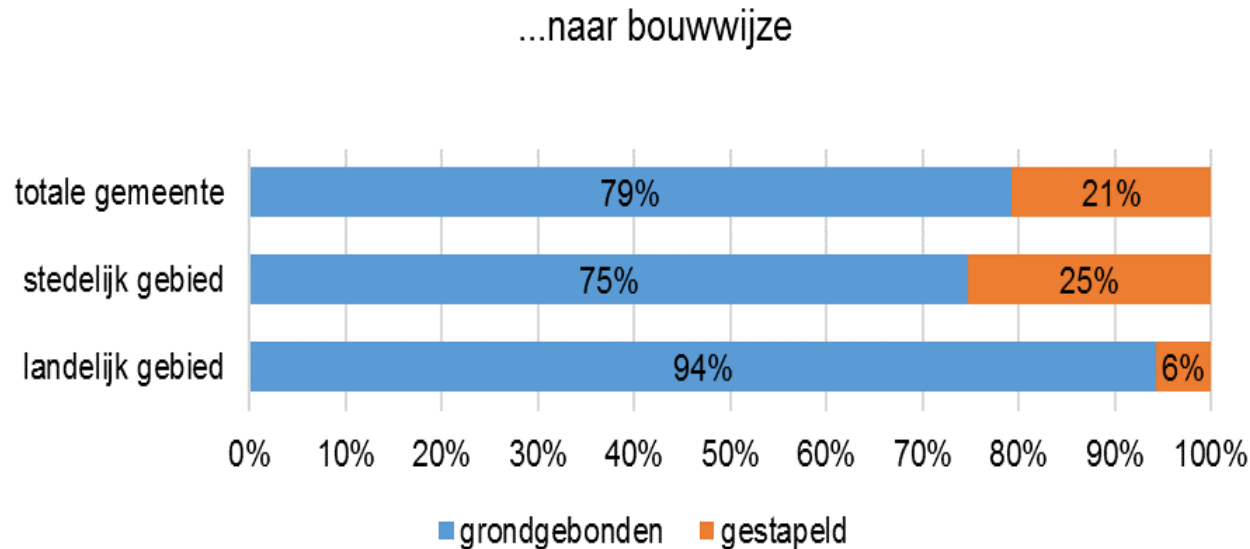
- Komende jaren: meer ouderen en kleinere huishoudens

- In 2030: 95.000 inwoners, waarvan 24% 65+

- In 2030: 43.500 huishoudens, waarvan 37% alleenstaand

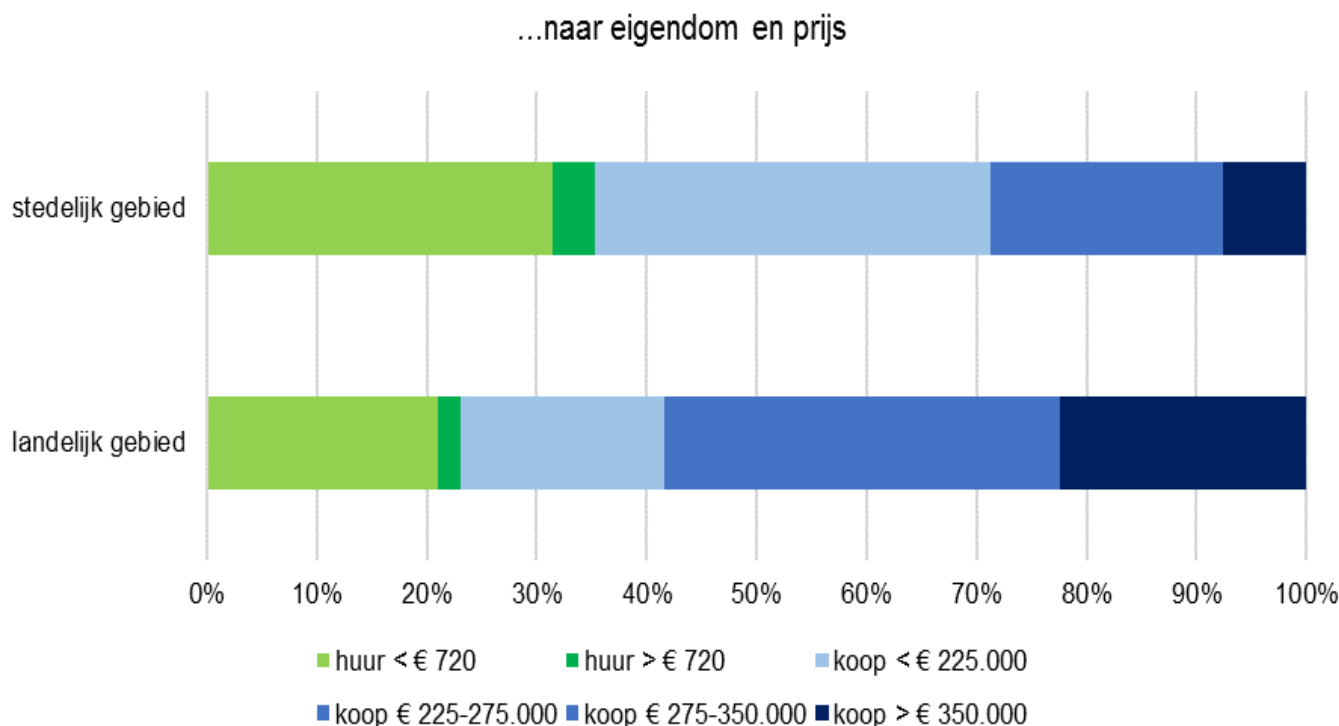


Hoe woont men in de gemeente Oss?



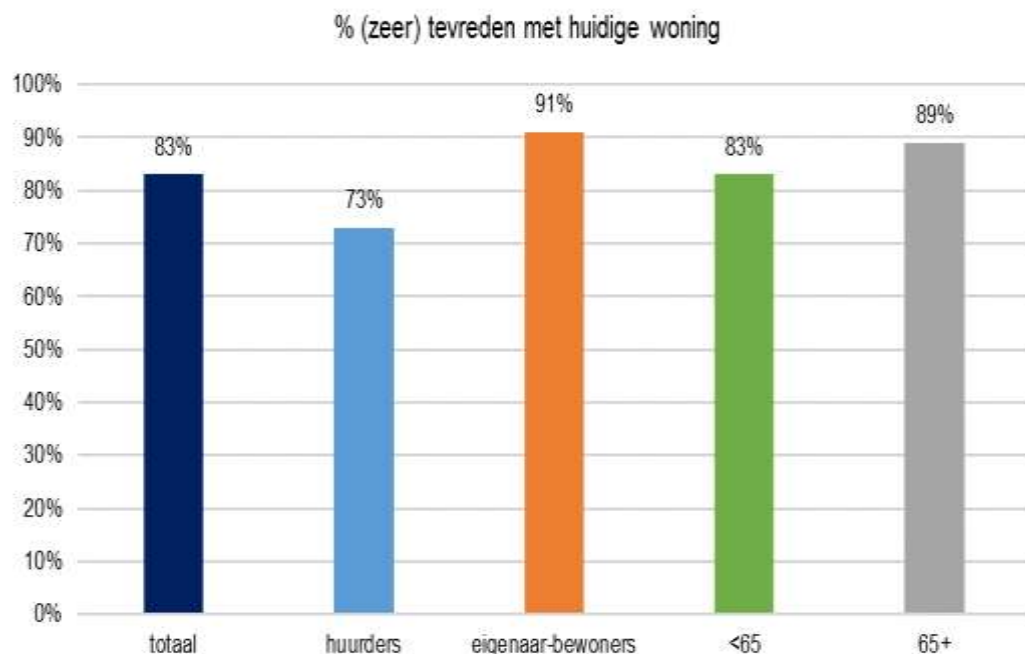
- Gemeente Oss telt circa 38.500 woningen, waarvan 75% in stedelijk gebied staat
- Landelijk gebied: relatief veel grondgebonden woningen

Hoe woont men in de gemeente Oss?



- Stedelijk gebied: relatief veel huurwoningen, veel goedkope koop
- Landelijk gebied: relatief veel dure koopwoningen

Tevredenheid met huidige woning



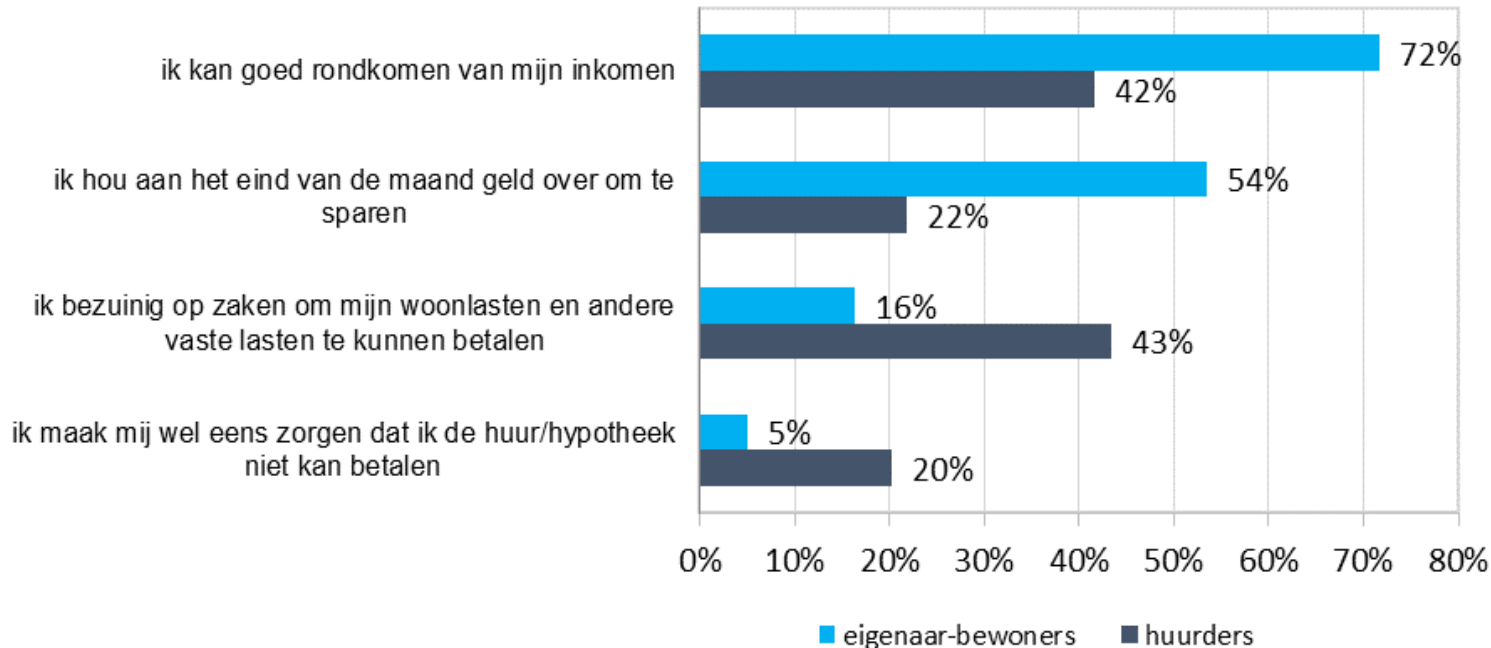
- 83% huishoudens in de gemeente Oss is (zeer) tevreden over huidige woning
- Landelijk gebied iets meer tevreden dan stedelijk gebied
- Huurders minder tevreden dan eigenaar-bewoners
- Huishoudens < 65 jaar iets minder tevreden dan 65+

