

Aan:
Gemeenteraad

Leefomgeving, Wonen en Economie

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
29 juni 2020	4196782	I. Schoppema	14 0412
Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen	
Informatie voortgang woningbouw	--	1	

Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanleiding

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de woningbouw, zoals toegezegd en conform uw op 30 januari jl. aangenomen 'motie woonvisie'. Met deze informatie willen wij u tevens het door u gewenste houvast geven voor het debat binnen de BBC-cyclus (in dit geval de op 9 juli a.s. voorliggende prioriteitennota).

Conclusies

Aantal

Als college hebben we onszelf ten doel gesteld een versnelling in de woningbouw te realiseren van circa 300 naar 600 woningen per jaar. In 2019 lag de woningbouwproductie al ruim boven het langjarig gemiddelde voor Oss van ca. 330 woningen. Deze lijn zet door. Tot en met mei van dit jaar kwamen al 271 woningen gereed.

Op basis van het aantal woningen dat op 1 januari 2020 in aanbouw was, verwachten we voor dit jaar een toename in de woningproductie richting 500-550 woningen. Dit is fors boven het gemiddelde over de afgelopen jaren.

Spreiding

In alle gebiedsdelen van de gemeente, zowel in de verschillende kernenclusters in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied Oss-Berghem, zijn (projecten voor) woningen in ontwikkeling en gereedgekomen.

Verdeling

Van de tot en met mei gerealiseerde woningen viel 48% in het goedkope segment (huur en koop). Afgesproken is om 30% van de nieuwbouw in de goedkope huur te realiseren. In de periode tot en met mei bedroeg het gerealiseerde aandeel 31%. Daarnaast was 17% van de gerealiseerde woningen een goedkope koopwoning en 7% betrof een woning in de vrije sector huur. Het aantal plannen voor vrije sector huur woningen neemt de afgelopen jaren geleidelijk steeds verder toe.

Vergunningen

Veel van de vergunningen, die in 2019 nog op de plank lagen zijn inmiddels in aanbouw genomen of gereedgekomen. De woningbouwproductie/-ontwikkeling ligt boven de hoge prognose uit de provinciale prognose (mei 2017).

Plancapaciteit

Naarmate meer woningen in aanbouw worden genomen of gereedkomen wordt de ontwikkeling van nieuwe woningbouwprojecten en -locaties nog belangrijker. We zien ook het aantal initiatieven vanuit de markt stevig toenemen. Bijvoorbeeld voor de omzetting van andere functies naar wonen in en rondom het centrum van de stad Oss en elders in de gemeente, ook in verschillende kernen in het landelijk gebied.

Dat neemt niet weg dat de opgave om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen het afgelopen jaar alleen maar is toegenomen. Dit onderstreept het belang van een voortvarende aanpak van de opdracht voor de taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen.

Achtergrondinformatie

Hierna gaan wij nader in op de kwantitatieve en kwalitatieve samenstelling van de plannen en projecten die tot op heden dit jaar zijn vergund, gestart of gereedgekomen.

2019

Een overzicht van actuele en potentiële locaties voor woningbouw voor de komende termijn zonden wij u reeds met de brief van 28 januari 2020. Gezien de korte periode sindsdien volstaan wij nu met een verwijzing naar dat overzicht. In een volgende informatiebrief over de voortgang zullen wij u ook hierover van geactualiseerde informatie voorzien.

In de informatiebrief van 28 januari 2020 verstrekten wij u een voorlopig overzicht van woningbouw in 2019. Voorlopig omdat er nog correcties en registraties in de registraties en Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) konden plaatsvinden. Inmiddels is de informatie geactualiseerd en verder bijgewerkt.

In de bijlage bij deze brief vindt u het geactualiseerde overzicht van gerealiseerde woningbouw over 2019.

2020

Voor de periode in 2020 tot heden (t/m mei) is het beeld als volgt:

1. Verleende bouwvergunningen:

Voor 235 woningen een bouwvergunning verleend: o.a. voor een 'scherf' in het plan Sibeliuspark, zorgwoningen aan de Molenstraat/Haarviltstraat en aan de Kruisstraat in Oss, de appartementen in De Kolk en de ombouw van het klooster in Ravenstein, een project in Deursen-Dennenburg, fase 2B in Lith-Oost en Dorpshart Oijen.

2. In aanbouw genomen:

Er zijn 340 woningen in aanbouw genomen: o.a. Ziekenhuisterrein, Kapelsingel, Bergoss/Koningsloper, Piekenhoef fase 4, Dorpshart Oijen en diverse afzonderlijke woningen in de kernen, waaronder een aantal woningen in de zone Oss-Geffen.

