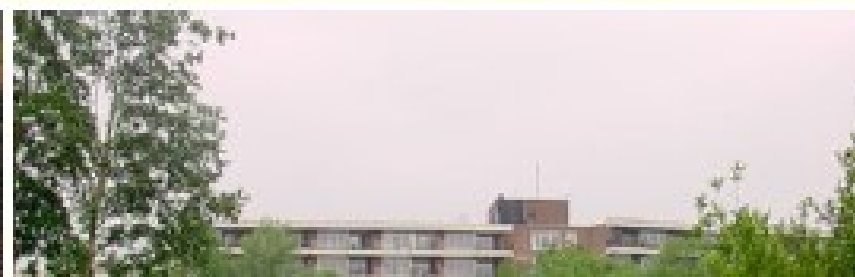


Woonvisie gemeente Oss 2020



Voorwoord

Oss heeft een veelzijdige woningvoorraad. Met de historische kerkdorpen aan de Maas, de landelijke kernen, de groene suburbane woonwijken en het stedelijk centrum van de stad. Met al deze woonkwaliteiten en ruimtelijk begrensd door de Maas en de A50 vormt Oss in feite haar eigen woningmarkt. We gaan deze veelzijdigheid van Oss als woongemeente nog beter op de kaart zetten.

Na de stagnatie op de woningmarkt in de jaren 2010-2015 heeft Oss nu weer een relatief gezonde woningmarkt. Ten opzichte van veel andere gemeenten in Nederland is de prijs-kwaliteit verhouding goed. Om dat zo te houden, blijven we zorgen voor een goede woningvoorraad en een evenwichtig woningbouwprogramma, zowel aan de randen van de stad, als in de vorm van stadsvernieuwing, met een diversiteit aan woonmilieus. Dit doen we samen met alle Osse marktpartijen en maatschappelijke organisaties. Want wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven.

Sinds de Woonvisie Oss uit 2013 is er veel gebeurd op de woningmarkt. Er is sprake van economische groei en het herstel van de woningmarkt zet door. Tegelijkertijd ontstaat er een tekort aan woningbouwlocaties op de middellange termijn, ook al zijn er ook nieuwe mogelijkheden ontstaan door herontwikkeling van leegkomende gebouwen, zoals kantoren en winkels. Niet voor niets hebben wij in ons coalitieakkoord de ambitie geformuleerd om de woningproductie te verhogen van ongeveer 300 naar 600 woningen per jaar. Dit vraagt een andere benadering en inzet dan tot nog toe.

Zorgpunt is ook de betaalbaarheid van woningen door de forse prijsstijgingen. Door veranderde regelgeving, bijvoorbeeld voor corporaties maar ook als gevolg van de verduurzaming van (nieuwe en bestaande) woningen worden de opgaven, die in 2013 al benoemd zijn, nog belangrijker.

Voldoende redenen om onze uitgangspunten voor de inzet op het wonen in Oss, die de basis zijn voor de afspraken met onze partners, te actualiseren. Dit doen we in de voorliggende Woonvisie gemeente Oss 2020 die tevens input biedt voor de Omgevingsvisie.

Apart aandacht vraagt de wisselwerking tussen wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid, die de laatste jaren sterker wordt. Vanuit wonen zoeken en vinden we steeds meer de samenwerking met partners in het sociale domein. Uitgangspunt is een integrale benadering. Zowel binnen de gemeente als in de samenleving.

Wethouder Wonen
stedelijk gebied c.a.

Wethouder Wonen
buitengebied c.a.

Joop van Orsouw

Johan van der Schoot

Inleiding

In 2013 is de Woonvisie van de gemeente Oss vastgesteld. Onder andere de evaluatie daarvan uit 2017, de actuele ontwikkelingen en trends op de woningmarkt, de actualisatie van de uitgangspunten van het Portefeuillemanagement Wonen naar de huidige context op de woningmarkt (PFM) en de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek zijn aanleiding om onze woonvisie te actualiseren.

De gemeente actualiseert zowel de Woonvisie als het portefeuillemanagement wonen (PFM). De beleidskeuzes uit de woonvisie zijn van invloed op het woningbouwprogramma. Maar omgekeerd beïnvloedt het woningbouwprogramma ook de woonvisie. Daarom actualiseren we beide documenten gelijktijdig. De voorliggende Woonvisie 2020 benoemt de actuele visie en ambities op het wonen, op grond waarvan de woonagenda aan onze inspanning op het behalen van die ambities concreet invulling geeft.

We komen tot deze ambities en prioriteiten op basis van ons coalitieakkoord (zie bijlage 1) en de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en de analyse van het PFM, maar ook op basis van de diverse gesprekken hierover met marktpartijen, wijk- en dorpsraden, inwoners, corporaties, zorgpartijen, etc. We organiseerden onder andere een brede woonconferentie (okt. 2017), een bijeenkomst met marktpartijen (bijeenkomst Wonen in Oss, juni 2019) en een bijeenkomst over de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek met de wijk- en dorpsraden (sept. 2019).

We beginnen met een terugblik op de Woonvisie 2013 (par. 1). De visie uit 2013 vormt immers het vertrekpunt voor deze actualisatie. We hebben de afgelopen jaren hard gewerkt en mooie resultaten bereikt. We noemen kort enkele van die resultaten. Ook gaan we in op de conclusies en aanbevelingen, die we in de actualisatie hebben meegenomen.

Vervolgens staan we kort stil bij de structurele en actuele trends en ontwikkelingen op de woningmarkt (par. 2). In een factsheet geven we een beeld van de Osse woningvoorraad en de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad (par. 3).

We benoemen vervolgens de visie en ambities op het wonen (par. 4). Dit vormt in feite de kern: de Woonvisie 2020. Deze woonvisie en ambities en de input van de gesprekken en analyses leiden tot vier prioritaire thema's voor de komende jaren (par. 5).

Deze visie, ambities en prioriteiten vormen de basis voor onze inspanningen op het wonen in Oss voor de komende jaren en voor de gesprekken en afspraken met onze partners, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Deze prioritaire thema's werken we vervolgens concreet uit in een woonagenda voor de korte termijn (par. 6).