Tevredenheid met huidige woonomgeving

- Meest tevreden over groen en medische voorzieningen
- Minst tevreden over voorzieningen voor jongeren
- Landelijk gebied minder tevreden over winkels dan in stedelijk gebied
- Overige voorzieningen geen grote verschillen
- In landelijk gebied relatief veel sociale contacten



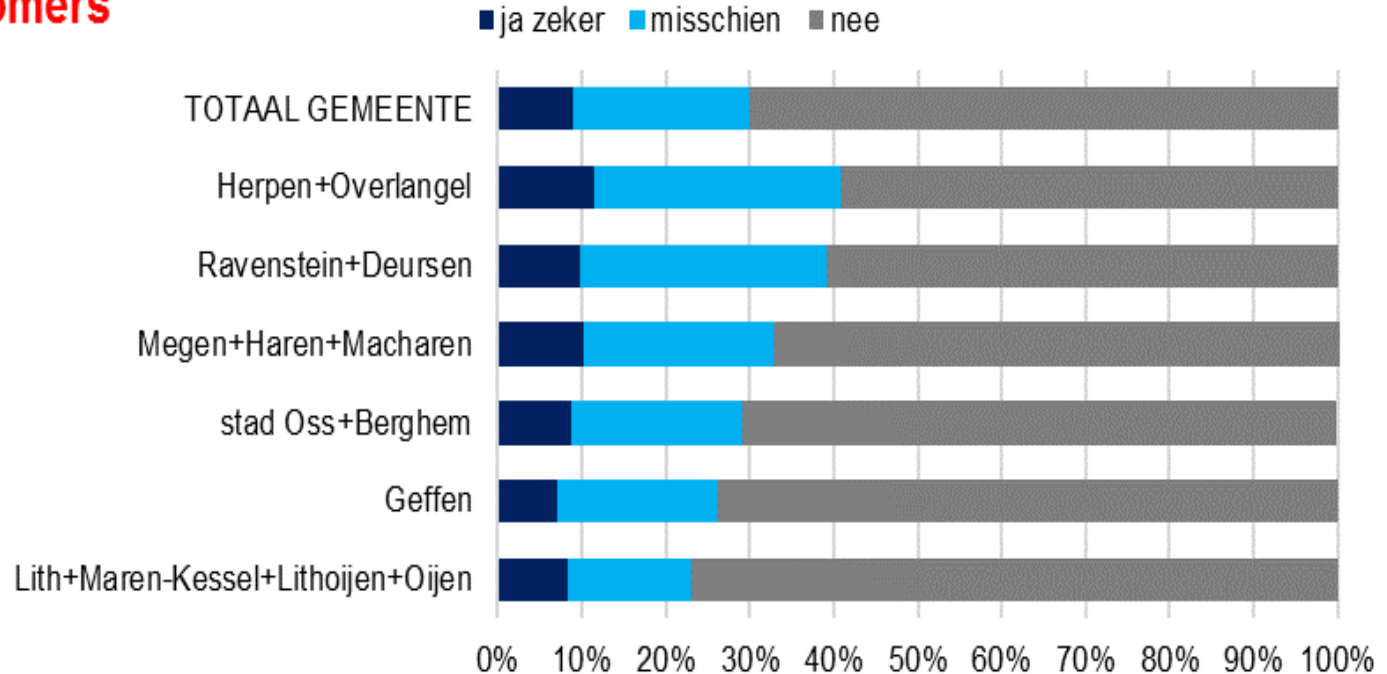
Gevoel van betaalbaarheid



- Huurders hebben meer moeite met rondkomen van hun inkomen dan eigenaar-bewoners
- Huurders bezuinigen vaker op zaken om vaste lasten te kunnen betalen en maken zich meer zorgen over het kunnen betalen van hun woonlasten
- Geen verschil tussen landelijk en stedelijk gebied

Verhuisgeneigdheid: wie wil verhuizen?

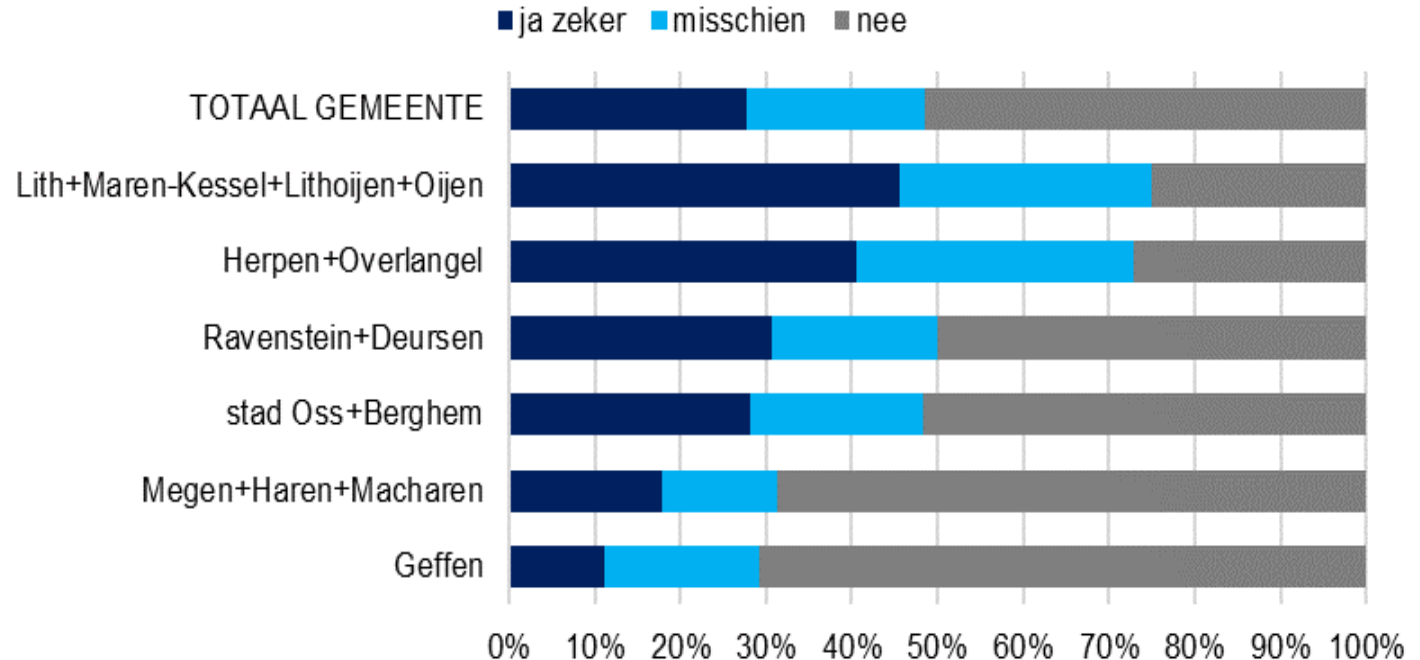
doorstromers



- 30% van doorstromers in de gemeente Oss wil (zeker of misschien) verhuizen
- Verhuisgeneigdheid relatief hoog in Herpen+Overlangel, Ravenstein+Deursen

Verhuisgeneigdheid: wie wil verhuizen?

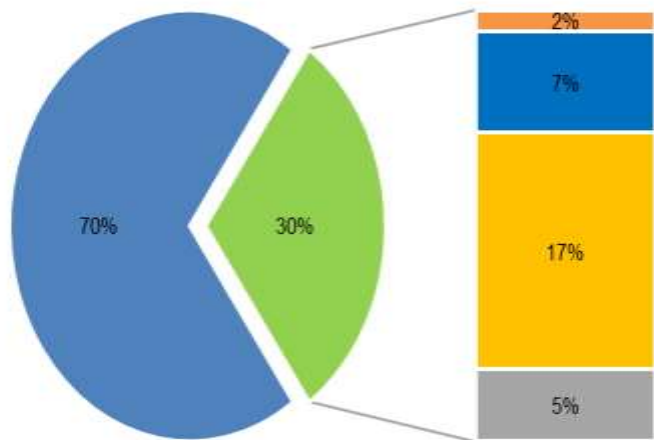
starters



- Circa helft starters in gemeente wil (zeker of misschien) verhuizen
 - In 2015 was dat aandeel 67%
- Verhuisgeneigdheid starters in cluster Lith het hoogste

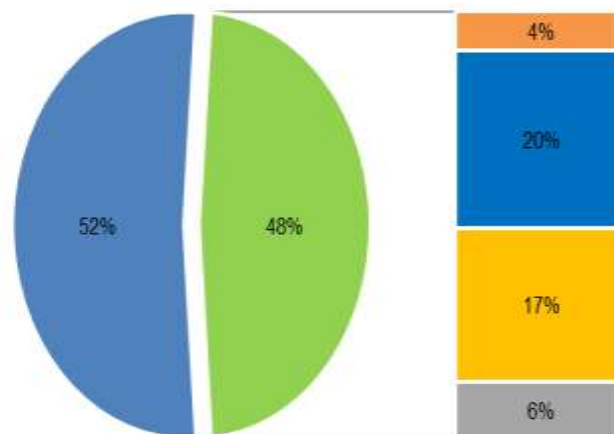
Welke uitspraak past bij verhuisplannen?

doorstromers



■ geen verhuishwens ■ dringend op zoek ■ serieus op zoek ■ alleen als ik ideale woning vind ■ andere

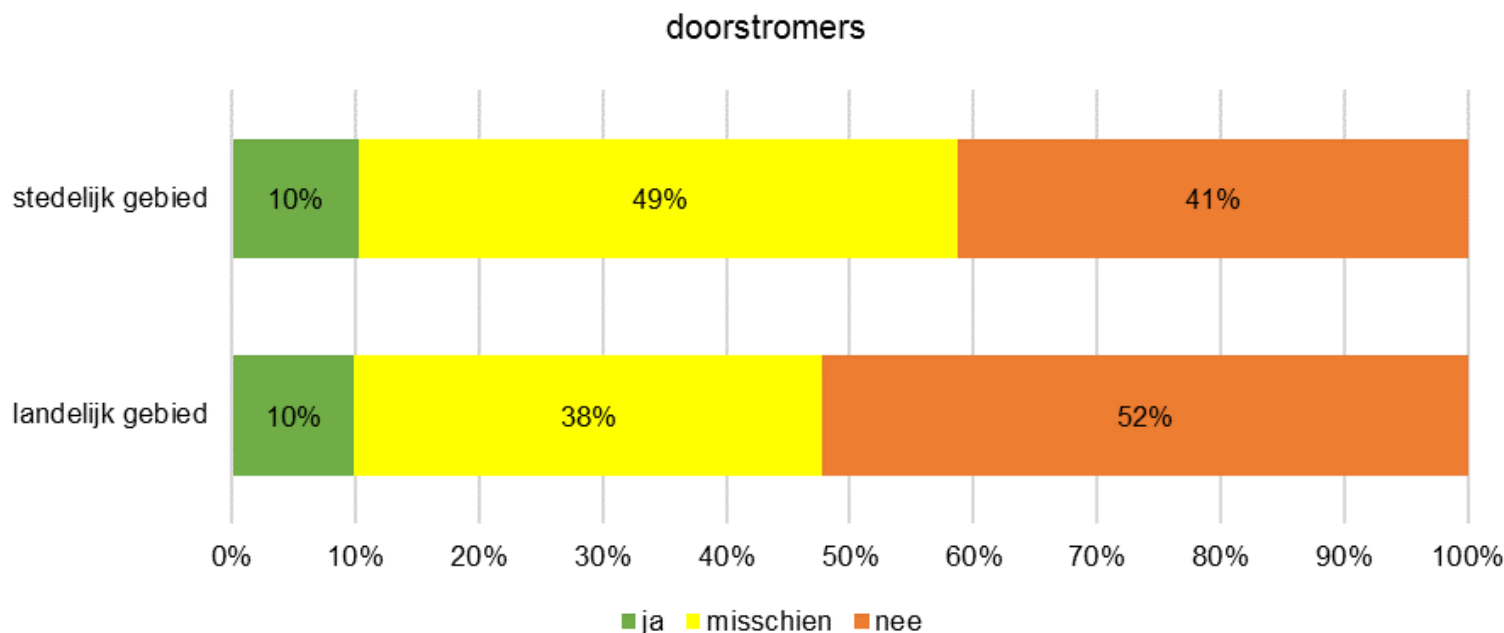
starters



■ geen verhuishwens ■ dringend op zoek ■ serieus op zoek ■ alleen als ik ideale woning vind ■ anders

- Wil (mogelijk) verhuizen en 'dringend op zoek naar een woning' = spoedzoeker
- 300 starters en 600 doorstromers dringend op zoek
- In stedelijk gebied iets meer 'spoedzoekers' dan in landelijk gebied

Snel een passende woning?



