

Aan de leden van de gemeenteraad

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
20-05-2021		T.A.J. Thissen	9536
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Informatie voortgang woningbouw		--	1

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het woningbouwprogramma, zoals toegezegd in 2020 en conform de 'motie woonvisie'.

Stand van zaken woningbouwprogramma

Als college werken we aan de realisatie van voldoende en goede woningen. We werken aan versnelling in de woningbouw en aan een goede balans tussen koop en huur. In 2019 lag de woningbouwproductie boven het langjarig gemiddelde voor Oss en deze ontwikkeling heeft in 2020 doorgezet in lijn met de doelstelling. In 2020 kwamen 524 nieuwe woningen gereed. De totale woningvoorraad ontwikkelde zich de laatste jaren als volgt (bron: CBS):

Jaartal (stand per 01-01)	Woningvoorraad	Netto toename	Totaal toegevoegde woningen (registratie vergunningen Oss)
2019	39.955		413
2020	40.325	370	524
2021	40.747	422	261 (eerste kwartaal)
2021-Q1	40.966	219	

Het verschil tussen de toegevoegde woningen en de netto toename komt door sloop, administratieve correcties en omvorming van wonen naar andere functies. Binnen de registratie kunnen nog correcties optreden.

Spreiding over de gemeente en kwalitatieve verdeling

In alle kernenclusters, zowel in het stedelijk als landelijk gebied zijn (plannen voor) woningen in ontwikkeling en gereedgekomen. In deze brief vindt u het geactualiseerde overzicht van gerealiseerde woningbouw over 2020 en van de locaties die in ontwikkeling zijn. Afgesproken is om circa 30% van de nieuwbouw in de sociale huur te realiseren. In 2020 bedroeg het gerealiseerde aandeel circa 29%. Daarnaast was circa 19% van de woningen een goedkope koopwoning, circa 6% een woning in de vrije sector huur, circa 21% een woning in het middeldure koopsegment en circa 25% een woning in het dure koopsegment.

De verhouding grondgebonden woningen en appartementen was in 2020 in zowel het stedelijk als het landelijk gebied ongeveer driekwart grondgebonden woningen en een kwart appartementen. In het stedelijk gebied werden in 2020 relatief veel huurwoningen toegevoegd (ca. 33% sociale huur en ca. 7% vrije sector huur). In het landelijk gebied in verhouding minder huurwoningen (ca. 14% sociale huur en ca. 4% vrije sector huur). Ook de komende jaren zetten wij erop in dat projecten in het stedelijk gebied de grootste bijdrage leveren in het realiseren van meer woningen in het sociale huursegment, conform Woonvisie. In het landelijk gebied werden in 2020 in verhouding meer middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd. Er werden in 2020 in de gemeente ongeveer 100 goedkope koopwoningen toegevoegd (ca. 19%). We sturen op de prijssegmenten maar de realisatie kan van jaar op jaar verschillen, o.a. afhankelijk van de datum waarop projecten gereed worden gemeld.

Stand van zaken woningbouwprogramma 2020

1. Verleende bouwvergunningen: Voor bijna 500 woningen zijn bouwvergunningen verleend. o.a. Sibeliuspark, Piekenhoef, Lith-Oost en centrum, 't Meubelhof in Geffen en in Ravenstein verschillende locaties waaronder de Kolk en het voormalig Klooster.
2. In aanbouw genomen: Er zijn 544 woningen in aanbouw genomen, o.a. Piekenhoef, Ziekenhuisterrein, diverse locaties in Oss centrum, Dorpshart Oijen en Wilgendaal.
3. Toegevoegde woningen: Er zijn 524 woningen toegevoegd, o.a. in de Horzak, Mettegeupel Oost, Piekenhoef, Liesdaal, Geffen en Lith in het centrum en diverse individuele ontwikkelingen in de kernen.

Met 524 toegevoegde woningen en veel verleende bouwvergunningen werden er in 2020 goede stappen gezet met het woningbouwprogramma. Die koers wordt in 2021 en de volgende jaren voortgezet en op verschillende locaties wordt gewerkt aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Woonvisie en wordt geprogrammeerd op een bouwtempo in lijn met de in 2020 naar boven bijgestelde

provinciale prognose die uitgaat van een toename van 40.325 woningen (2020) naar 45.485 (2030), 47.400 (2035) en 48.780 woningen in 2040.

In de rapportage van Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen is benoemd dat het college koerst op een bandbreedte van 7.100-8.200 woningen voor de periode 2020-2035 (provinciale prognose met een plus van 15%). Het college richt op de bovenkant van deze bandbreedte om rekening te houden met benodigde flexibiliteit in geval van planuitval. Voor prognoses geldt dat de onzekerheid groter wordt naarmate verder vooruit wordt gekeken.

	Totaal	EGW	MGW	Sociale huur	VSH	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop
Vergunningen verleend 2020	497	304	193	78	145	49	89	136
In aanbouw genomen 2020	544	412	139	49	72	55	124	244
Toegevoegde woningen**	524	386	137	150	33	101	111	129

*EGW=eengezinswoning, MGW=meergezinswoning, VSH=vrijesector huur.

**Naast nieuwbouw ook functiewijzigingen etc., onder voorbehoud van correcties vanuit BAG registratie.

Overzicht 2020 per kernencluster

Onderstaand overzicht toont toegevoegde woningen in alle kernen in de gemeente Oss. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van locaties die momenteel in aanbouw zijn of locaties die nog in de ontwikkelfase zitten, wederom per kernencluster.

