

Woonagenda Oss

2022 - 2024

Voorwoord

Met de sterk gestegen prijzen van koop- en huurwoningen en het veel te krappe aanbod van woningen, verkeert de woningmarkt in ons land in een heuse crisis. Ook in Oss is de druk op de woningmarkt de afgelopen jaren toegenomen en wordt het moeilijker om te voorzien in de behoefte aan passende en betaalbare woonruimte.

Voor het college zijn de actuele ontwikkelingen aanleiding om het woonbeleid van de gemeente Oss te actualiseren in de vorm van deze Woonagenda 2022-2024. Belangrijkste speerpunt hierbij is betaalbaarheid, zodat ook starters en jonge gezinnen de kans hebben zich zelfstandig te vestigen.

We zien dat het in de huidige markt steeds moeilijker wordt om voldoende kwalitatief goede, betaalbare woningen te bouwen. Het vereist een continue afweging en bewaking van kwaliteit, betaalbaarheid én haalbaarheid van woningbouwprojecten om zo de woonruimte voor de diverse doelgroepen – starters, senioren en kleinere huishoudens – op peil te hebben en te houden. We houden daarbij vast aan de Woonvisie 2020 en willen de omvang en het tempo van de woningbouw onverminderd hoog houden. Dit vraagt om wendbaarheid in het maken van de eerder genoemde afwegingen en daarmee gepaard gaande keuzes. Hierdoor zijn we beter in staat om het gedifferentieerde woningaanbod te creëren waaraan de inwoners van Oss behoefte hebben.

Als het gaat om die woningbouw, denken we trouwens niet alleen aan stenen, hout en beton. We willen vooral ook gemeenschappen bouwen; plekken in de gemeente waar mensen daadwerkelijk samenleven. Want net als voldoende goede woningen zijn hechte gemeenschappen van groot belang voor de toekomst van onze mooie gemeente Oss.

Sidney van den Bergh
Wethouder Wonen

1. Inleiding

In januari 2020 is de Woonvisie Oss 2020 vastgesteld. Daarnaast is in 2019 het Portefeuille- management (PFM) Wonen geactualiseerd, omdat zowel de beleidskeuzes uit de woonvisie, als de geactualiseerde prognoses van de provincie van invloed waren op het woningbouwprogramma.

Januari 2020 is nog niet lang geleden. Toch zien we aanleiding om medio 2022 het woonbeleid te actualiseren in de vorm van een Woonagenda voor de jaren 2022-2024. Een actueel kader helpt om de nog altijd relevante doelen van de Woonvisie 2020 te bereiken. De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar namelijk in rap tempo op. In het coalitieakkoord 2022 wordt de sinds 2020 ingezette koers dan ook voortgezet, met een aantal aanvullende speerpunten. De voorliggende Woonagenda 2022-2024 houdt dus vast aan de visie en ambities uit 2020.

In aanloop naar deze Woonagenda 2022- 2024 is gesproken met woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland over volkshuisvestelijke aspecten. Daarnaast is er een bijeenkomst georganiseerd met een brede vertegenwoordiging van bouwers, ontwikkelaars en makelaars, waaronder beide corporaties, over de bredere ontwikkelingen in de markt en de wijze waarop de gemeente kan handelen om de doelen van de Woonvisie te halen.

We blikken hierna kort terug op de voorgaande jaren en staan stil bij trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. We benoemen vervolgens de visie en ambities op het wonen. Deze visie, ambities en prioriteiten vormen de basis voor onze inspanningen op het wonen in Oss voor de komende tijd, samengevoegd in de Woonagenda 2022-2024.



2. Terugblik 2020-2022



In de jaren 2020, 2021 en de eerste helft van 2022 is er veel gebeurd binnen beleidsveld wonen. Zo is de ambitie om de woningproductie te verhogen van circa 300 woningen per jaar naar circa 600 woningen per jaar ingezet en behaald. Met het instellen van de Taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen is werk gemaakt van het op peil brengen van de voorraad woningbouwplannen.

Op diverse locaties in de gemeente zijn grote stappen gezet; van het Walkwartier tot het voormalige belastingkantoor in de Raadhuislaan, van 't Veld in Geffen tot diverse locaties in Ravenstein, maar ook in veel andere kernen zijn plannen gemaakt en/of woningen gereed gekomen. Organisatorisch en strategisch is daarnaast ingespeeld op de beoogde woningbouwversnelling door onder meer de oprichting van een afdeling Projectenbureau en het aanstellen van een Programmamanager Wonen. Over de stand van zaken van het nieuwbouw- programma is tenslotte via raadsinformatiebrieven (voortgang woningbouw) gerapporteerd.