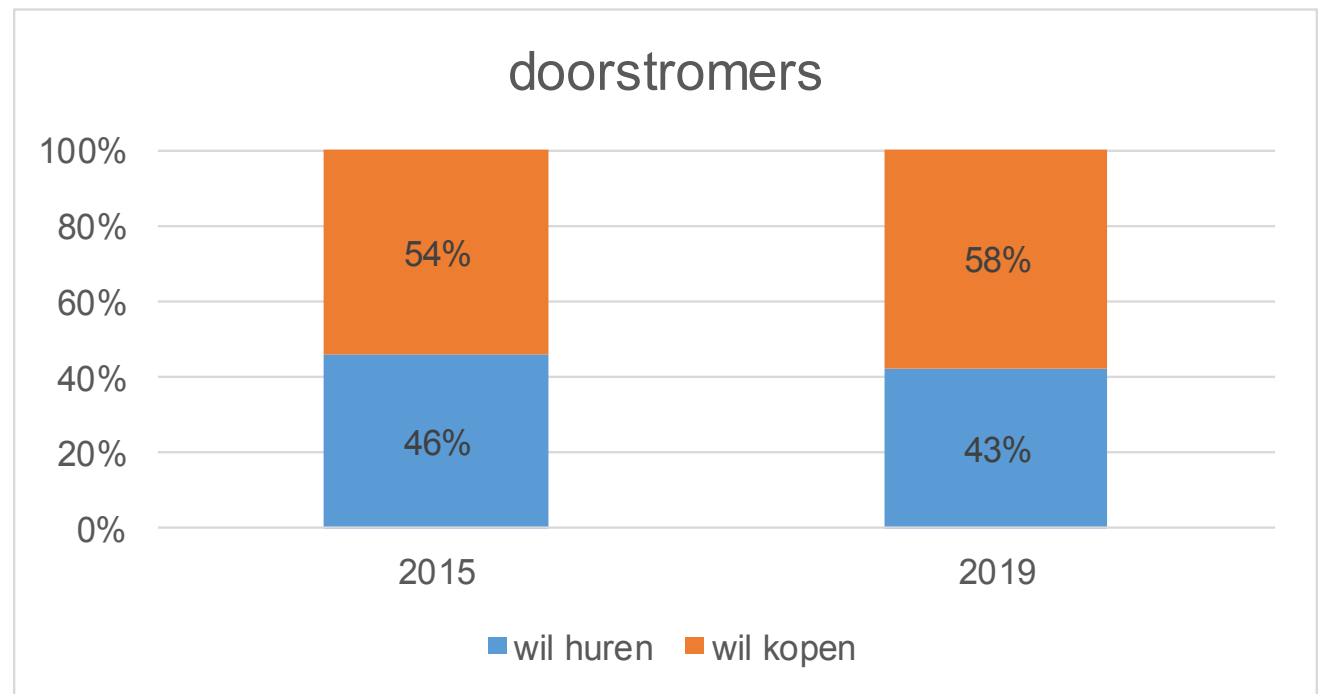
- Helpt verhuigeneigden denkt niet snel passende woning te vinden
- In landelijk gebied minder positief dan in stedelijk gebied
- Ook starters in landelijk gebied minder positief dan in stedelijk gebied

Hoe ziet uw ideale woning eruit?



Woonwensen doorstromers

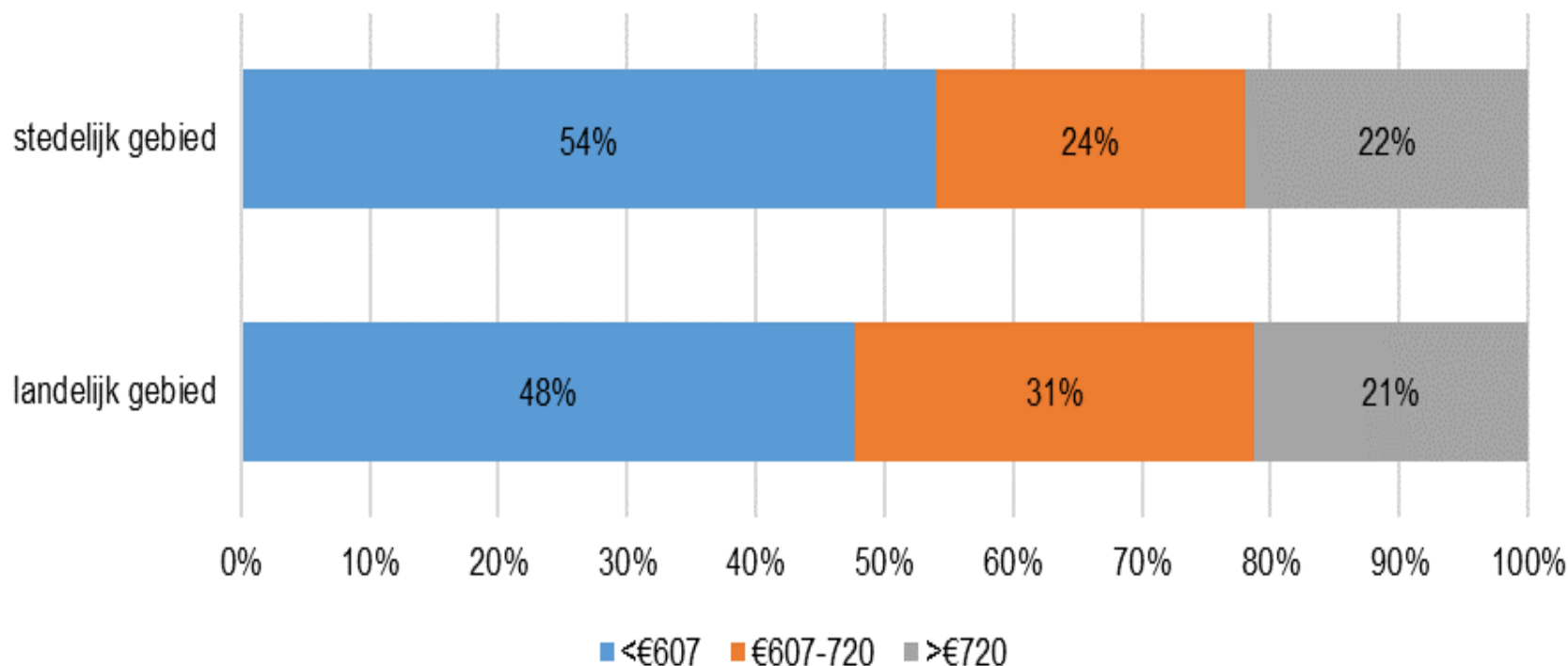
- Geen verschuiving in voorkeur huren of kopen 2015-2019
- Meeste belangstelling koop: 48% kopen en 19% geen voorkeur
- Doorstromers tot 65 jaar en in landelijk gebied vaker voorkeur koop



Woonwensen doorstromers

Gewenste huurprijsklasse

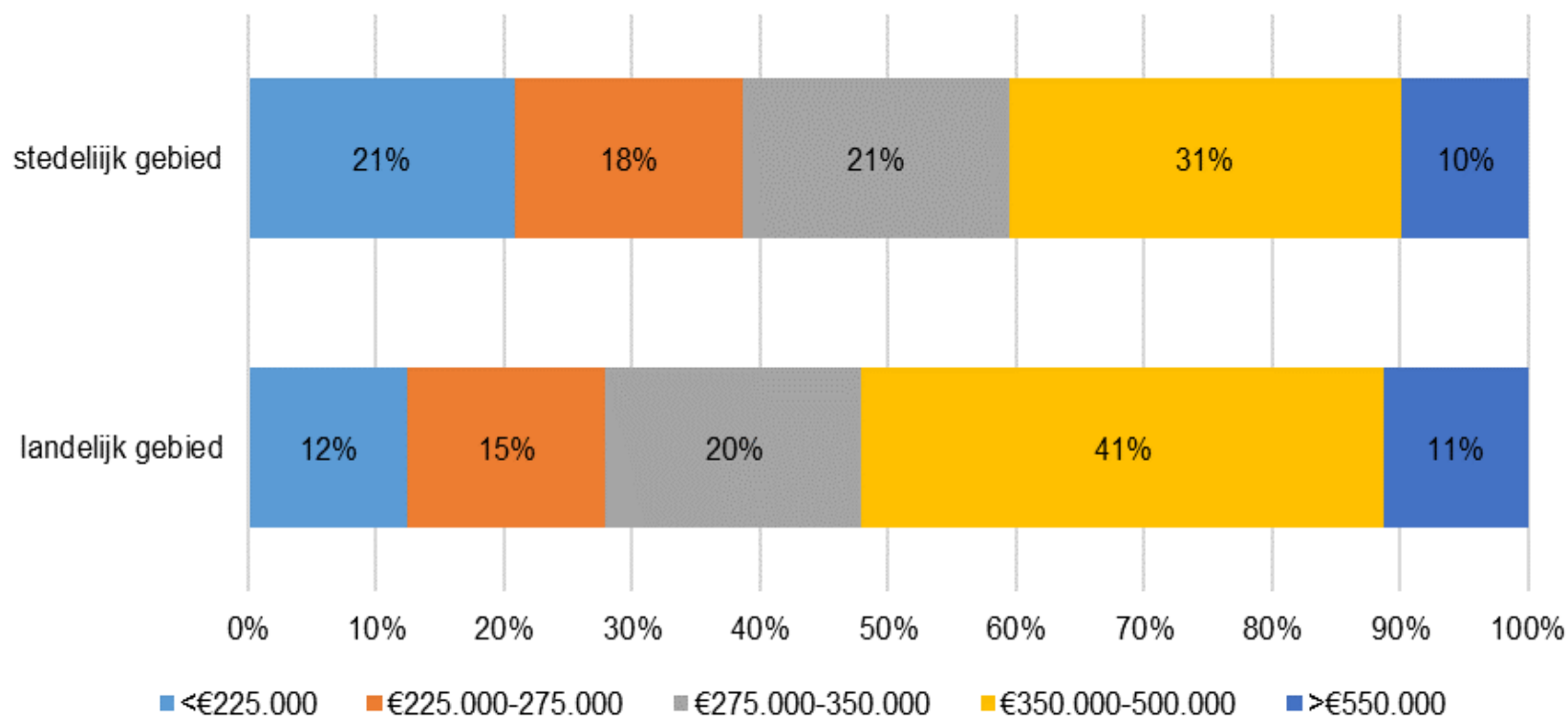
verhuigeneigde doorstromers met huurwens