Omgevingsvisie

Op 1 januari 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt veel bestaande wetten en regelgeving in de fysieke leefomgeving en verplicht de gemeente om een omgevingsvisie en een omgevingsplan te maken. In het licht daarvan werkt de gemeente Oss aan een omgevingsvisie. Uiteraard komt het thema 'wonen' daarin ook aan bod, net als het beoogde toekomstbeeld en de beoogde ontwikkeling voor de verschillende gebiedsdelen. De Woonvisie 2020 vormt daarvoor inbreng.

1. Terugblik Woonvisie 2013

In 2017 is de woonvisie uit 2013 door een extern bureau geëvalueerd.

Hierna vindt u een greep uit de bereikte resultaten en de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het evaluatierapport. Deze bevindingen hebben we betrokken bij het opstellen van de actualisatie van de woonvisie en de prioritering in de woonagenda voor de korte termijn.

Bereikte resultaten

- Sinds 2014 is een zelfbouwcoach actief en geven we informatie over zelfbouw en kavels via de website woneninoss.nl.
- Met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordiging hebben we het Woonlastenakkoord en -agenda gesloten (2017).
- De inzet van de taskforce sociale woningbouw heeft geleid tot Versnelling van de sociale woningbouw.
- Het ruimtelijk beleid rond de huisvesting van arbeidsmigranten is geëvalueerd en aangescherpt, in een integraal project (o.a. ook gericht op leefbaarheid, sociale situatie, participatie, communicatie). Deze aanpak krijgt zowel lokaal als regionaal een vervolg.
- We hebben de Duurzaamheidslening (2016) en de Blijverslening (2017) ingevoerd.
- We hebben de mogelijkheden voor mantelzorg(wonen) verruimd, waarmee we mensen in staat stellen te anticiperen op de woon(zorg)behoefte als gevolg van een progressieve aandoening.
- Gemeente Oss participeert in 'Brabant woont slim' en biedt informatie en voorlichting via het daarbij behorende energieloket.

Conclusies

- De nodige acties zijn uitgevoerd, met veel relevante resultaten;
- Door de veelheid aan doelstellingen ontbrak het aan focus. Ook waren doelstellingen veelal onvoldoende meetbaar gesteld;
- Het is noodzakelijk om bij de herijking vooral te kijken naar de prioritering van beleidsdoelstellingen en deze te concretiseren.

Aanbevelingen

- Beschrijf het perspectief voor de gemeente Oss, zorg voor de 'stip op de horizon' en bepaal de prioritering van de relevante thema's;
- Concretiseer de ambities in een meetbaar uitvoeringsprogramma met een beperkt aantal prioritaire (jaar)thema's en evalueer en actualiseer jaarlijks (bv. in een raadsinformatiebrief);
- Actualiseer een aantal bestaande speerpunten;
- Verken de transformatieopgave voor de komende 15-20 jaar voor de bestaande woningvoorraad, ook in de vorm van kleinschalige ingrepen vanuit het oogpunt van leefbaarheid en differentiatie;
- Besteedt aandacht aan kleiner en betaalbaar wonen en differentieer meer tussen de stad en de kernen;
- Zorg voor experimenteerterruimte in 'nieuwe woonoplossingen' voor verschillende doelgroepen, ook tijdelijk. Zoek gericht naar oplossingen voor het overaanbod op termijn van vrijstaande woningen met name in de kernen;
- Monitor de slaagkansen voor verschillende doelgroepen en acteer op basis van de uitkomst als groepen in de knel komen.

De conclusies en aanbevelingen hebben we betrokken bij de totstandkoming van de actualisering van de woonvisie en de woonagenda voor de korte termijn.

2. Trends woningmarkt

De prioriteitstelling in de Woonvisie 2020 en de woonagenda voor de korte termijn staan onder invloed van diverse ontwikkelingen.

Voor een deel gaat het om demografische ontwikkelingen (de volgende pagina, 'Wonen in Oss 2019-2040' geeft een beeld van deze ontwikkelingen):

- De prognoses van de provincie en het CBS laten een bevolkingsgroei zien. Deze bevolkingsgroei (versterkt door de huishoudensverduunning) leidt tot een behoorlijke opgave voor het toevoegen van woningen
- Tegelijk zien we een veranderende samenstelling van de bevolking, die leidt tot kwalitatieve verschuiving in de behoefte. Het gaat om ontwikkelingen als vergrijzing (meer ouderen en oudere ouderen), ontgroening (minder jongeren), huishoudensverduunning (kleinere huishoudens) en de toename van het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de woonwensen van inwoners en de benodigde woningvoorraad en het woningbouwprogramma. Belangrijk is dat het woningbouwprogramma goed is afgestemd op deze gewijzigde behoefte en tegelijkertijd ook de leefbaarheid in de dorpen en wijken versterkt

Andere structurele (maatschappelijke) ontwikkelingen zijn:

- Verduurzaming (gasloos) in relatie tot vernieuwing of ingrijpende renovatie van de woningvoorraad
- Toenemende druk op de sociale structuur van wijken en buurten als gevolg van de extramuralisering van zorg
- De vereisten voor passend toewijzen door woningcorporaties en inperking van de leennorm voor hypotheek (met invloed op de betaalbaarheid en keuzevrijheid van inwoners)

En er spelen meer veranderlijke/tijdelijke ontwikkelingen (conjunctuurgevoelige ontwikkelingen), zoals:

- Afnemend aanbod, toenemende vraag: spanning op de woningmarkt
- Achterblijvende bouwproductie mede door krapte op de arbeidsmarkt voor de bouwsector en de prijsontwikkeling van grondstoffen
- Stijgende woonlasten, met extra druk op de betaalbaarheid tot gevolg



3. Wonen in Oss 2019-2040

Deze paragraaf geeft een beeld van de huidige woningvoorraad en van de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de gemeente Oss.