3. Gereedgekomen:

Ook zijn 271 woningen gereedgekomen: o.a. Horzak (w.o. Hoeve 1), Mettegeupel-Oost, Kruisstraat (vml. Wagemakers elektro), Oijenseweg (vml. Govers Bouwmaterialen), in Piekenhoef, Megen-Zuid, diverse herontwikkelingen in het centrum van Geffen en individuele woningen in de verschillende kernen in het landelijk gebied.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling (bouwtype, eigendomsvorm en prijsklasse) van deze projecten:

Overzicht voortgang woningbouw Oss situatie 1 juni 2020**								
	Totaal	EG	MG*	goedkope huur	vrije sector huur	goedkope koop	middeldure koop	dure koop
<i>bouwvergunningen verleend in 2020</i>	233	53%	47%	30%	15%	12%	18%	24%
<i>woningen in aanbouw genomen in 2020</i>	340	76%	24%	11%	13%	9%	16%	51%
Woningen in aanbouw uit eerdere jaren***	542	71%	29%	27%	4%	21%	18%	30%
woningen gereedgekomen	271	80%	20%	31%	7%	17%	26%	19%
Woningen in aanbouw per 1 juni***	611	70%	30%	16%	8%	16%	14%	46%

EG: Eengezins

MG: Meergezins (appartementen en/of nultreden)

Goedkope huur: sociale huur en particuliere huur < liberalisatiegrens

Gereedgekomen woningen: zowel nieuwbouw als toevoegingen door transformatie, splitsing, mantelzorgwoningen, etc.

Bron: informatie gemeente Oss (BAG, registratiesysteem Zaken, PFM Wonen)

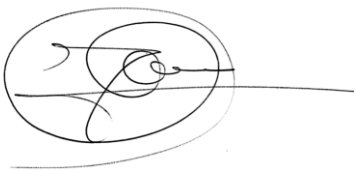
** Een nadere analyse laat zien dat het merendeel van de meergezinswoningen in de huur wordt gerealiseerd, zowel goedkope als vrije sector huur. De eengezinswoningen worden voornamelijk in middeldure en dure koop gerealiseerd.*

*** Dit overzicht betreft de voorlopige data/cijfers over de eerste 5 maanden van 2020. Het aantal aangevraagde vergunningen, meldingen start bouw en gereedmeldingen varieert (sterk) van maand tot maand. Deze cijfers kunnen dan ook niet één op één worden doorgetrokken voor heel 2020.*

**** Om toch een beeld te geven van de verwachtingen voor de rest van dit jaar, is in de tabel ook informatie opgenomen over het aantal woningen dat op 1/1/20 en op 1/6/20 in aanbouw was. Voor woningbouw gaan we uit van een (gemiddelde) bouwtermijn van één jaar. Globaal gezien geeft dit het beeld dat het aantal woningen dat op 1 januari in aanbouw was, in de loop van 2020 gereed zal komen. Uiteraard wijzigt er tussentijds altijd nog iets: er komt een project bij dat snel gerealiseerd kan worden (bv. Sommige transformaties), een ander project loopt wat vertraging op. Per saldo is de verwachting dat dit jaar nog ca. 250-300 woningen gereed zullen komen.*

Wij vertrouwen er op met deze brief te hebben voorzien van relevante informatie over de voortgang en stand van zaken van de woningbouw.

Hoogachtend,



Mr. J.H.T. van Orsouw
Wethouder Wonen stedelijk gebied c.a.



Mr. J. van der Schoot
Wethouder buitengebied c.a.

Bijlage: Geactualiseerd overzicht gerealiseerde woningen 2019

cluster	kern	2019 (beeld januari '20)*	2019 (beeld juni '20)
stedelijk gebied Oss-Berghem	Oss	320	240***
	Berghem	59	59
	totaal	379	299
Megen	Megen	7	6
	Haren	10	11
	Macharen	5	3
	totaal	22	20
Ravenstein	Ravenstein	2	1
	Deursen-Dennenburg	1	2
	Neerlangel		
	Demen	1	1
	Dieden		
	Huisseling		1
	Keent		
	totaal	4	5
Herpen	Herpen	8	8
	Neerloon	1	
	Overlangel	2	1
	Koolwijk		
	totaal	11	9
Lith	Lith	15	15
	Lithoijen	5	2
	Teeffelen	1	
	Oijen	15	14
	Maren-Kessel	9	9
	Het Wild		
	totaal	45	40
Geffen	totaal	33	27
totaal Oss		494	400**

* Zoals in de informatiebrief van 28 januari 2020 al aangegeven, betrof de informatie over de gerealiseerde woningbouw in de gemeente Oss in 2019 nog voorlopige data. Binnen de registratie en de BAG moesten nog controles worden uitgevoerd, met mogelijke correcties tot gevolg.

** Zoals tevens in de informatiebrief van 28 januari 2020 al aangegeven nam de woningvoorraad in 2019 netto met 371 woningen toe. Het verschil tussen het aantal gebouwde woningen en de toename van de woningvoorraad wordt o.a. veroorzaakt door sloop, administratieve correcties, aanpassingen in de registratie van adressen, omvorming van wonen naar een andere functie).

*** In de verschillende kernen en deelgebieden gaat het om kleinere correcties van veelal een enkele woning. Deels gaat het om ontwikkelingen die net vóór of ná de jaarwisseling gereed zijn gekomen. Zo ook een fase binnen het project Mettegeupel-Oost, van 56 woningen. Deze woningen waren eerder meegeteld in de productie van 2020, maar blijken pas in januari 2020 te zijn opgeleverd. Deze woningen maken dan ook deel uit van de voor 2020 (en zijn voor 2019 in mindering gebracht).