Woonwensen doorstromers

Gewenste koopprijsklasse

verhuiscapaciteit doorstromers met koopwens



Woonwensen doorstromers

Gewenst woningtype

Stedelijk gebied (49% egw)

- <65:
57% alleen grondgebonden
- 65+:
68% alleen gestapeld

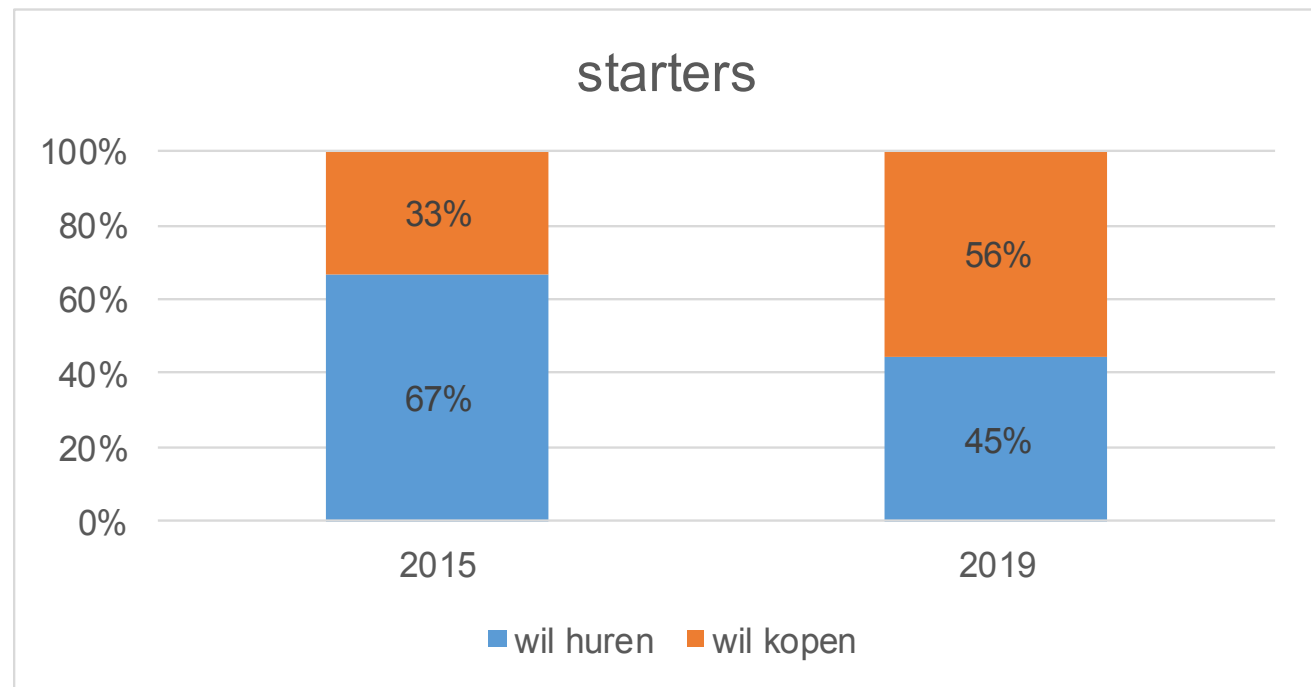


Landelijk gebied (56% egw)

- <65:
67% alleen grondgebonden
- 65+:
49% alleen gestapeld

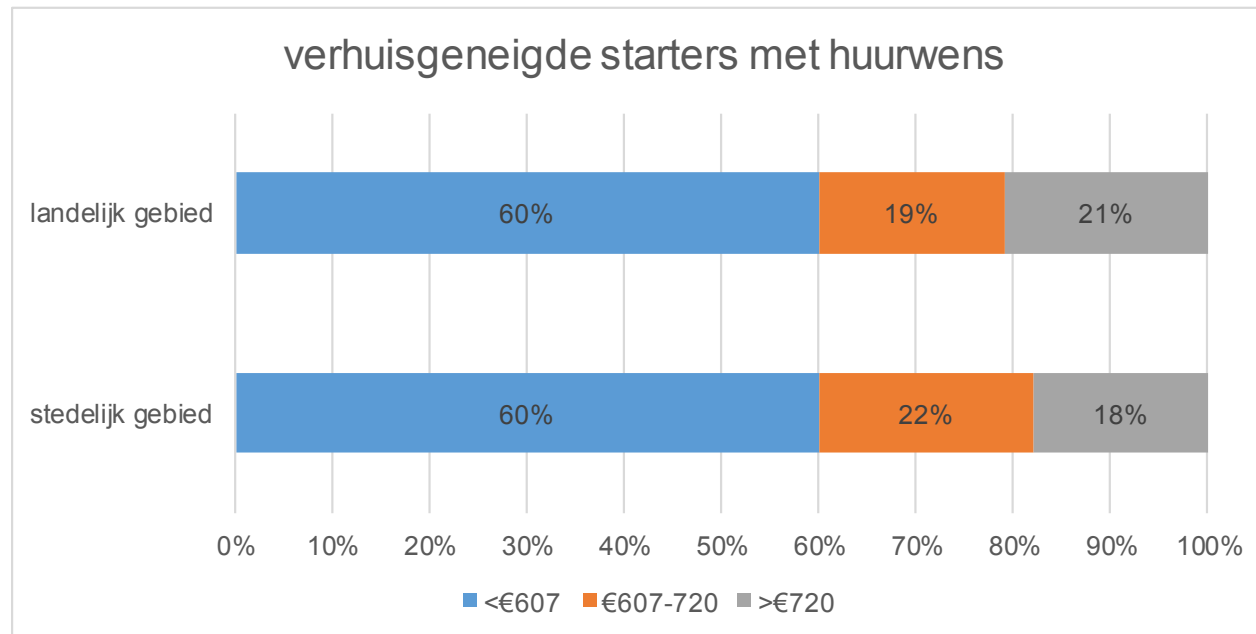
Woonwensen starters

- Starters willen vaker kopen dan vier jaar geleden
- Meeste belangstelling koop: 47% kopen en 17% geen voorkeur
- Starters in landelijk gebied vaker voorkeur koop



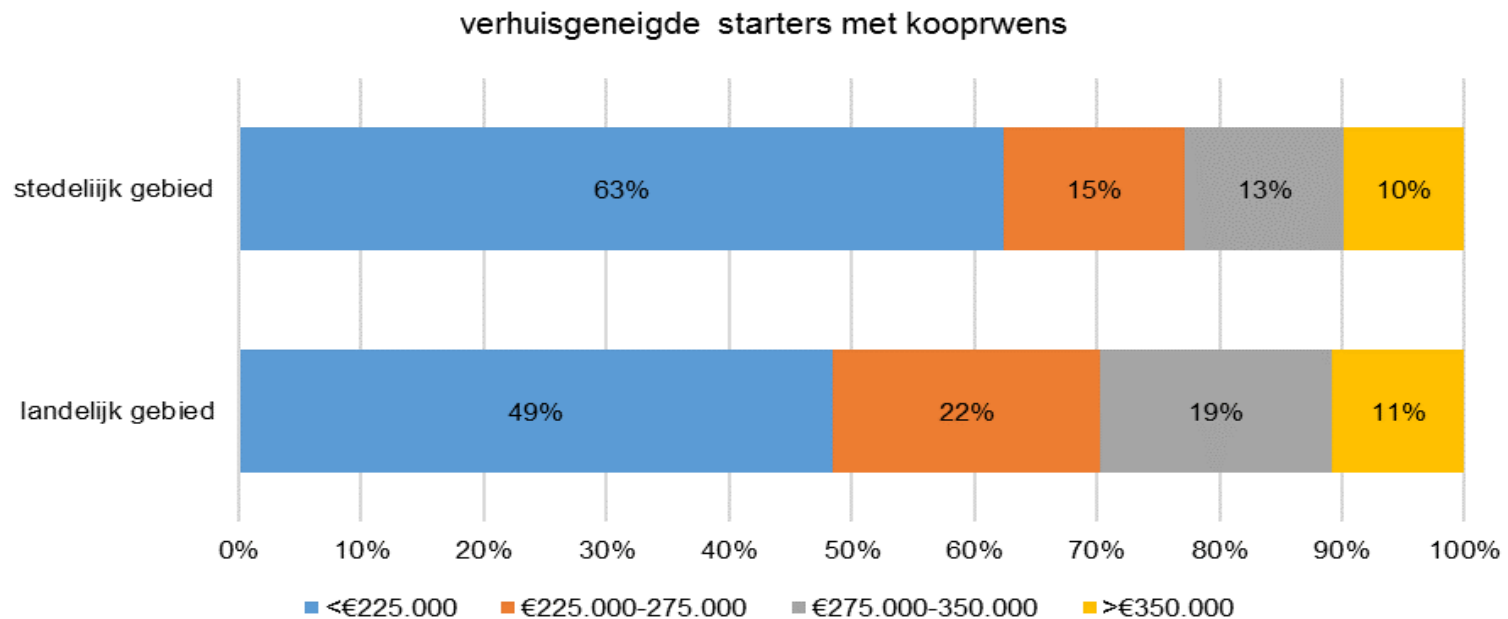
Woonwensen starters

- Gewenste huurprijs verschilt niet tussen landelijk en stedelijk gebied
 - 60% wenst huurprijs <€ 607 en 19% wenst huurprijs >€ 720



Woonwensen starters

- Landelijk gebied: gewenste koopprijs hoger dan in stedelijk gebied



Woonwensen starters

Gewenst woningtype

Stedelijk gebied

- 40% alleen grondgebonden
- 29% alleen gestapeld



Landelijk gebied

- 60% alleen grondgebonden
- 20% alleen gestapeld



Starters willen vaker grondgebonden woning dan 4 jaar geleden

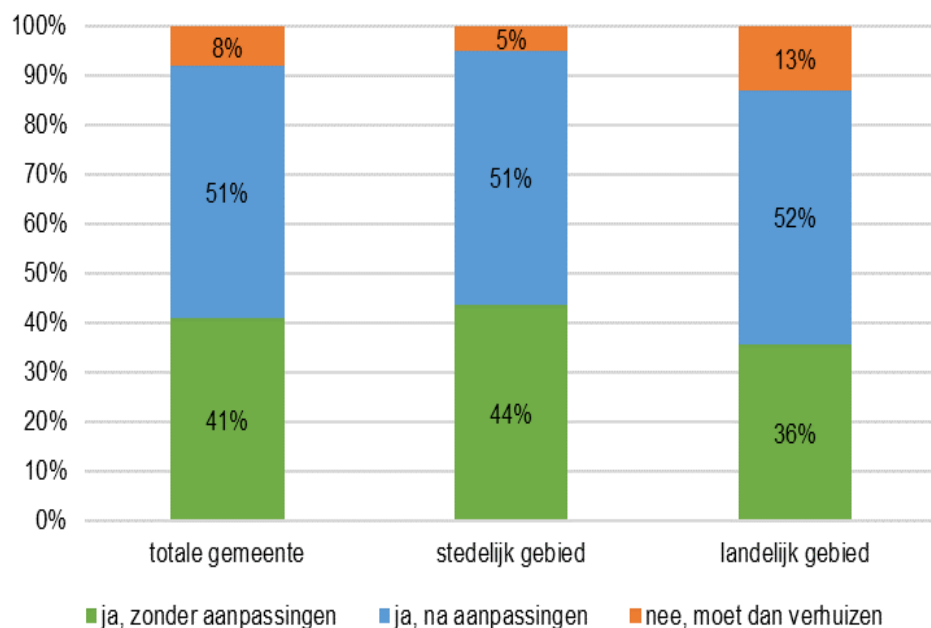
Woonwensen: gewenste locatie

- 72% van de doorstromers <65 jaar en 82% van de 65+ wil in de gemeente Oss blijven wonen
- Van de starters is dat 70%
- Doorstromers 65+ vooral in /nabij centrum (47%) of max. 15 min. lopen van centrum (27%)
- Doorstromers <65 en starters iets meer variatie in locatievoorkeur
- 59% van de doorstromers wil in de huidige buurt blijven wonen
- Van de starters is dat 65% (stedelijk gebied: 49%; landelijk gebied: 76%)