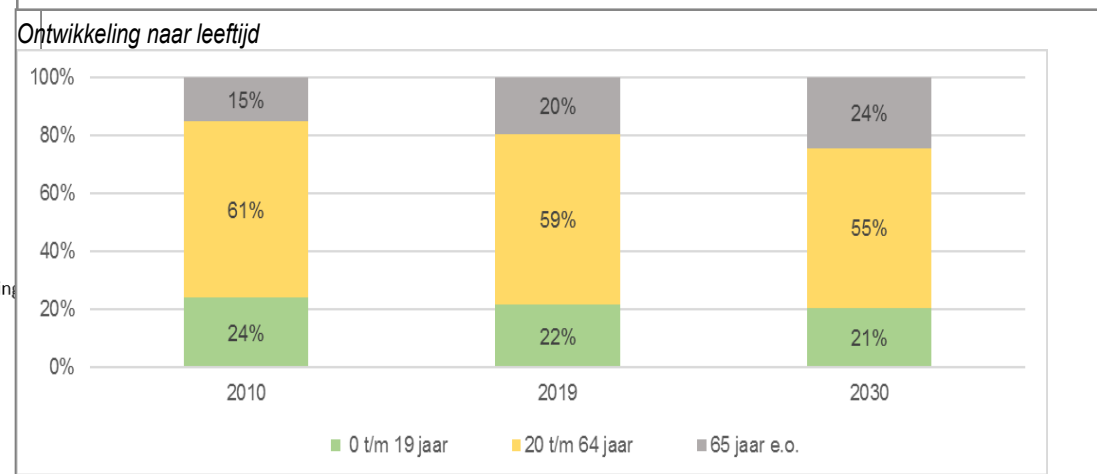
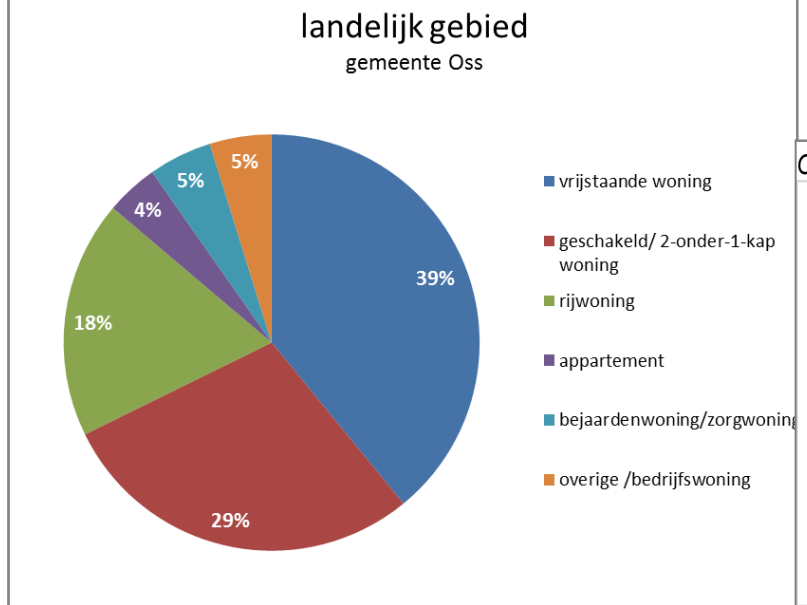
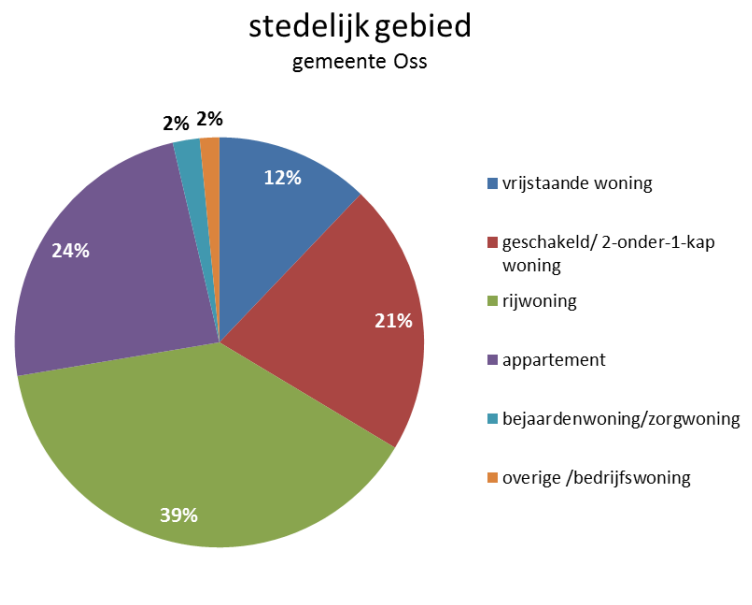
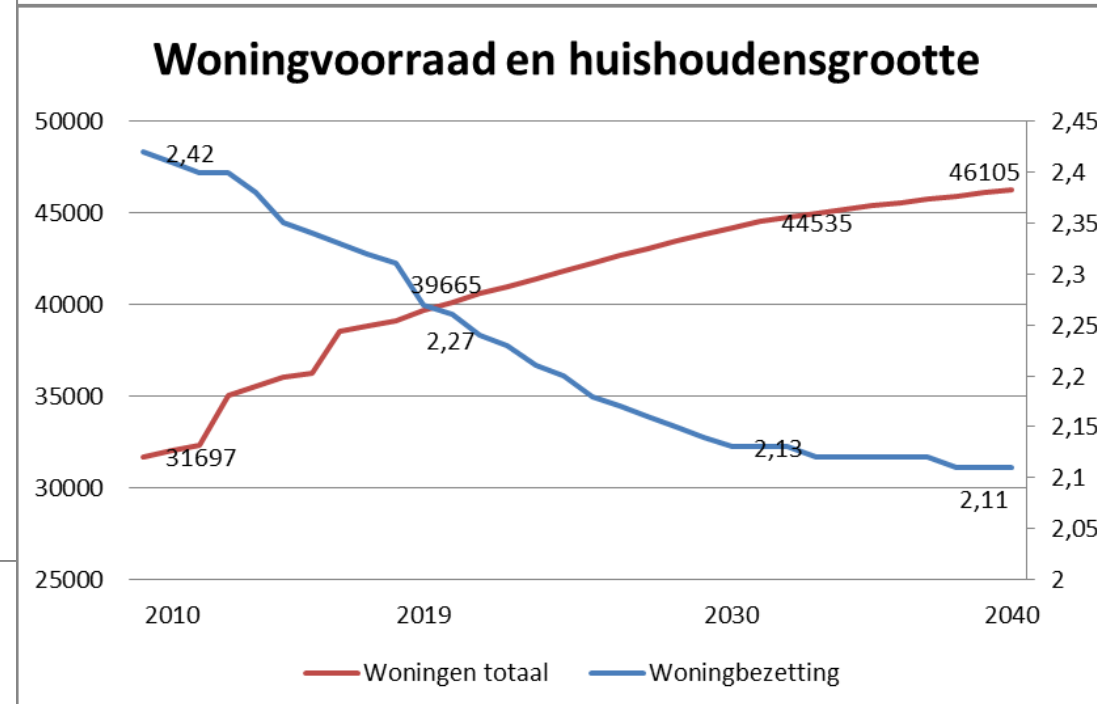
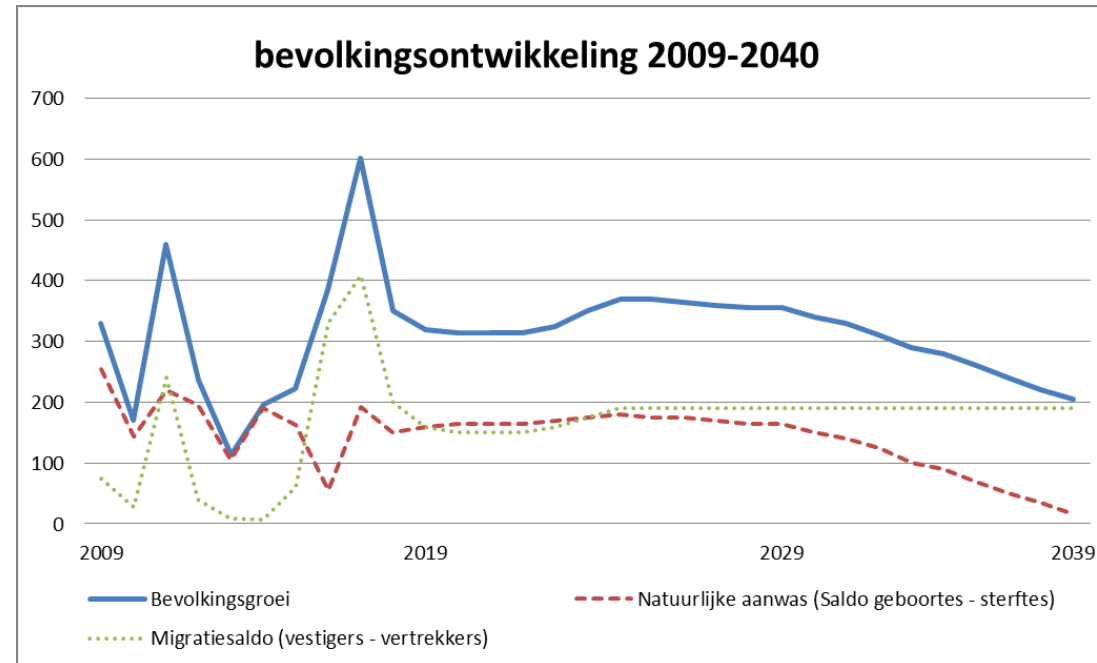
De provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose van mei 2017 laat voor de gemeente Oss voor de komende decennia een groei van de bevolking zien. De groei komt in toenemende mate door een positief migratiesaldo (er vestigen zich per saldo meer mensen in Oss dan er vertrekken).