De versnelling is in gang gezet, maar moet nu worden vastgehouden. Het vergt de komende jaren onze blijvende inspanning om de woningproductie hoog te houden, met een gevarieerd woningbouwprogramma voor de woonvraag van diverse doelgroepen. Hierbij blijft het van belang om aandacht voor zowel nieuwe, als bestaande woongebieden te behouden. Naast acties op het gebied van de woningbouwproductie, zijn er diverse andere zaken in gang gezet, waaronder de bestuursopdracht arbeidsmigratie, de ontwikkeling van een visie op Wonen, Welzijn & Zorg en het sluiten en uitvoeren van meerjarige prestatieafspraken (2021-2024) met de woningcorporaties Mooiland en BrabantWonen.

Tenslotte zien we dat er nieuwe wettelijke instrumenten beschikbaar zijn gekomen, dat de provinciale woningbehoefteprognose in september 2020 is geactualiseerd en er landelijke programma's op gebied van volkshuisvesting en wonen zijn gepubliceerd met daarin een groot aantal (voorgenomen) maatregelen om wonen voor iedereen bereikbaar en toegankelijk te maken.

In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op deze en overige trends en ontwikkelingen.

Bij elkaar opgeteld geven deze aanleiding om onze kaders van het woonbeleid regelmatig bij te stellen om zo de beoogde doelen en ambities te bereiken.



3. Trends en ontwikkelingen



De prioriteitstelling in de woonagenda staat onder invloed van diverse ontwikkelingen, waaronder:

3.1 Demografie: groeiende bevolking en groei van het aantal huishoudens

Uit prognoses van de Provincie¹ en het CBS komt naar voren dat de bevolking in Oss de komende jaren blijft groeien tot meer dan 100.000 inwoners in 2035. Tegelijk verandert de samenstelling van de bevolking. Zo neemt het aandeel inwoners onder de 30 af, zal de groep tussen 30 en 65 sterk afnemen en is sprake van een sterke toename in aantal 65+ers (en met name de groep 75+). We zien daarnaast dat de huishoudensgrootte verder afneemt. De verwachting is dat deze trend doorzet, waardoor het aandeel eenpersoonshuishoudens verder toeneemt.

Deze ontwikkeling was ook ten tijde van de Woonvisie van 2020 al aan de gang. Echter bleek uit de nieuwe provinciale prognose eind 2020 dat de bevolking en het aantal huishoudens sterker groeit dan voorheen werd geprognosticeerd. In de 'Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen' van begin 2021 is hierop ingespeeld met een geactualiseerde woningbouwopgave van circa 8.500 woningen in de komende 15 jaar.

3.2 Druk op de woningmarkt

Oss is een aantrekkelijke woonplek voor woningzoekenden uit alle leeftijdsgroepen. De behoefte aan een gevarieerd aanbod van passende en betaalbare woonruimte is dus groot en zal voorlopig groot blijven. Er ligt een uitdaging om voor al deze groepen voldoende woonruimte te ontwikkelen.

Ook in Oss is er sprake van druk op de woningmarkt. Die druk is sterk toegenomen sinds 2020, blijkt onder meer uit data over het aantal woningtransacties². Zo is sinds 2020 het aantal transacties tot € 250.000 afgenomen, het aantal transacties tussen € 250.000 en € 350.000 ongeveer gelijk gebleven en de transacties boven de € 350.000 sterk toegenomen.

Bij deze laatste categorie ligt de nadruk vooral op de woningen boven € 600.000. Daarnaast blijkt uit transactiedata dat het aandeel van koopstarters op de woningmarkt weliswaar geen grote daling vertoont, maar dat het ook voor de starter bij toenemende krapte steeds moeilijker wordt om een passende woning te vinden.

Dit betekent dat de koopwoningmarkt voor een steeds grotere groep inwoners minder bereikbaar is geworden in de afgelopen anderhalf tot twee jaar. Deze groeiende groep mensen is zeer divers waar het gaat om onder meer inkomen en de fase van de wooncarrière (starter/doorstromer). Zo hebben middeninkomens op basis van inkomensnormen bijvoorbeeld zeer beperkt toegang tot de sociale huursector, maar verdienen zij steeds vaker onvoldoende om een koopwoning te kunnen betalen. Bovendien daalt de slaagkans in de sociale huursector en is de inschrijftijd en zoektijd voor een sociale huurwoning opgelopen. Verder leiden mondiale crises, maar ook de extramuralisering van zorg tot een grotere instroom van groepen mensen die eveneens passend en in voorkomende gevallen met voorrang gehuisvest moeten worden. De personeelstekorten in de zorg en een teruglopend aantal mantelzorgers, dragen er daarnaast toe bij dat mensen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. De ontwikkeling van innovatieve woon(zorg)vormen moet er voor zorgen dat dit op een verantwoorde wijze kan.