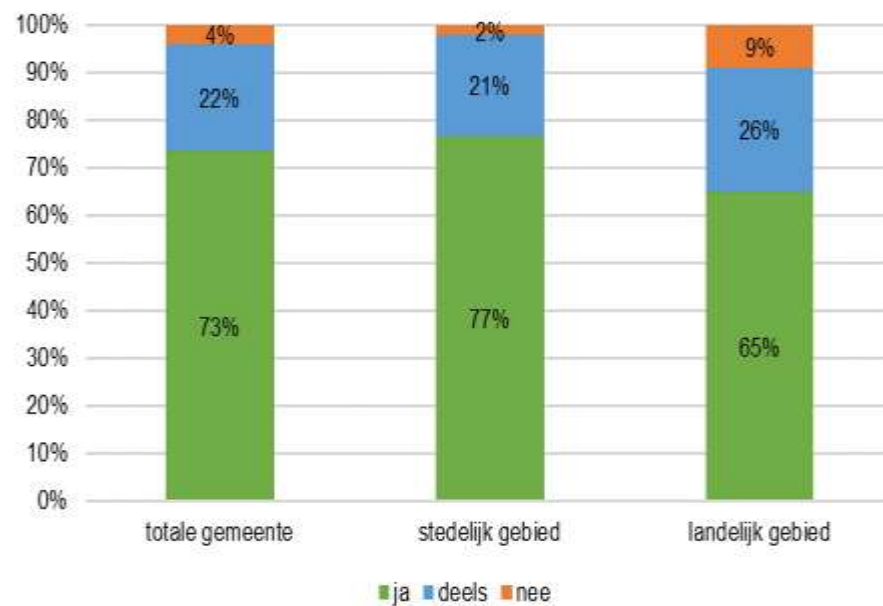
Stel dat uw gezondheid achteruit gaat...

- 77% van 65+ blijft het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen
- In stedelijk gebied woningen en buurt vaker geschikt om te blijven wonen

Woning geschikt om te blijven wonen?



Buurt geschikt om te blijven wonen?



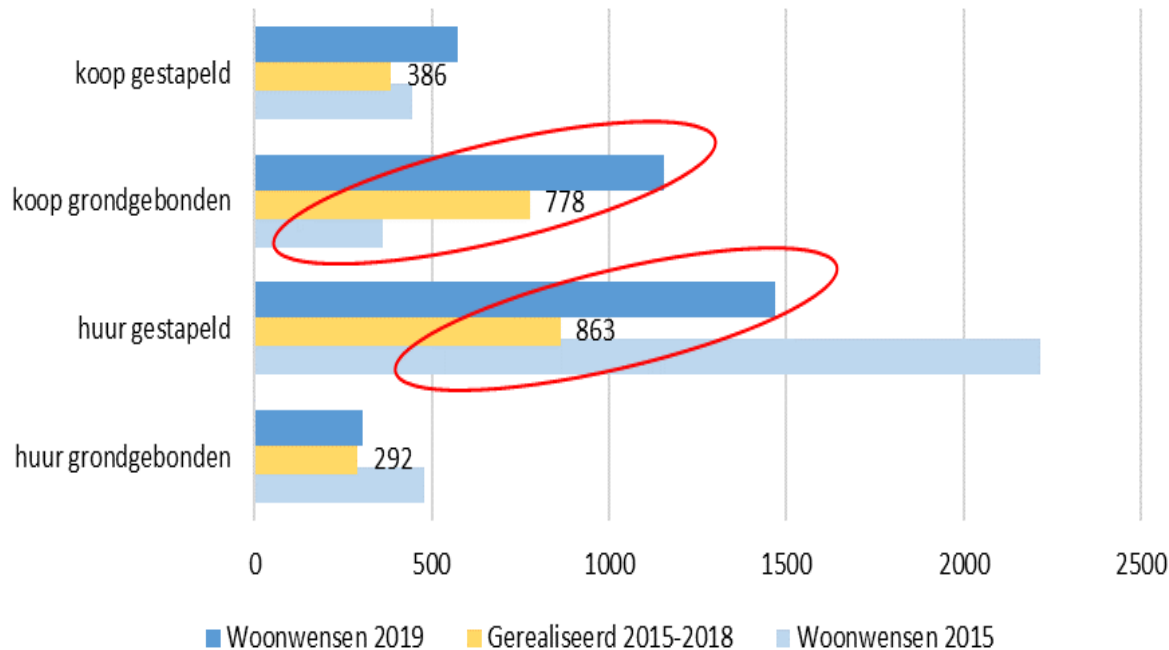
Interesse in bijzondere woonvormen?

- 60% starters, 65% van de doorstromers heeft mogelijk interesse
- Landelijk gebied meer belangstelling dan stedelijk gebied
- Vooral interesse in zelfbouw, getransformeerd vastgoed, CPO
 - Starters ook: tiny houses
 - Doorstromers ook: wonen met gelijkgestemden, kleinschalig woonzorgproject



Wens en werkelijkheid

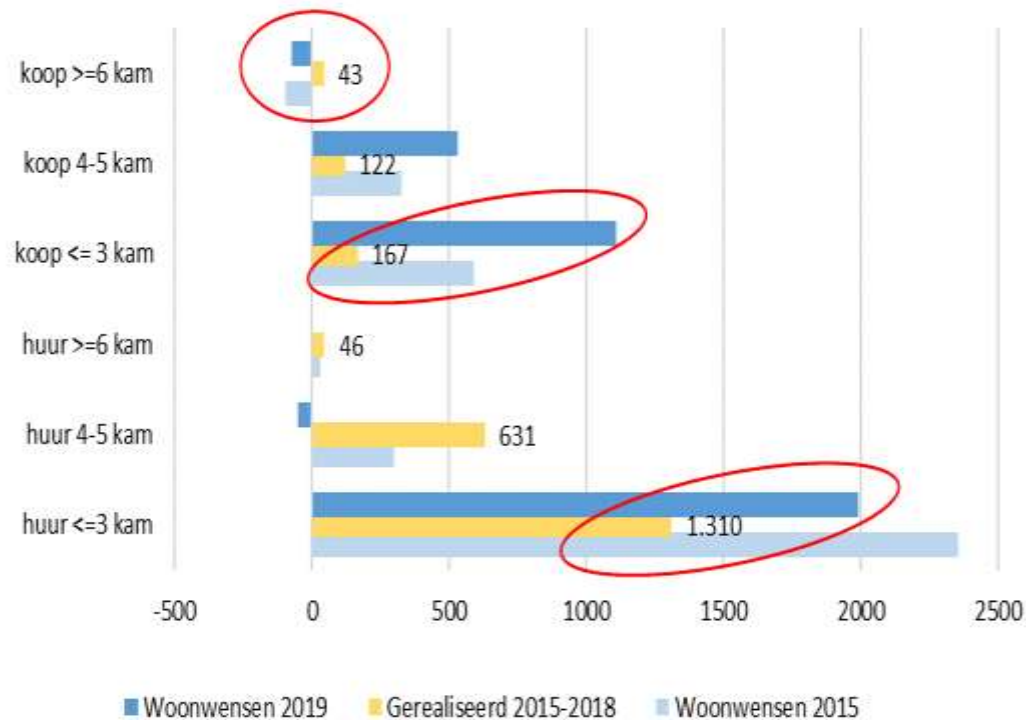
Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers
naar eigendom en woningtype



- Verschuiving in vraag van gestapelde huur naar grondgebonden koop
- Vraag huurappartementen nog steeds groter dan grondgebonden koop
- Verhuizingen van grondgebonden huur en koopappartementen in balans
- Meer vraag naar grondgebonden koop dan gerealiseerd
- Meer vraag naar huurappartementen dan gerealiseerd

Wens en werkelijkheid

Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers
naar eigendom en aantal kamers



- Klein overschot aan grote koopwoningen
- Op basis van woonwensen is het tekort het grootst in kleine huurwoningen, gevolgd door kleine koopwoningen

Wens en werkelijkheid

Saldo vraag en aanbod starters en doorstromers
naar eigendom en prijsklasse



- Ten opzichte van 2015 meer belangstelling voor dure huur, goedkope én dure koopwoningen
- Saldo van verhuisbewegingen laat een ander beeld zien: vraag en aanbod dure koop nagenoeg gelijk
- Op basis van woonwensen grootste opgave in betaalbare huur, betaalbare koop en dure koop

Samengevat

- Grote tevreden over huidige woonsituatie: woning en buurt
 - Aandacht voor winkels in landelijk gebied
- Verhuiscens onder doorstromers (30%) lager dan onder starters (50%)
 - Helpt verhuiscensigen denkt niet snel passende woning te vinden
- Helpt verhuiscensigen wil kopen (doorstromers en starters)
 - Landelijk gebied: meer grondgebonden, meer koop en hogere prijzen dan in stedelijk gebied
- Betaalbaarheid is en blijft belangrijk
 - Voor starters, maar ook voor huurders
- Toch ook vraag naar dure koopwoning
 - Dat zijn vooral doorstromers die al een koopwoning hebben en geprofitteerd van gestegen verkoopprijzen

Samengevat

- Meerderheid verhuigeneigden wil in de gemeente blijven wonen
- 65+ kritisch, weinig bereid om concessies te doen
- Komende jaren: vergrijzing en meer kleine huishoudens (zowel jong als oud)
 - Meer vraag naar huurwoningen
 - Meer vraag naar kleinere woningen en betaalbare woningen
 - Meer vraag naar toegankelijke woningen
 - Voorzieningen in omgeving belangrijk