Tegelijk zien we dat het aandeel jongeren licht afneemt en vooral het aandeel mensen van 65 jaar en ouder de komende jaren toeneemt.

Meer dan het aantal inwoners stijgt het aantal huishoudens, wat één op één verband houdt met de woningbehoefte.

Het aandeel gezinnen neemt af, waardoor de gemiddelde huishoudensgrootte ook daalt. De gemiddelde woningbezetting nam het afgelopen decennium al af van ruim 2,4 tot onder 2,3 persoon. De komende periode daalt dit naar verwachting door tot ongeveer 2,1.

De huidige woningvoorraad van de gemeente Oss bestaat voor ca. 17% uit vrijstaande woningen. 22% is een twee-onder-een-kapwoningen. Rijwoningen is de meest voorkomende bouwvorm: ca. 34%. Het aandeel appartementen bedraagt 15%. Deze verhoudingen verschillen voor het landelijk en het stedelijk gebied, zoals uit de onderstaande figuren blijkt.



4. Visie en ambities woonvisie 2020

De visie en ambities van de gemeente Oss op het wonen zijn vastgesteld in de Woonvisie 2013. Sindsdien is er op het terrein van wonen veel veranderd. Zoals uit de hiervoor genoemde trends op de woningmarkt blijkt, is de situatie op de woningmarkt wezenlijk anders dan in 2013. Uit het woonwensenonderzoek zien we een aantal verschuivingen in de woonwensen van inwoners.

Onze visie op het wonen in Oss verandert hierdoor echter niet. De eerder geformuleerde ambities blijven van kracht.

Wél voegen we daar, mede op basis van het coalitieprogramma één ambitie aan toe: de versterking van de woonfunctie van Oss.

Stip op de horizon

Wonen is een eerste levensbehoefte... Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven. De gemeente zet zich daarom in voor behoud en versterking van de in Oss relatief gezonde woningmarkt. De prijs-kwaliteit verhouding ten opzichte van veel andere gebieden in Nederland is goed en aantrekkelijk. Om dat zo te houden, zorgen we voor een goed en divers woningaanbod. Oss is een veelzijdige gemeente met een veelzijdige woningvoorraad. De historische kerkdorpen aan de Maas, de landelijke kernen, de groene suburbane woonwijken en het stedelijk centrum van de stad. Daarmee gaan we Oss als woongemeente nog beter op de kaart zetten. We blijven werken aan een goede woningmarkt en -voorraad met een diversiteit aan woonmilieus.