Het belang van het midden- en dure huursegment is tenslotte verder toegenomen. Dit komt door bovengenoemde ontwikkelingen, maar ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de verdere aanscherping van de financieringsnormen voor koopwoningen. Een veelvoorkomende landelijke trend is dat panden worden verhuurd voor een prijs die niet conform de woonkwaliteit is en dat panden worden opgeknipt in meerdere verhuurbare units. Met het inzetten van een nieuw wettelijk instrumentarium in de vorm van een opkoopbescherming³ hebben gemeenten per januari 2022 een middel in handen om – met de juiste onderbouwing – daar tegen op te treden.

Er is dus een veelheid aan uitdagingen, die deels binnen de invloedssfeer van het rijk en/of de provincie en deels van de gemeente liggen. Het betekent hoe dan ook dat er lokaal geen "one size fits all" oplossing is, maar dat met een combinatie aan maatregelen

¹ Bron: Bevolkingsprognose Brabant <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/bevolkingsgroei-brabant>

² Bron: Kadasterdata

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/opkoopbescherming>

en gerichte keuzes, gewerkt kan worden aan het vergroten van de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen. Het is al met al nodig om het aantal woningen in de diverse prijssegmenten te vergroten en tegelijkertijd de kwaliteit te borgen.

3.3 Tekorten in de bouw, personeel en materiaal

De vraag naar woningen is al jaren hoog, maar de bouwsector heeft moeite om in hetzelfde tempo mee te groeien, onder meer door tekorten aan personeel en materiaal. Het tekort aan personeel is een probleem dat in meerdere sectoren in Nederland is terug te zien. Dit heeft onder andere te maken met een vergrijzende bevolking. Het tekort aan materialen is korter geleden ontstaan en de problemen zijn de laatste maanden groter geworden. Het lijkt er niet op dat dit probleem op korte termijn wordt opgelost en de gevolgen werken door in oplopende prijzen. Als gevolg daarvan komen woningbouwplannen, maar ook plannen voor (versnelde) verduurzaming van de woningvoorraad sterk onder druk te staan.

3.4 Mobiliteit

Recente ontwikkelingen, waaronder Corona, de sterk gestegen prijzen voor onder andere brandstof en grondstoffen, maar ook de beleidsvoornemens van het kabinet, beïnvloeden sterk de discussie over mobiliteit nu en in de (nabije) toekomst. Nieuwe maatschappelijke doelen voor onder andere klimaatverandering, een leefbare samenleving en verstedelijking vragen namelijk om een mobiliteitstransitie naar duurzame mobiliteit met meer ruimte voor fietser, voetganger en het openbaar vervoer. Een groeiend aantal woningen in zowel de stad, als de kernen betekent immers meer mensen die onderweg zijn, maar ook een verdelingsvraagstuk van openbare ruimte in een veilige en gezonde leefomgeving waar het gaat om infrastructuur en parkeerruimte. De kosten van aanleg en instandhouding van infrastructurele voorzieningen leveren verder uitdagingen op voor de betaalbaarheid van nieuwe woningbouwontwikkelingen. Dit brengt de nodige vraagstukken met zich mee op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid. Mobiliteit is een thema dat de laatste jaren letterlijk en figuurlijk in beweging is. Zo gaat het steeds minder om het bezit van vervoersmiddelen, maar om het duurzaam bereikbaar en mobiel zijn. We zien daarnaast dat nieuwe vormen van vervoer met

name in de stedelijke omgeving een vlucht nemen. Deze dragen, naast een goede inrichting, ook bij aan de bereikbaarheid.

3.5 Duurzaamheid

De betaalbaarheid van het dagelijks levensonderhoud in brede zin staat onder druk. Zo hebben de energieprijzen een enorme vlucht genomen, waardoor de energierekening een groot aandeel van de totale woonlasten vormt. De stap naar duurzame energie en duurzame woningen is dus ook vanuit sociaaleconomisch standpunt meer dan ooit noodzakelijk. Verduurzaming van woningen gaat – naast duurzame energievoorziening – om duurzaam materiaalgebruik en hergebruik van materialen en om een duurzaam watersysteem met opvangcapaciteit/infiltratiemogelijkheden bij de woningen. Voor een gezond woon- en leefklimaat bij (verdergaande) verstedelijking is het nemen van maatregelen tegen hittestress en het bijdragen aan een verbetering van de biodiversiteit van groot belang, zowel in onze stad als in de kernen.