Programma

--- Pauze ---

Programma

Deel 2: Portefeuillemanagement Wonen 2019

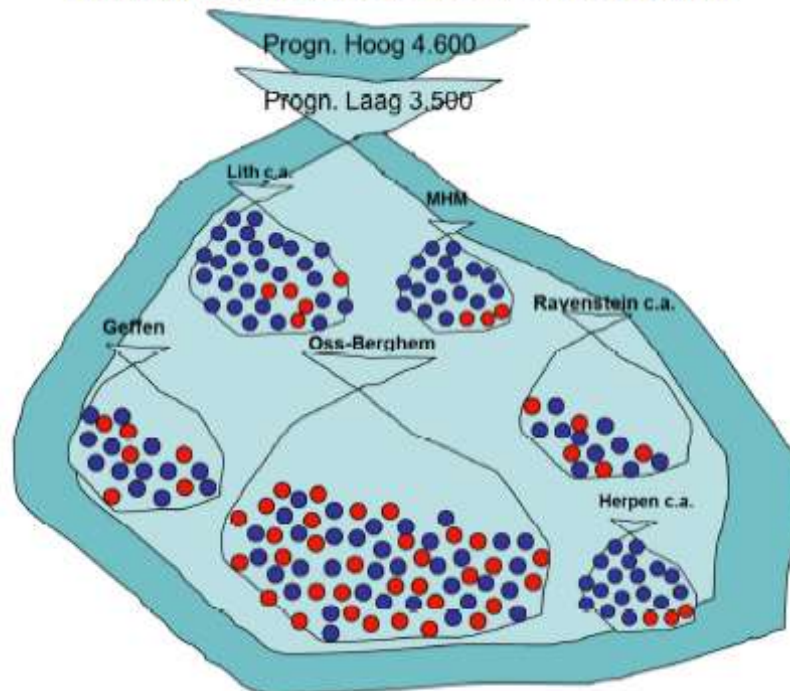
len Lucas, planoloog

Hoofdpijnen PFM 2019

Portefeuillemanagement Wonen Oss

Actualisatie 2019

Woningbouwopgave gemeente Oss tot 2030

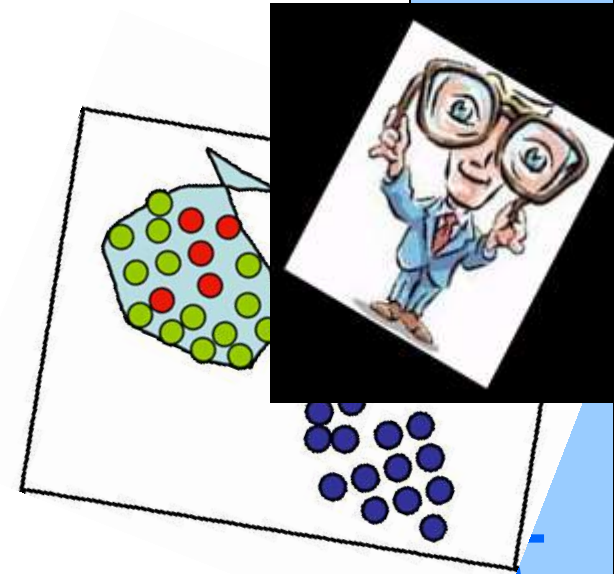


Portefeuillemanagement Wonen Oss

- systematiek sinds 2012
- doel: strategisch afgewogen planportefeuille wonen
- beoordeling planvoorraad wonen en
- strategische advisering opgave nieuwe plannen
- basis: opgaven en ambities wonen

Uitgangspunten PFM:

- ✓ vraaggericht, toekomstgericht en flexibel
 - ✓ trends en ontwikkelingen
 - ✓ wisselwerking met bestaande woningvoorraad
- => gebiedsgericht (stedelijk gebied - kernenclust



Waarom actualisering 2019?

- Voorbij de recessie
- Geffen per 2015 deel gemeente Oss
- Actuele thema's wonen 2019
 - Trends en ontwikkelingen (nu <-> straks)
 - Ambities wonen (coalitieprogramma)
 - Beleid en actuele prognoses provincie (2017)
 - Actueel beeld planvoorraad wonen (jan. 2019)
 - Woonwensenonderzoek 2019
 - Woonvisie 2020
- Opgaven woningbouw Oss, focus: 2019-2028

2019: Sfeer op de Osse woningmarkt

Oss woningmarkt herstelt:

- aanbod in bestaande voorraad neemt sterk af
- prijzen lopen op
- goede prijs-kwaliteitsverhouding (ook t.o.v. grote steden)
- in kernen: veel gebouwd, met focus op gezinsbouw
- in stedelijk gebied: realisering nieuwbouw nog vertraagd
(grondgebonden koop)
- boeggolf aan plannen (veel vergunningen vanaf 2017)
- in stedelijk gebied: toename wonen door transformatie vastgoed

Trends en ontwikkelingen

- vergrijzing zet door:
 - ❖ toenemende vraag geschikte woningen
 - ❖ appartementen, aanpassing bestaande voorraad, zorg, mantelwonen
 - ❖ toenemend aanbod grote woningen
- toename kleine huishoudens: vraag kleinere woningen (ouderen, starters, tijdelijk wonen)
- duurzaamheid urgentie 2.0 (het gas eraf)
- druk op de woningmarkt (prijsstijging)
- betaalbaarheid onder druk => blijvende vraag goedkope huur en koop (lagere inkomens, starters, extramuralisering)
- belang middeldure huur (ook GG) (middeninkomens, ouderen)
- korte termijn: inhaalslag koopsector, duur én goedkoop
- toename wonen door transformatie bestaand vastgoed

Ambities en keuzen

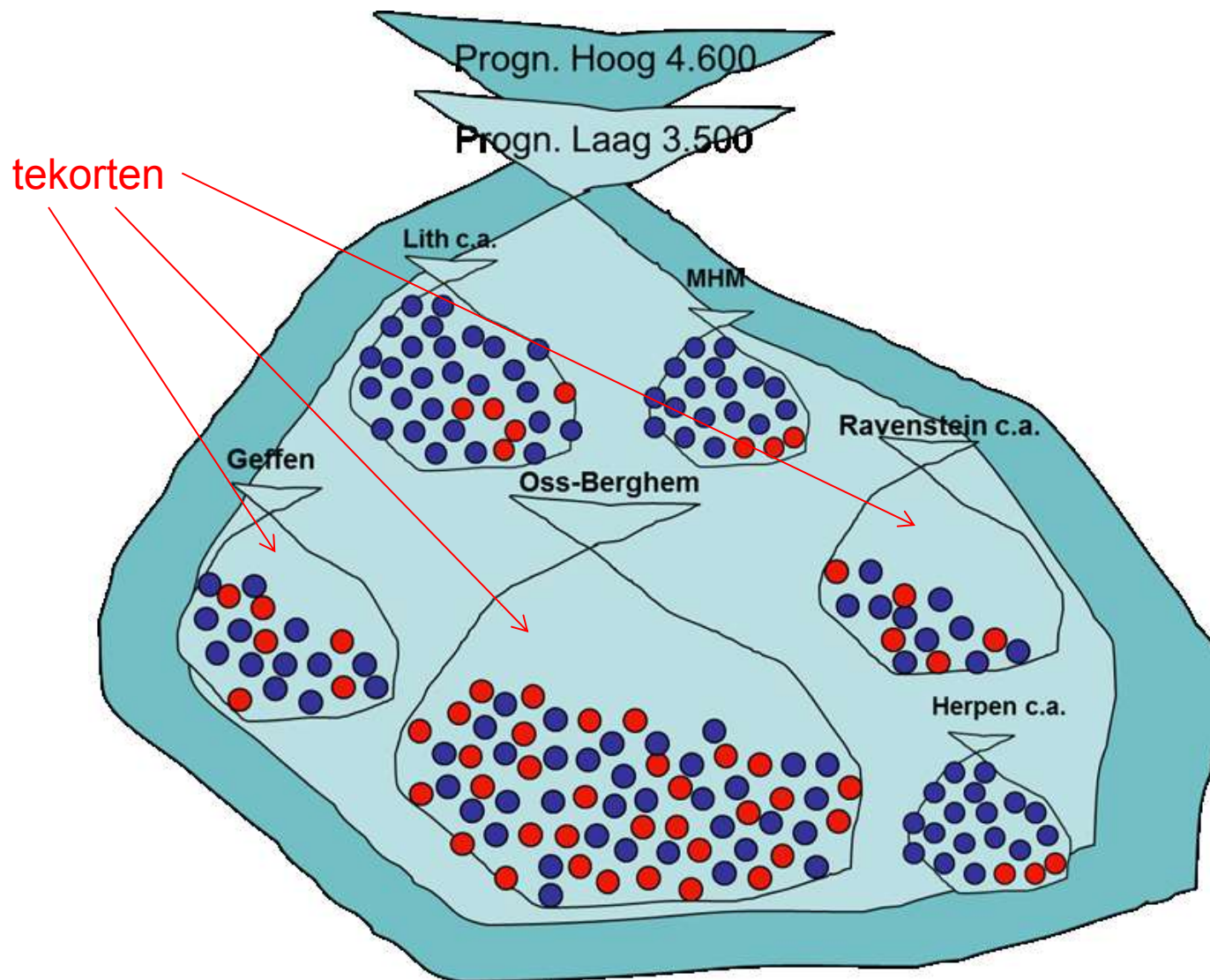
- complete woongemeente
- versterken regionale woonfunctie van Oss
- versnelling realisering woningbouw
- korte termijn: verhoging woningbouw (600)
- ontwikkeling nieuwe locaties woningbouw
- nieuwe locaties sociale sector (ook GG)
- maatwerk landelijke kernen (in gesprek)
- meer inzet op bijzondere woonmilieus

Omvang opgave Oss totaal

Focus: tot 2030

- Groei bevolking, maar samenstelling verandert
- Nog fors programma woningbouwprogramma: 3.500 tot 4.600
- Bekende capaciteit tot 2030: ca. 2.900 won (rijp en groen)
- Tekort locaties

Beeld gemeente Oss 2019



Hoofdopgave stedelijk gebied

- grootste aandeel woningbouw
- ook grootste opgave aanvullende capaciteiten: 1.500
 - grondgebonden: 950: vooral nieuwe locaties (uitbreiding)
 - appartementen: 550: veel mogelijkheden vanuit transformatie
- inzet:
 - doorzetten planontwikkeling nieuwe locaties, waaronder Oss-west, belastingkantoor, Euterpelaan
 - versnelling realisering woningbouw
 - locaties sociale woningbouw (ook grondgebonden)
 - woonmilieus met (regionale) meerwaarde
 - bijzondere woonmilieus

Hoofdopgaven landelijke kernen:

- omvang opgave beperkt (organische ontwikkeling)
- aanvullende plannen nodig: Ravenstein (urgent), Geffen (middellange termijn); Macharen en Lithoijen (maatwerk)
- in gesprek met de kernen:
 - meer focus op vergrijzing, starters en lagere inkomens (geschikte, kleine woningen en huur)
 - meer inzet op aanpassing bestaande voorraad/transformatie
 - trend: initiatieven mantel(zorg)wonen
 - benutten pluskwaliteiten Ravenstein en Geffen

Programma

Deel 3: Woonvisie 2020

Ivar Schoppema, beleidsmedewerker Wonen

Aanleiding

Waarom actualisatie woonvisie?

- Huidige woonvisie uit 2013 (evaluatie 2017)
- Woningwet 2015
- Doelstellingen en ambities coalitie
- Actuele en structurele trends en ontwikkelingen
- Resultaten Woonwensenonderzoek 2019
- Actualisatie Portefeuillemanagement Wonen 2019
- Uitkomsten bijeenkomsten met partijen

Uitkomsten evaluatie 2017

Conclusies

- Veelheid aan doelstellingen die onvoldoende 'meetbaar' zijn
- Weinig gerichte *focus* in uitwerking, daarom langzame opstart
- Wél veel acties uitgevoerd, met relevante uitkomsten

Aanbevelingen

- Op hoofdlijn zijn woonvisie en speerpunten nog een goede basis
- Prioriteer en concretiseer doelstellingen
- Maak (samen met stakeholders) een uitvoeringsprogramma



Actualisatie 2020: trends

Demografisch:

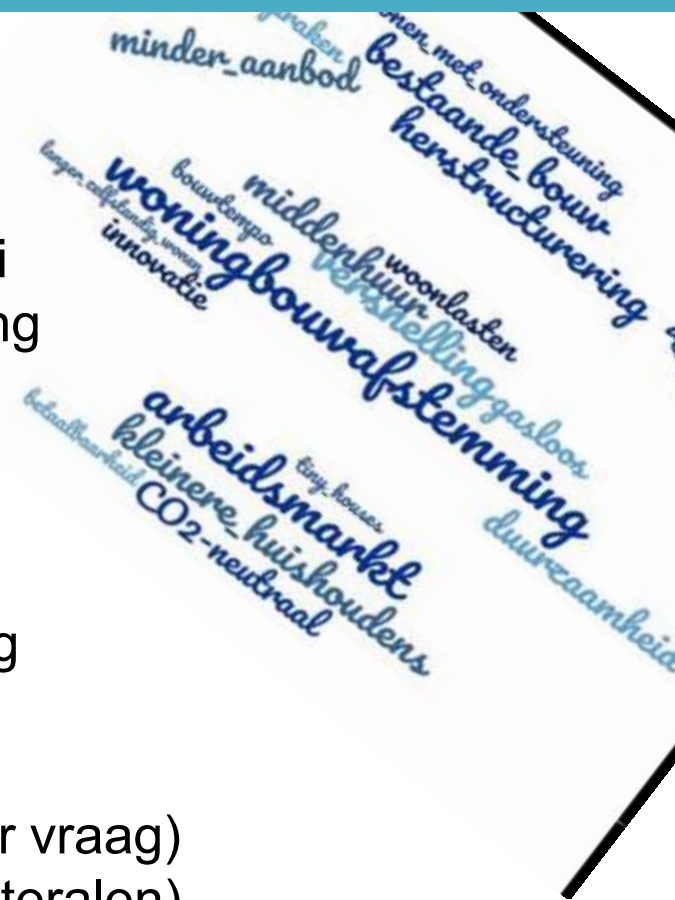
- Bevolkingsgroei, maar vooral huishoudensgroei
- Vergrijzing, ontgroening, huishoudensverdunning

Maatschappelijk:

- Verduurzaming woningvoorraad
- Toenemende sociale druk op buurten en wijken
- Afnemende woonmogelijkheden door wetgeving

Conjunctureel:

- Gespannen woningmarkt (minder aanbod, meer vraag)
- Gespannen woningbouwsector (mensen en materialen)
- Stijgende woonlasten (energiekosten en -belasting)



Visie en ambities Woonvisie 2020

Visie

Oss is een complete woongemeente, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. In Oss is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften.