Visie en ambities 2020

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.

De ambities blijven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Toegevoegd is de ambitie:

- **Versterking van de woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht. Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Onze ambitie is daarbij om de woningbouw te versnellen.

Rol en verhouding op de woningmarkt

Een gezonde woningmarkt kan alleen tot stand komen en behouden blijven als alle betrokken partijen zoals marktpartijen, inwoners, corporaties, gemeente etc. samenwerken. Het is en blijft van belang dat ieder zijn rol en aandeel hierin neemt. We blijven daarom inzetten op samenwerking, vanuit een gezamenlijke agenda waarbinnen ieder zijn eigen rol oppakt, zoals we dat in Oss altijd hebben gedaan.

De gemeente heeft daarin een stimulerende en faciliterende rol en is de verbindende factor die partijen bij elkaar brengt. Daarnaast creëren wij de randvoorwaarden en voeren we regie op de planontwikkeling.

5. Actuele prioriteiten

Onderstaand zijn de vier actuele thema's met betrekking tot wonen benoemd.

Deze prioritering is tot stand gekomen na gesprekken met marktpartijen, wijk- en dorpsraden, corporaties, zorgpartijen en inwoners en op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de Woonvisie 2013. Tijdens de woonconferentie (okt. 2017), de bijeenkomst met partijen in Wonen in Oss (juni 2019) en de bijeenkomst met de Wijk- en Dorpsraden over de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek (sept. 2019) zijn de genoemde prioriteiten onderschreven.

1. Wonen, welzijn en zorg: vergrijzing en bijzondere doelgroepen in samenhang met leefbaarheid

- Bestaande woningen geschikt om langer zelfstandig te wonen en meer mogelijkheden voor mantel(zorg)woningen.
- Experimenteeruimte voor woon-zorginitiatieven, geclusterd wonen met ondersteuning en zelfstandig wonen in de buurten.
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen in relatie tot de draagkracht van de buurt met het oog op de leefbaarheid.

4. Duurzaamheid en betaalbaarheid: zowel energetisch als in toekomstgeschiktheid

- Duurzame nieuwbouw is vanzelfsprekend. De bestaande voorraad vraagt aandacht (via bewustwording/inzicht bij eigenaar-bewoners).
- Sluit zoveel mogelijk aan op logische momenten (uitbouw, verbouw, verhuizing, etc.).

2. Programmering woningbouw en vraaggericht ontwikkelen

- Compleet bouwprogramma voor alle soorten woningbehoefte en voor afzonderlijke gebiedsdelen (voor alle kernen(clusters)) met ruimte voor flexibiliteit en aanpasbaarheid van plannen.
- Geen plannen 'uit de oude doos': Maak plannen duurzaam, flexibel, en toekomstbestendig voor de behoefte van nu en later
- 'Nieuwe woonoplossingen', zoals voor vrijstaande woningen in de kernen of vormen van tijdelijk wonen.

3. Vernieuwing bestaande woningvoorraad en woonomgeving

- Omdat de woonwensen en -behoeften veranderen moet de bestaande woningvoorraad daar deels op aangepast worden.
- Verkenning van de (kleinschalige en kwalitatieve) transformatieopgave voor de komende 15-20 jaar.

6. Woonagenda 2020-2021

Op grond van de evaluatie van de woonvisie, de woonconferentie en de opiniecommissie in 2017, de Brabantse Agenda Wonen (zie bijlage 2) en het regionaal perspectief op wonen en de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek 2019 en de bijeenkomst met de wijk- en dorpsraden daarover (sept. 2019) vormen de onderstaande thema's en opgaven de kern voor het uitvoeringsprogramma voor de korte termijn.

Zoals in de evaluatie van de woonvisie aanbevolen evalueren en actualiseren we deze Woonagenda tweejaarlijks via een raadsinformatiebrief.

De onderstaande figuur geeft een overzicht van de belangrijkste thema's en opgaven. Deze thema's worden op de volgende pagina's concreter uitgewerkt. Hierbij werken we samen met de relevante partners op de woningmarkt zoals bouw- en ontwikkelaars, zorginstellingen, corporaties, inwoners, etc.

- Opstellen beleid wonen, welzijn en zorg om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen (met zorg of begeleiding)
- Opstellen afwegingskader voor woonzorg-initiatieven en plannen voor groepswonen
- In beeld brengen van mogelijkheden voor verruiming van regels voor woningsplitsing
- Afspraken met corporaties en zorgaanbieders over voldoende beschikbaar, passend en betaalbaar aanbod voor mensen die uit beschermd wonen kunnen uitstromen

Thema 1: Wonen, welzijn en zorg

- Andere benadering en inzet om te zorgen dat we de ambitie om de woningproductie te verhogen van ongeveer 300 naar 600 woningen per jaar te realiseren.
- Uitbreiden Portefeuillemanagement met een jaarlijkse (gebiedsgerichte) monitor van de woningmarkt met trendanalyse
 - Continueren en actualiseren Portefeuillemanagement Wonen

Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen

- Werken aan een duurzame woningvoorraad en woningbouwproductie
- Stimuleren van de verduurzaming van de bestaande particuliere en sociale huurwoningvoorraad
- Werken aan verduurzaming van de woonomgeving (vergroening / klimaatadaptatie / biodiversiteit)

Thema 4: Duurzaamheid en betaalbaarheid (totale woonlasten)

Thema 3: Toekomst- bestendige Woningvoorraad: Transformatie en vernieuwing

- Inventariseren van mogelijkheden en opgaven voor herstructurering van bestaande woongebieden (zoals verduurzaming/kwaliteit woonomgeving)
- Verkennen van de kansen voor herstructurering / verduurzaming bestaande wijken in afstemming met de corporaties
- Inventariseren van mogelijke herstructureringslocaties

Thema 1: Wonen, welzijn en zorg

Thema 1: Wonen, welzijn en zorg: Langer zelfstandig (blijven) wonen

Wat is de opgave?