3.6 Rijksbeleid

De rijksoverheid heeft onderkend dat actie op diverse gebieden van volkshuisvesting en wonen noodzakelijk is. Met de nationale Woon- en bouwagenda⁴ zet het ministerie van BZK langs de lijnen van zes programma's uiteen wat men gaat doen om de uitdagingen op het brede terrein van wonen tegemoet te treden.

1. Programma Woningbouw
2. Programma Betaalbaar wonen
3. Programma Een thuis voor iedereen
4. Programma Wonen en zorg voor ouderen
5. Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
6. Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

In deze programma's wordt van de gemeenten en diens samenwerkingspartners de nodige inzet en uitvoeringskracht verwacht. Zo heeft het rijk onlangs nationale prestatieafspraken⁵ met de woningcorporaties gemaakt over zaken als de tempoverhoging van de woningbouw en de versnelde verduurzaming van de voorraad.

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda>

⁵ <https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken/wat-omvatten-de-nationale-prestatieafspraken-op-hoofdpijnen>

4. Visie en ambitie



De hiervoor genoemde ontwikkelingen maken dat we aanleiding zien om de woonagenda te actualiseren.

We houden daarbij vast aan de visie en ambitie uit de Woonvisie 2020. Dit houdt in dat we blijven werken aan Oss als complete woongemeente, met een comfortabele woningvoorraad, waarmee we een (t)huis voor alle inwoners bieden en tegelijkertijd de (regionale) woonfunctie van Oss verder versterken.

Speerpunt van ons beleid is en blijft om mensen die willen starten met hun wooncarrière de kans te bieden op een passende en betaalbare woning. Dit vraagt om het continu afwegen en bewaken van kwaliteit, betaalbaarheid en ook de haalbaarheid van woningbouwprojecten om zo de woonruimte voor de diverse doelgroepen; starters, senioren en kleinere huishoudens op peil te hebben en te houden. Hierbij schuwen we de creatieve oplossingen niet als dit kansen biedt om meer dingen mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door het transformeren van bestaand vastgoed, waaronder kantoorruimte, maar ook door het verder verdichten van gebieden, het toevoegen van verdiepingen op bestaande bouwwerken of van meer flexwoningen.



5. Actuele prioriteiten – Woonagenda voor 2022 en 2024



Om te kunnen blijven voldoen aan de ambities uit de Woonvisie rekening houdend met de trends en ontwikkelingen, is het van belang dat we in lijn met één van de actiepunten uit het coalitieakkoord een geactualiseerde woonagenda opstellen met actiepunten voor 2022-2024.

5.1 Coalitieakkoord

Allereerst richten we onze inzet op de doelstellingen uit het Coalitieakkoord 2022:

- Voortzetten bouw van ca. 600 woningen per jaar voor de komende periode om de woningbouwopgave volgend uit de provinciale woningbehoefteprognose te kunnen realiseren. De opgave is om netto circa 8.500 woningen toe te voegen in periode 2020-2040. Met name op korte termijn is een hoog bouwtempo nodig gezien het actuele woningtekort (o.a. initiatief en innovatie stimuleren);
- Verstedelijking in de spoorzone;
- Realisatie en behoud van (koop)woningen voor kleine huishoudens, zoals starters en senioren, tijdelijke (flex)woningen;
- We versterken onze lobby in de regio en landelijk om onze Osse woonambities uit te dragen. Hierbij willen we optimaal gebruik maken van landelijke fondsen en subsidies.

5.2 Going concern

Er zijn daarnaast activiteiten die continu worden uitgevoerd. We blijven ons – in aanvulling op wat er in de Woonvisie Oss 2020 is vastgesteld – daarom doorlopend inzetten voor onder meer:

- Het adviseren van planinitiatieven die bijvoorbeeld via de Intaketafel worden ingebracht;
- Het uitvoering geven aan de meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties;
- Het aansluiten bij de diverse (boven-)regionale netwerken waarin Oss actief is.