Ambities

- Complete woongemeente
- Comfortabele woningvoorraad
- Een (t)huis van alle groepen inwoners
- Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht

Context

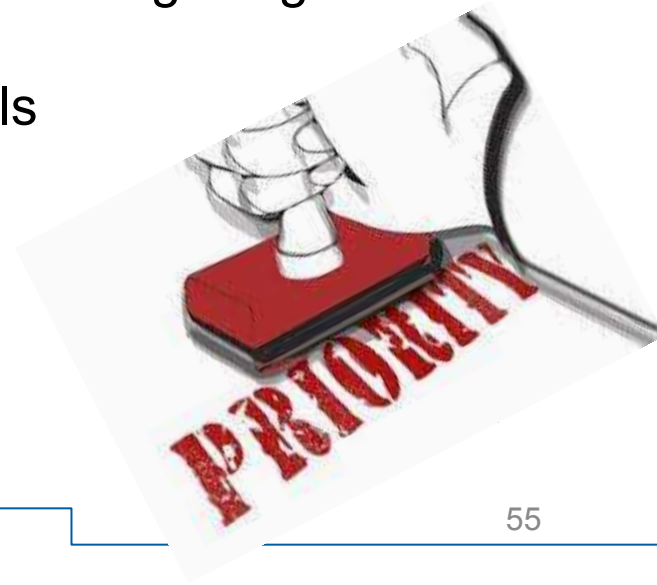
- Rol en verhouding op de woningmarkt
- Omgevingswet en –visie (2021)



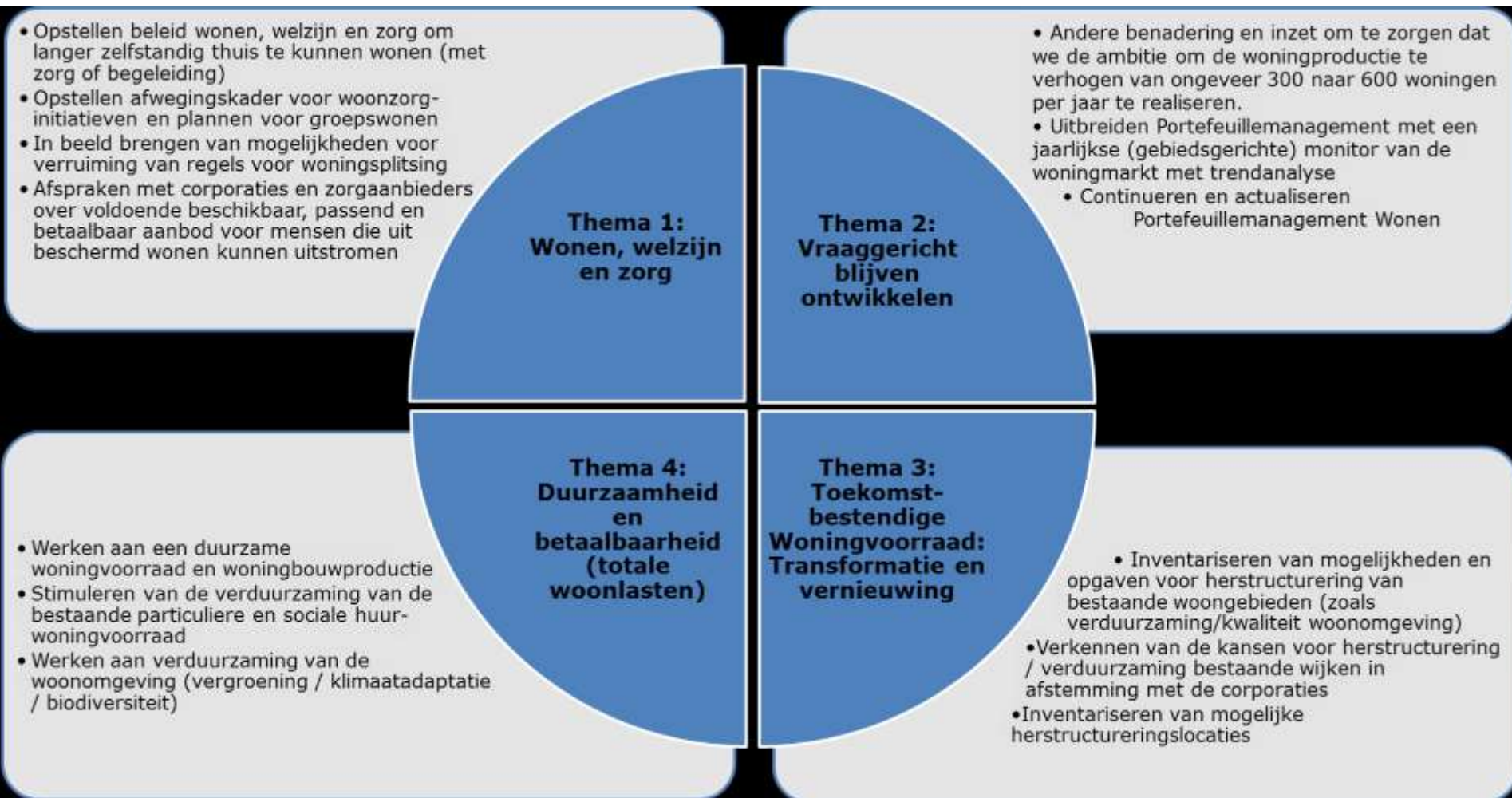
Prioriteiten Woonvisie 2020

Thema's:

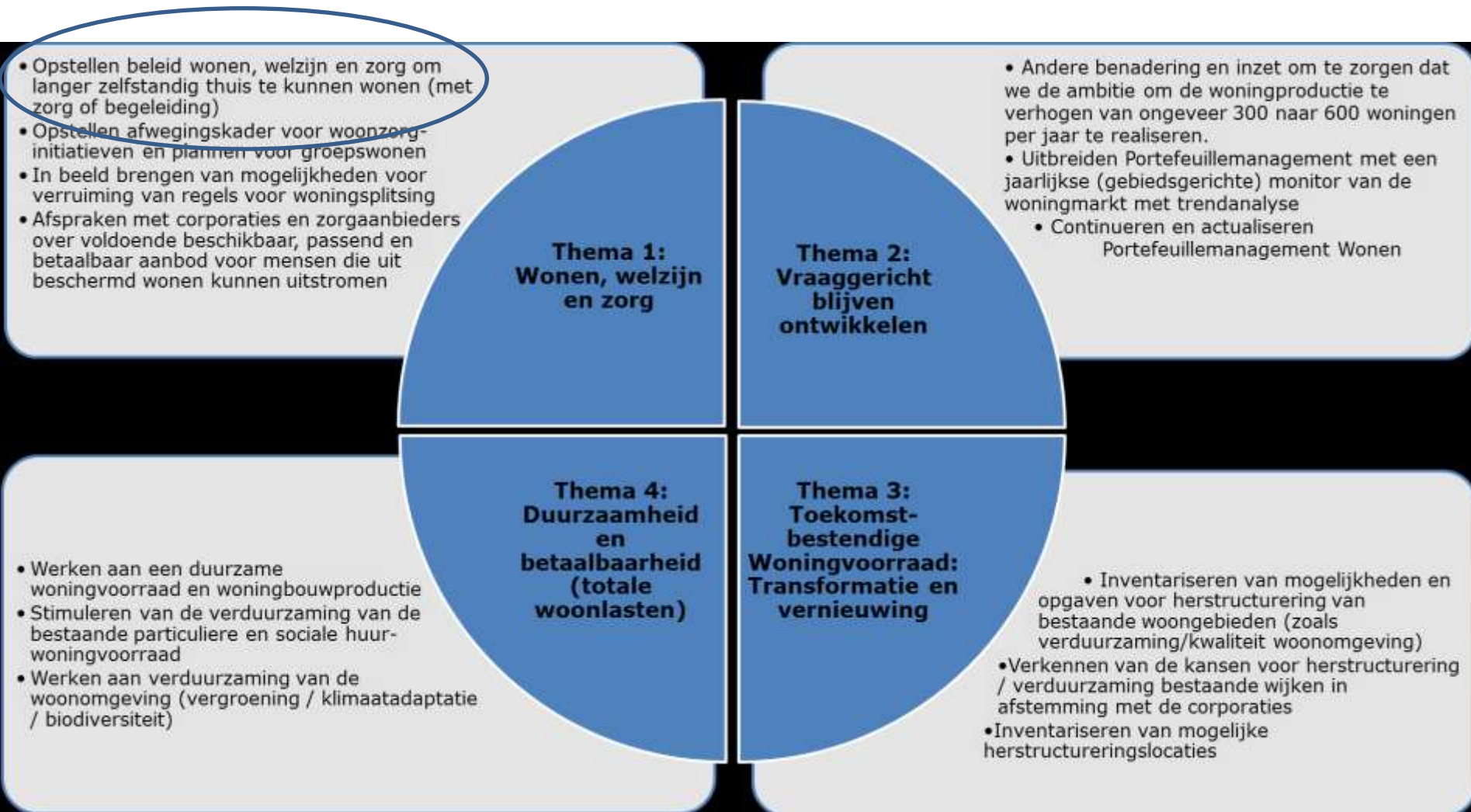
1. Wonen, welzijn en zorg: vergrijzing en bijzondere doelgroepen in samenhang met leefbaarheid
2. Vraaggericht blijven ontwikkelen
3. Vernieuwing bestaande woningvoorraad en woonomgeving
4. Duurzaam en betaalbaar: zowel energetisch als toekomstgeschikt