Ouderen, hulpbehoevenden en kwetsbare mensen willen en blijven zo zelfstandig mogelijk wonen. Met name onder ouderen zien we een verschuiving in de woonwensen. Het liefst blijft men wonen in de huidige woning, maar als men moet verhuizen gaat de voorkeur vaker uit naar kleinschalige woonzorgprojecten. Ongeveer de helft van de 75-plussers woont nog in een koopwoning, waarvan een groot deel de woning geschikt acht om na aanpassing zelfstandig te blijven wonen en dat ook wil.

Het overheidsbeleid is daar ook op gericht. Maar de gemeente zal inwoners dan ook moeten helpen en in staat moeten stellen om langer zelfstandig te blijven wonen. Door slim gebruik en aanpassing van de eigen woning te stimuleren en daarvoor mogelijkheden te bieden en tegelijk ook ruimte te creëren voor nieuwe (groeps-) woonvormen, willen we mensen ook daadwerkelijk in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Wat gaan we hiervoor doen en wanneer?

1. We stellen een visie op Wonen, Welzijn en Zorg op, in het bijzonder gericht op ouderen en mensen met een beperking, die aansluit op het regionaal beleidskader voor de transformatie van beschermd wonen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding → **eerste helft 2021**.
2. We maken afspraken met de woningcorporaties en zorgaanbieders over de match van vraag en aanbod van passende woningen voor mensen die uit beschermd wonen kunnen uitstromen → **eerste helft 2020**.
3. We creëren meer mogelijkheden voor splitsen van grotere woningen (ook met oog op betaalbaarheid) en voor vormen van mantelwonen, ook als dit (nog) niet gepaard gaat met een actuele zorgbehoefte → **2020/2021**.
4. De gemeente ondersteunt mensen die hun eigen woning willen aanpassen met de Blijverslening. Deze regeling zetten we voort en gaan we meer promoten → **2020-2021**.

Thema 2: vraaggericht blijven ontwikkelen

Wat is de opgave?

In de huidige woningmarkt dreigt het wonen onbetaalbaar te worden voor de lagere inkomens. Er ontstaat krapte, met minder slaagkansen voor woningzoekenden en stijgende prijzen tot gevolg. Niet voor niets hebben wij in ons coalitieakkoord de ambitie geformuleerd om de woningproductie te verhogen van ongeveer 300 naar 600 woningen per jaar.

De krapte leidt er ook toe dat mensen die dringend een woning zoeken, minder eenvoudig slagen. Een goede slaagkans is voor alle inwoners belangrijk. In aansluiting op de bestaande woningvoorraad blijven we daarom in de woningbouwprogrammering inzetten op voldoende betaalbaar en geschikt aanbod.

Trends als vergrijzing en huishoudensverdunding leiden tot een toenemende behoefte aan kleinere woningen. Regels voor passend toewijzen voor de corporaties leiden tot een toenemende vraag naar woningen in de vrije huursector en goedkopere koopwoningen. Tegelijk zien we nog een inhaalvraag naar grotere grondgebonden woningen als gevolg van niet gerealiseerde woonwensen tijdens de financiële crisis.

Verder zetten we in op het versterken van Oss als woongemeente, ook in regionaal opzicht.

Wat gaan we hiervoor doen en wanneer?

1. Om te bevorderen dat mogelijkheden voor woningbouw benut worden, nemen we sterker de regie op de realisatie van woningbouwplannen. We bevorderen dat vergunde projecten in aanbouw worden genomen en stimuleren dat nieuwe projecten concreet en gerealiseerd worden → **doorlopend**
2. Om de ontwikkelingen in woningbehoefte en -aanbod beter te kunnen volgen, ontwikkelen we in het verlengde van het PFM wonen een monitor/trendanalyse van de woningmarkt → **tweede helft 2020**
3. Met het portefeuillemanagement Wonen (PFM) weegt de gemeente plannen voor woningbouw af om te komen tot een compleet en gevarieerd woningbouwprogramma, gericht op het versterken van Oss als woongemeente (zie bijlage 3). → **doorlopend.**

Thema 2: Vraaggericht blijven ontwikkelen

Thema 3: Toekomstbestendige woningvoorraad: vernieuwing en transformatie

Wat is de opgave?

Door de afbouw van zorginstellingen wonen meer kwetsbare inwoners in de buurt. De druk op de buurten neemt toe en vooral in delen van de stad kan de leefbaarheid onder druk komen staan. Daarnaast geeft de veroudering van delen van de bestaande woningvoorraad samen met de opgave voor verduurzaming soms aanleiding en/of kansen voor meer ingrijpende vernieuwing of herstructurering.

Ontwikkelingen op het terrein van winkelen en de menging van functies binnen de bestaande stad brengen ook nieuwe opgaven én kansen voor wonen binnen de bestaande bebouwde omgeving met zich mee, zoals Wal Kwartier, omgeving belastingkantoor, Euterpelaan. Ook zien we steeds meer initiatieven voor herstructurering of transformatie van bestaande gebouwen.

Wat gaan we hiervoor doen en wanneer?

1. Gelet op de toenemende druk op buurten en de opgave voor verduurzaming van de bebouwde omgeving brengen we o.a. samen met de woningcorporaties in beeld welke fysieke en sociale maatregelen in de afzonderlijke gebiedsdelen van de gemeente nodig en/of mogelijk zijn. De gemeente verkent de mogelijkheden, kansen en opgaven voor herontwikkeling van de bestaande wijken, buurten en kernen → **2021**
2. We verwachten dat de komende jaren transformatie van bestaande gebouwen of gebieden naar wonen een toenemend deel uitmaakt van het woningbouwprogramma. Deze herstructurering biedt ook kansen voor het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad in bestaande wijken. Het portefeuillemanagement Wonen is daarbij het afwegingskader voor een complete(re) woningvoorraad in buurt/wijk/dorp → **doorlopend**.
3. De gemeente stimuleert met de subsidieregeling voor Wonen in het Centrum een compact en levendig stadscentrum door de transformatie van winkelpanden in de aanloopstraten. In 2020 evalueert de gemeente deze regeling en bepalen we of en, zo ja, hoe deze regeling wordt voortgezet → **evaluatie eerste helft 2020**

**Thema 3:
Toekomst-
bestendige
Woningvoorraad:
Transformatie en
vernieuwing**

**Thema 4:
Duurzaamheid
en
betaalbaarheid
(totale
woonlasten)**

Thema 4: Duurzaamheid en betaalbaarheid

Wat is de opgave?