5.3 Actiepunten 2022 - 2023

We werken de komende periode aan de volgende concrete acties:

1. We ronden in 2022 de woonzorganalyse af en vertalen deze in een visie op Wonen, Welzijn en Zorg met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. Dit doen we met de diverse stakeholders op het gebied Wonen, Welzijn en Zorg (2023);
2. We maken beleidsregels voor pré-mantelzorg wonen, waardoor we inwoners in een vroeg(-er) stadium in staat stellen de zorg voor elkaar te dragen (2022/2023);
3. We stellen een huisvestingsverordening op met daarin een opkoopbescherming en monitoren de werking van dit instrument (2022);





4. We maken een beleidskader voor grootschalige huisvesting van internationale werknemers;
5. We maken een beleidskader voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (2022);
6. We doen een nadere verkenning naar het instrument 'doelgroepenverordening' en bepalen mede op basis van de besluitvorming omtrent de invoering van de Omgevingswet op welke wijze dit instrument kan helpen om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren (2022);
7. We zorgen in 2023 voor evaluatie en waar nodig actualisatie van de meerjarige prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties, mede op basis van de landelijke prestatieafspraken tussen rijksoverheid en Aedes;
8. We verkennen op diverse nieuwbouwlocaties of innovatieve woonvormen (bijv. Friends concepten, casco bouw) en/of financieringsconstructies (bijv. Koopgarant/Koopstart, erfpacht) kunnen bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare koopwoningen (2022 e.v.);
9. We maken beleidsregels voor woningsplitsing (2023);
10. We verkennen welke mogelijkheden een aanpassing van het gemeentelijk grond(prijs)beleid biedt voor de realisatie van betaalbare woningen. Dit koppelen we aan de actualisatie van de prestatieafspraken met de woningcorporaties (2023);
11. We zorgen dat de woningproductie op niveau blijft, zodat de woningvoorraad groeit en daarmee tegemoetkomt aan de grote vraag van woningzoekenden. We zorgen daarbij dat 80% van het nieuwbouwprogramma in de betaalbare segmenten valt, conform de definitie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening. Over de stand van zaken van de woningbouw wordt periodiek via een raadsinformatiebrief (RIB) aan de gemeenteraad gerapporteerd (2022 e.v.).

In Oss gaan we, bij locaties (in het stedelijk gebied) vanaf 30 woningen, uit van:

- 30% sociale huur (tot aan de actuele liberalisatiegrens);
- 10% middel dure huur (actuele liberalisatiegrens tot € 1.000,-);
- 40% in de koopsector tot de actuele grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die landelijk wordt vastgesteld;
- 20% Overig.

Het doel is om per plan een passende verdeling in prijsklassen te maken die leidt tot bovenstaande verdeling in het totale stedelijk gebied. Dit betekent dat op individueel planniveau afwijking mogelijk is, bijvoorbeeld omdat een plan enkel uit huur, of juist koopwoningen bestaat. Buiten het stedelijk gebied maken we plannen op maat, waarbij we streven naar een gevarieerd programma met focus op betaalbaarheid en de woonvraag van kleine huishoudens.

12. We hebben aandacht voor de uitdagingen in de bestaande woningvoorraad, o.a. op gebied van verduurzaming en herstructurering. Dit blijkt o.a. uit de wijkaanpak voor Schadewijk.
13. Op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad zetten we in op het voortzetten en uitbreiden van de informatiecampagne Oss Schakelt Door, op voorlichting en ondersteuning van inwoners die hun eigen woning willen verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van adviezen van het energieloket en de gemeentelijke duurzaamheidslening. We kijken daarbij nadrukkelijk hoe we de informatie, maatregelen en ondersteuning voor de inwoners eenvoudiger kunnen maken, zodat de drempel om te verduurzamen lager wordt.
Daarnaast richten we ons in lijn met de Transitievisie warmte op het maken en uitvoeren van wijkuitvoeringsplannen (2022-2050) voor het aardgasvrij maken van alle wijken met als doel om in 2030 7.500 woningen in de gemeente Oss aardgasvrij te maken. Hierbij werken we intensief samen met de woningcorporaties, ook waar het gaat om het gezamenlijk monitoren van de effecten van onze inspanningen.
14. Via het PFM wonen, dat we periodiek actualiseren, volgen we waar we staan ten aanzien van onze kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen voor de Osse woningvoorraad. Periodiek actualiseren we in samenwerking met de regio de woningmarktmonitor. Als aanvulling hierop gaan we periodiek met de marktpartijen uit Oss op het gebied van wonen om tafel om aanvulling op de kwalitatieve duiding van de Osse woningmarkt te krijgen.
15. We gaan in de komende periode verder met flexwoningen. We zijn momenteel bezig om de locatie Ruwaard samen met BrabantWonen te ontwikkelen. Daarnaast zijn een drietal andere locaties in de stad en één in de kernen in beeld voor flexwoningen. De aanpak voor deze locaties wordt momenteel met de corporaties bepaald.

Tezamen vormen deze activiteiten de Woonagenda Oss 2022 – 2024.