Cluster	kern	2020
Stedelijk gebied Oss-Berghem	Oss	255
	Berghem	141
<i>Subtotaal stedelijk gebied</i>		396
Megen	Megen	31
	Haren	2
	Macharen	5
Ravenstein	Ravenstein	2
	Deursen-Dennenburg	0
	Neerlangel	0
	Demen	0
	Dieden	4
	Huisseling	0
	Keent	0
Herpen	Herpen	11
	Neerloen	0

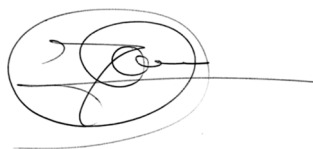
	Overlangel	0
	Koolwijk	0
Lith	Lith	24
	Lithoijen	4
	Teeffelen	0
	Oijen	15
	Maren-Kessel	10
	Het Wild	0
Geffen	Geffen	20
<i>Subtotaal landelijk gebied</i>		<i>128</i>
Gemeente Oss	Totaal	524

Plan capaciteit

Er wordt doorlopend gewerkt aan de opgave om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen, zo ook het afgelopen jaar. Samen met inwoners, marktpartijen en woningbouwcorporaties werken we aan planontwikkeling om te komen tot plannen waar op korte termijn kan worden gebouwd. In de raadsvergadering 8 april 2021 is ingegaan op het rapport van de Taskforce 'versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen'. In het rapport zijn onder meer een projectenkaart en een lijst met locaties opgenomen. In de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is het van belang om kwalitatief het goede programma toe te voegen, conform de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020. Dit leidt er onder meer toe dat bijvoorbeeld in Geffen, Ravenstein en Oss-West wordt ingezet op grotere plannen met een divers kwalitatief programma om te bouwen voor verschillende doelgroepen.

Naast de ontwikkeling van woningbouwlocaties dienen zich initiatieven aan vanuit de markt en van particulieren, bijvoorbeeld voor de omzetting van andere functies naar wonen in en rondom het centrum van Oss, maar ook elders in de gemeente. Ook in de kernen is zichtbaar dat de potentie van herontwikkelingslocaties steeds meer worden benut. Juist in de kernen zien we dat herontwikkeling door partijen uit de kernen zelf wordt opgepakt, conform uitgangspunten woonvisie. Met de Intaketafel wordt sinds december 2020 wekelijks initiatieven besproken en in eerste aanleg beoordeeld op wenselijkheid vanuit beleid.

Hoogachtend,



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



Mr. J. van der Schoot
Wethouder wonen landelijk gebied c.a.

Samenvatting

In deze brief wordt ingegaan op de voortgang van het woningbouwprogramma. Het geeft een beeld van het aantal woningen wat in het voorgaande jaar is toegevoegd, in aanbouw genomen of waarvoor een vergunning is verleend. Naast de aantallen woningen wordt ingegaan op de spreiding over de gemeente Oss, de prijsklassen en woningtypen. In de brief wordt zowel terug als vooruitgekeken met informatie over plannen die in ontwikkeling zijn.

Bijlage 1: Gerealiseerde locaties / in aanbouw en locaties in ontwikkeling.

Cluster	kern	Planlocaties in realisering vanaf 2019 (deels gereed, deels nog in aanbouw)	Plannen in ontwikkeling en potentiële locaties*
Stedelijk gebied Oss-Berghem	Oss	o.a. Berghemseweg, Berghkwartier, Sibeliuspark, ziekenhuislocatie, Horzak, Mettegeupel-oost, Oijense Zij Noord	o.a. Oss West, Fratershof Euterpelaan, Raadhuislaan
	Berghem	Piekenhoef, 't Reut, centrumplan	Piekenhoef, Centrumplan
Megen	Megen	Megen-Zuid, Kapelstraat, transformatie verzorgingshuis Maashorst	Locatie Houtstraat
	Haren	Paradijs, Groenstraat	
	Macharen	Sluisbuurt, Buitengebied	Locatie sportvelden
Ravenstein	Ravenstein	Locaties Hooghuis, voormalig Klooster, De Kolk	Ravenstein Stationskwartier
	Deursen-Dennenburg	Hoogstraat, Laagstraat	Locatie het Steenwerk
	Neerlangel		
	Demen		
	Dieden		
	Huisseling		
	Keent		
Herpen	Herpen	Wilgendaal, Waterstraat	
	Neerloon		
	Overlangel	Asboom	Voormalige schoollocatie
	Koolwijk		
Lith	Lith	Lith-Oost, centrumplan Lith	
	Lithoijen		De Groene Beemd (Lithoijen Noord)
	Teeffelen		
	Oijen	dorpshart Oijen	
	Maren-Kessel	Liesdaal	Liesdaal fase 2
	Het Wild		
Geffen	Geffen	Centrumplan, verlengde De Run	Locatie gemeentehuis, Geffen 't Veld.

*Overzicht is niet uitputtend maar een weergave van diverse ontwikkelingen. Peildatum april 2021.

Naast de hierboven genoemde locaties zijn er zowel in de stad als in de kernen in het landelijk gebied diverse herontwikkelingslocaties binnen het bebouwd gebied in ontwikkeling. We noemen niet alle locaties in de tabel maar het gaat om verschillende potentiële locaties waardoor de komende jaren in alle kernenclusters woningen worden toegevoegd.