De ambities en doelen voor verduurzaming zijn groot. De bebouwde omgeving is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van het energieverbruik. De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier- als corporatiebezit, is dan ook een belangrijk punt van aandacht.

Daarbij geldt dat de verduurzaming niet tot een verhoging van de woonlasten mag leiden. Voor particuliere woningeigenaren omdat zij anders niet tot investering zullen overgaan en voor de sociale huurwoningvoorraad omdat huurders anders niet met de maatregelen zullen instemmen.

De afgelopen jaren zijn door verschillende oorzaken de woonlasten verder gestegen. Voor huurders door maatregelen als de inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar ook door stijgende energielasten. Voor eigenaar-bewoners door stijgende woningprijzen. De dalende/lage hypotheekrente hebben de effecten voor kopers in veel gevallen beperkt. Met name huurders zijn een groter deel van het inkomen aan woonlasten kwijt. Dit vergroot het belang van 'passend wonen'. Immers, als je geen kosten hebt voor ruimte die je toch niet nodig hebt, houd je meer geld over voor andere dingen.

Wat gaan we hiervoor doen en wanneer?

1. Met gerichte informatievoorzieningen vergroten we de kennis en de bewustwording over duurzaamheid bij inwoners. De Warmtetransitievisie, en het warmteplan gaan meer duidelijkheid geven over hoe de warmtevraag per kern, wijk, buurt wordt opgelost → **doorlopend 2020-2021;**
2. We zetten de duurzaamheidslening voort en promoten deze regeling → **doorlopend;**
3. We zetten samen met o.a. BrabantWoontSlim, Buurkracht en de Energie Coöperatie Oss acties uit gericht op energiebesparing → **doorlopend;**
4. We hebben voor de periode t/m 2025 met de corporaties een duurzaamheidsakkoord gesloten. Het Duurzaamheidsakkoord bevat afspraken over o.a. energiebesparende maatregelen (o.a. isolatie), zonnepanelen, woonlasten in relatie tot verduurzaming, aandacht voor circulariteit en klimaatadaptatie. We spreken op basis van het duurzaamheidsakkoord concrete maatregelen af → **vanaf eerste helft 2020 doorlopend.**

Bijlage 1: Coalitieakkoord 2018: Kansen zien, kansen pakken

Coalitieakkoord Oss 2018:

'Oss heeft vele kwaliteiten en daar zijn we trots op. We zetten Oss nog beter op de kaart als een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Oss kent veel verschillende woonmilieus in aantrekkelijke en afwisselende gebieden. Bossen, polders, rivierengebied, zand en klei, stad en dorpen. Dat gaan we meer uitdragen.

We zien kansen in de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Terwijl in grotere steden om ons heen als Nijmegen en Den Bosch de keuze voor een aantrekkelijke woning snel kleiner wordt, is er in Oss nog voldoende keuze en zijn de huizenprijzen aantrekkelijker. Als we deze situatie goed willen benutten, moeten we als gemeente meer regie nemen. Sturen op snellere doorlooptijden voor planvorming en -ontwikkeling, sturen op variëteit in woonmilieus en sturen op een goede balans tussen koop en huur. Onze aandacht richt zich op het bouwen naar de behoefte, zowel voor het stedelijk gebied als voor de kernen in het landelijk gebied.

Oss staat voor een grote uitdaging: goede woningen en voldoende woningen. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zal de woningproductie moeten stijgen. De huidige voorspellingen laten zien dat de komende 5 jaar de vraag groter is dan de beschikbaarheid van woningen. De productie moet stijgen van ongeveer 300 woningen per jaar naar 600. We willen verstopping op de woningmarkt voorkomen. Dat betekent dat we sterker de regie op deze ontwikkelingen nemen.

Voor het stedelijk gebied blijven we de mogelijkheden op basis van inbreiding en herstructurering volop benutten. Uiteraard mag inbreiding niet leiden tot ontgroening van onze stad. Daarnaast zorgen we voor uitbreidingslocaties aan de randen van de stad en de kernen. Voor de kernen maken we plannen op maat, zodat we tijdig kunnen inspelen op toekomstige behoeften. Met name in Ravenstein en Geffen is dit nodig.'

Actielijnen

- Accent op duurzame verstedelijking
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken



De uitgangspunten uit de Brabantse Agenda Wonen zijn betrokken bij de uitwerking van de thema's van de woonagenda.

Richtinggevende principes

- Optimaal inzetten op inbreiden, herstructureren en transformeren
- Ruim baan voor 'goede' woningbouwplannen
- Woningvoorraad verduurzamen en geschikt maken voor mensen met zorgvraag
- Vraaggericht planaanbod, oog voor nieuwe en tijdelijke woonvormen
- Realisme en flexibiliteit in planning en programmering
- Versterken van samenwerking op de regionale woningmarkt



Vervolgactiviteiten

- Regionale perspectieven op bouwen en wonen
- Transformatiepotenties in beeld brengen
- Transformatieopgaven minder courante lokaties verkennen
- Verduurzamen woningvoorraad
- Meer aandacht middensegment
- Provinciale kennisfunctie versterken