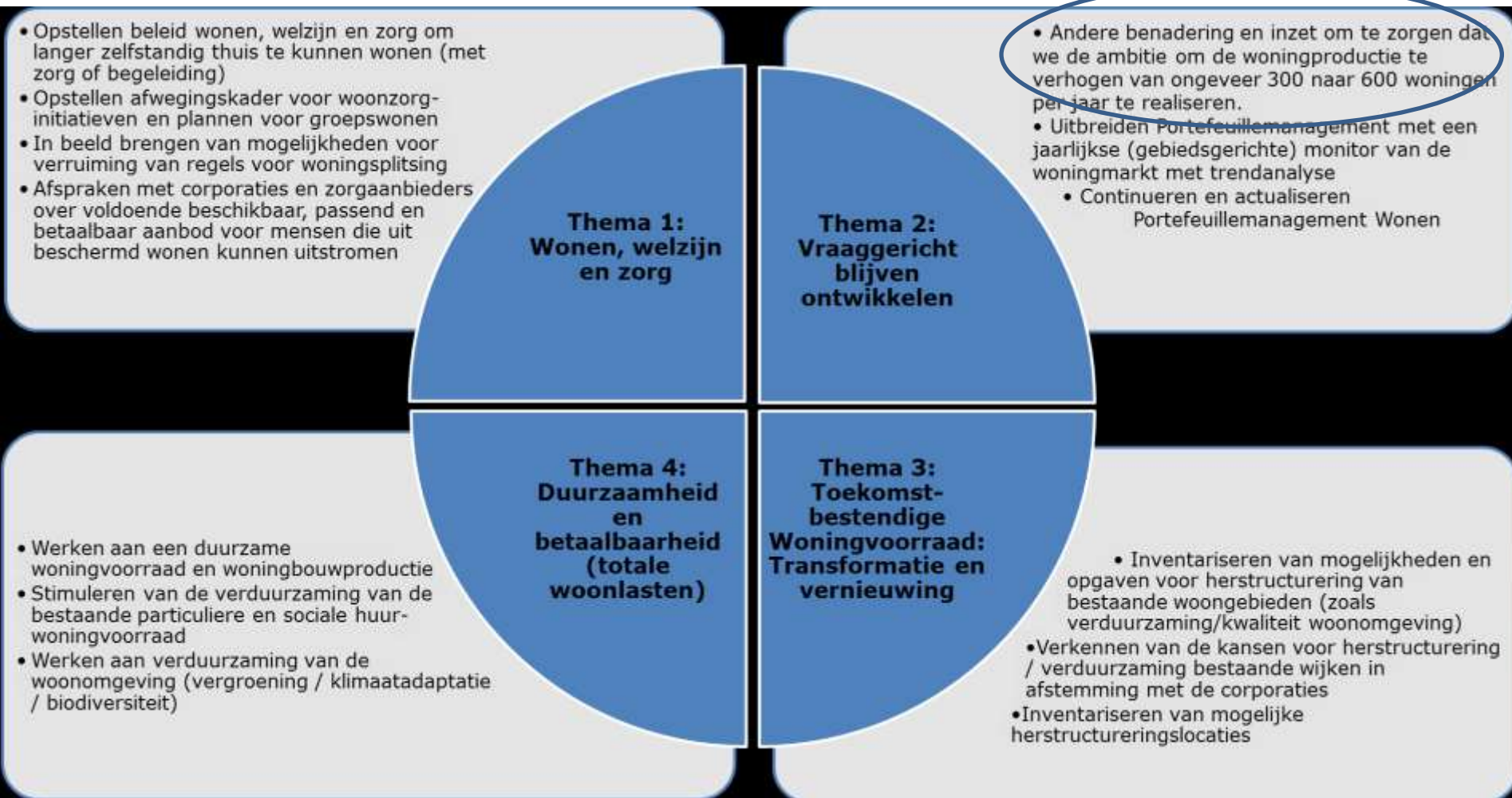
Woonagenda



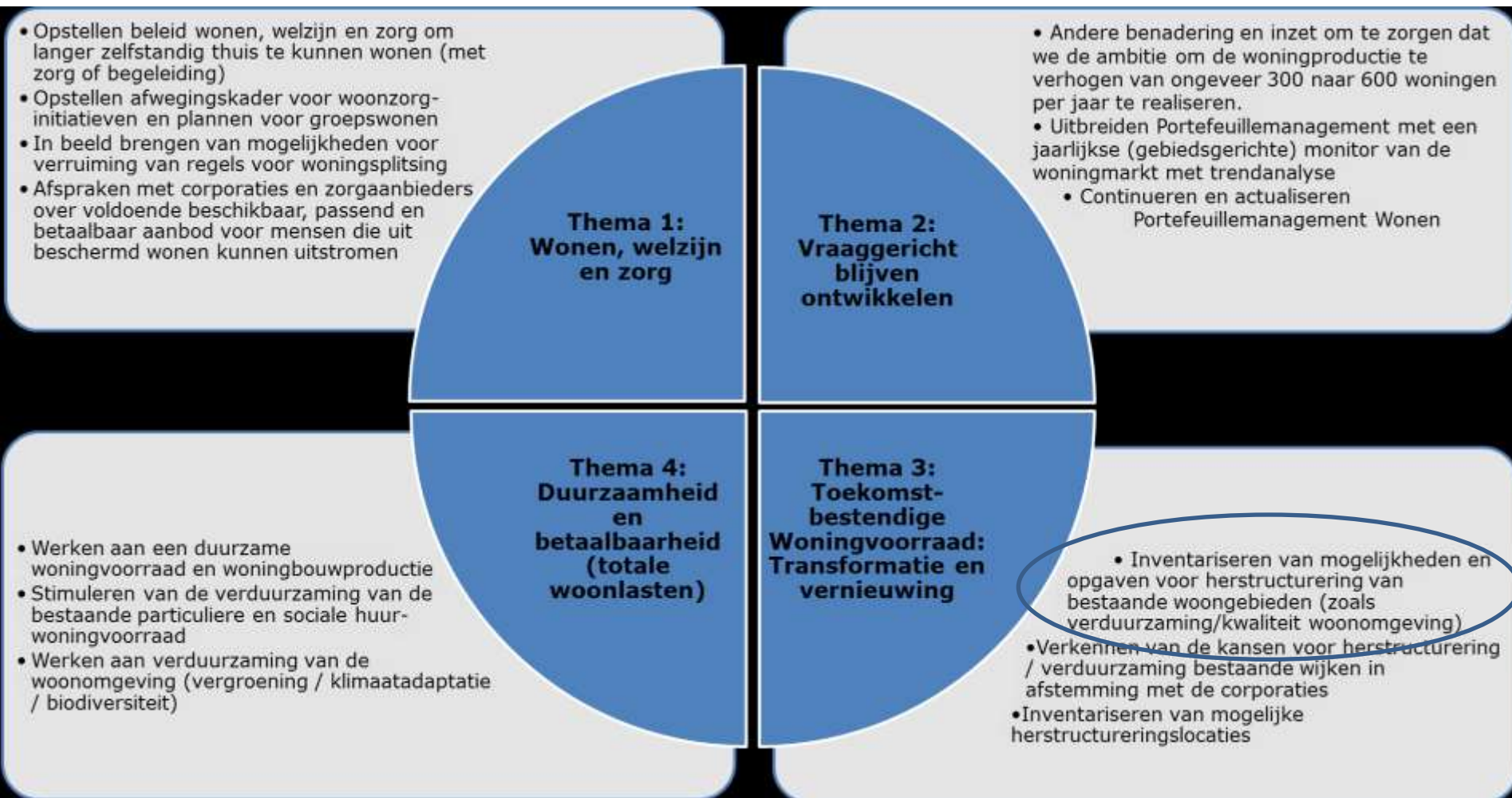
Woonagenda



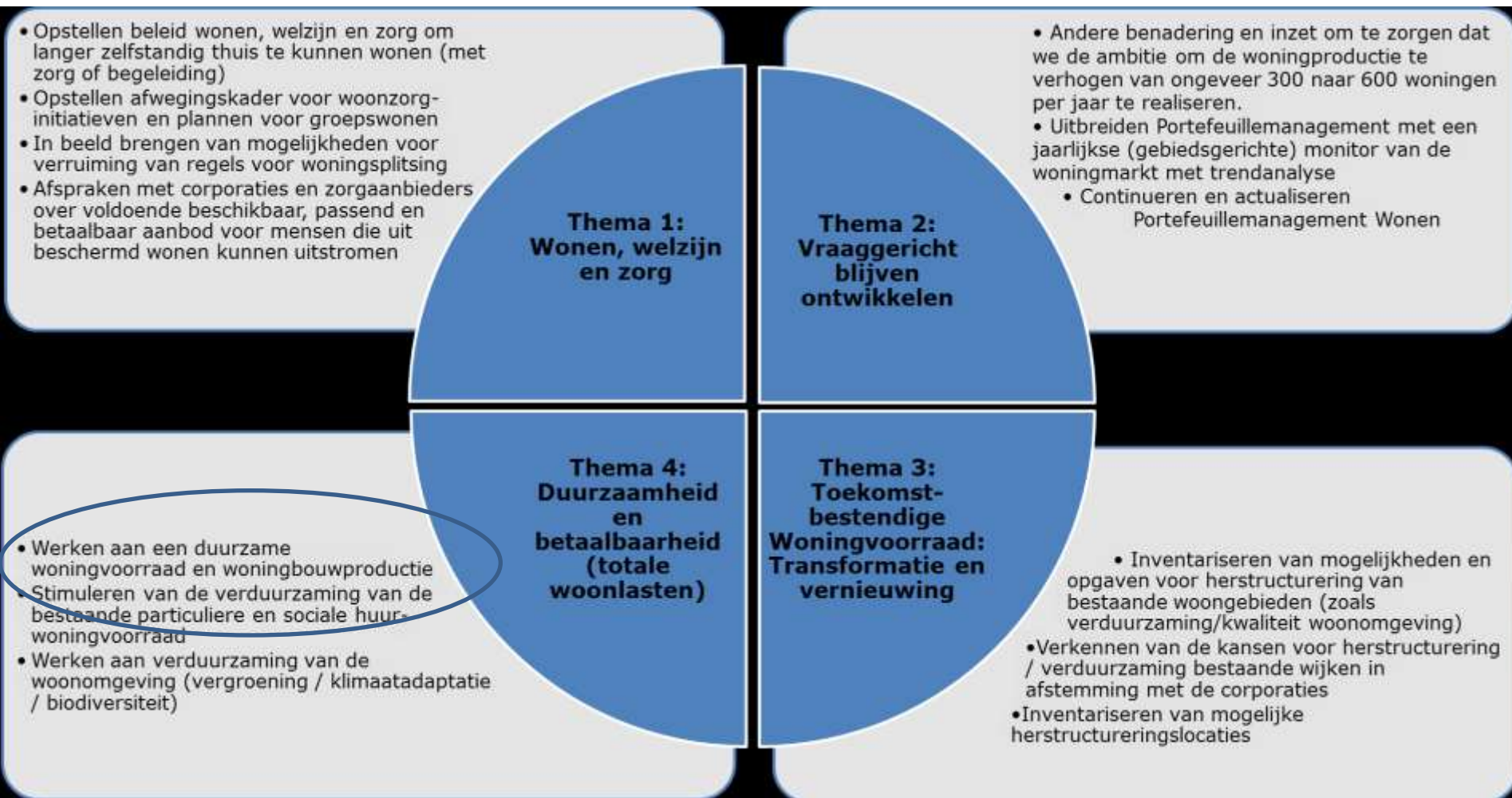
Woonagenda



Woonagenda



Woonagenda



Vervolg

➤ 16 januari 2020

Raadsadviescommissie Ruimte - Woonvisie 2020

➤ 30 januari 2020

Gemeenteraad - Woonvisie 2020

➤ Realisatie/uitvoering woonagenda

Samen met partners op de woningmarkt

voortgang en bijstelling jaarlijks met raadsinformatiebrief

Vragen?