Inleiding

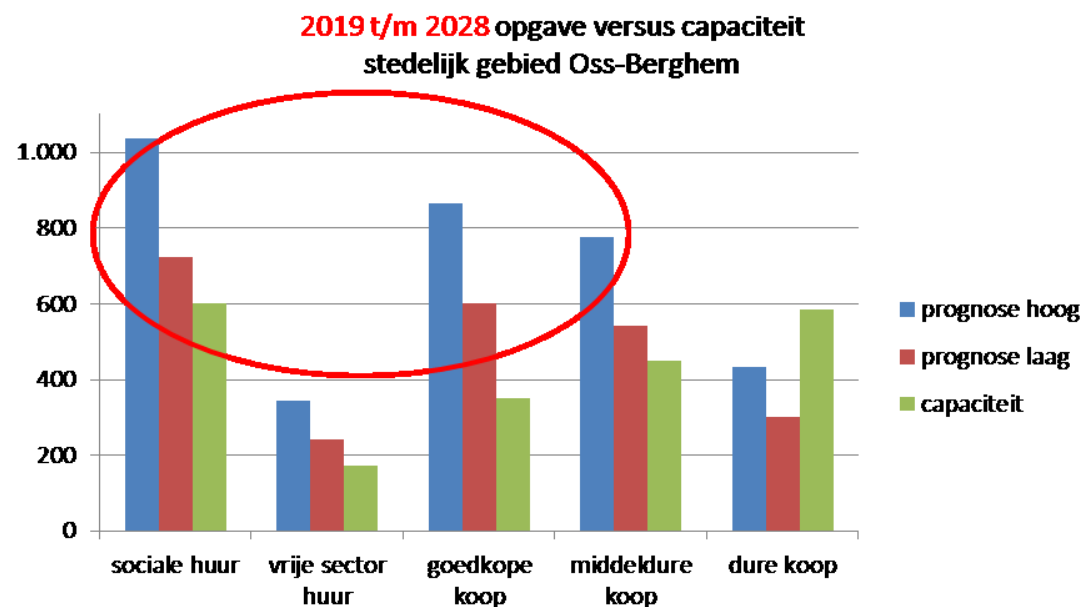
De gemeente maakt in het woningbouwprogramma een onderscheid in de opgave voor het stedelijk en het landelijk gebied. De groei in de woningvraag vangen we op in het stedelijk gebied. Hier ligt de komende jaren een forse bouwopgave.

De nadruk ligt in het landelijk gebied op de organische groei van het woningaanbod. Primair kijken we daarbij naar de transformatie van vrijkomende bebouwing. In het landelijk gebied ligt de voornaamste opgave in de aansluiting van de bestaande woningvoorraad op de veranderende woningbehoefte. Zo neemt het aandeel gezinnen af en het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe.

De woningbehoefteprognose kent een lage (minimum) en een hoge (streefwaarde) woningbouwopgave. Voor de komende jaren zet de gemeente Oss in het woningbouwprogramma in op de hoge bouwopgave.

Onderstaande grafieken geven de bandbreedte van de woningbehoefte en de bestaande plancapaciteit per 1 januari 2019 weer.

Stedelijk gebied

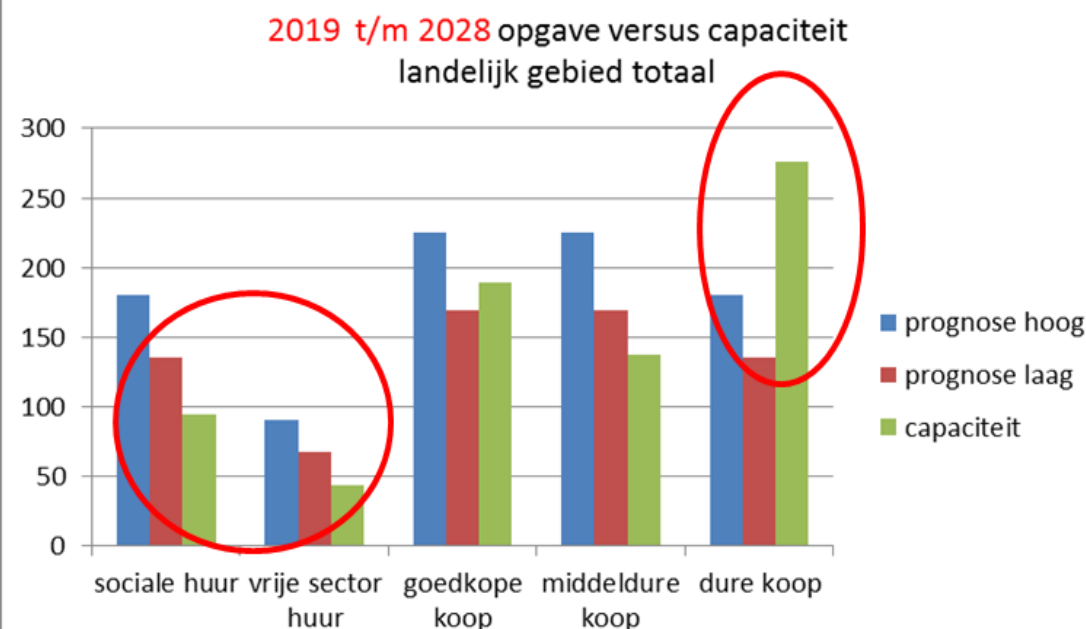


De woningbouwopgave voor het stedelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. Uit de hoogte van de blauwe balken is af te leiden hoe groot de indicatieve opgave is (30% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 22,5% middeldure koop en 12,5% dure koop). In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendige woningen.

De plancapaciteit voor het stedelijk gebied heeft op alle vlakken nog aanvulling. Alleen in de categorie dure koop zijn behoefte en plancapaciteit redelijk in balans.

De totale plancapaciteit t/m 2028 bedraagt ongeveer 2.250 woningen. De opgave volgens de hoge prognose is bijna 3.500 woningen. Voor het stedelijk gebied ligt er dus nog een flinke opgave voor het toevoegen van nieuwe plannen.

Landelijk gebied



De woningbouwopgave voor het landelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. De indicatieve opgave heeft een iets groter aandeel duurdere woningen: 20% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 25% middeldure koop en 20% dure koop). Ook voor het landelijk gebied gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendige woningen. Juist omdat in de kernen minder appartementen in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn.

De opgave bestaat vooral uit aanvullende plannen voor sociale- en vrije sector huur én appartementen. Er is een overcapaciteit aan plannen voor dure koopwoningen.

De totale plancapaciteit t/m 2028 bedraagt ongeveer 750 woningen. De opgave volgens de hoge prognose ligt iets onder 900 woningen. Vooral het aandeel appartementen in de plannen is laag (ca. 10%). We gaan met de kernen (clusters) in gesprek om de behoeften en mogelijkheden in beeld te brengen.