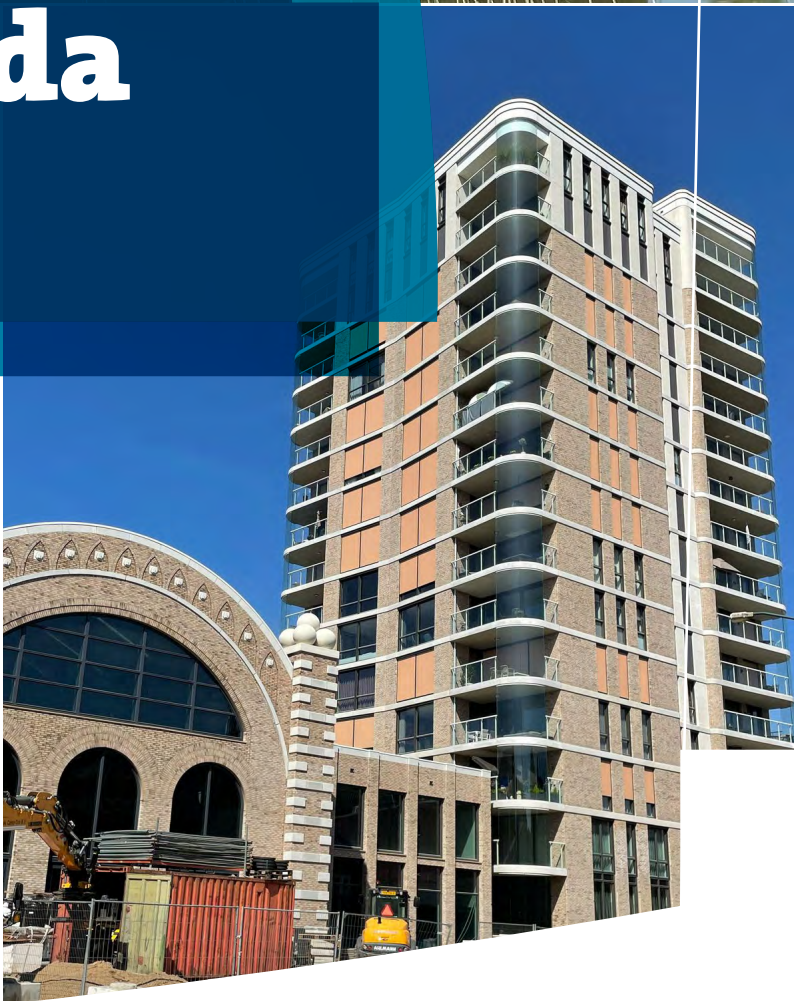




Woonagenda 2025-2027



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	4
Terugblik woonagenda 2022-2024	5
Trends & ontwikkelingen.....	7
Demografische ontwikkeling van de gemeente Oss	7
Druk op de woningmarkt.....	7
Omgevingswet.....	7
Stedelijke ontwikkeling	8
Regionale Woondeal	8
Opgave seniorenwoningen	8
Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting en volkshuisvestingsprogramma	9
Wet Goed Verhuurderschap.....	9
Wet Betaalbare Huur	9
Visie en ambitie	10
Jongeren	10
Gezinnen	11
Stellen en alleenstaanden	12
Ouderen.....	12
Woningkwaliteit.....	14
Deelgebieden spoorzone	14
Wonen, Zorg en Welzijn	15
Woonwagens.....	15
Woningcorporaties	16
CPO.....	16
Landelijke kernen	16
Buitengebied	16
Statushouders.....	17
Actiepunten	18

Voorwoord

De gemeente Oss wordt vaak geroemd om haar hechte gemeenschap. Met name het rijke verenigingsleven en het grote aantal familiebedrijven worden daarbij als sterke punten genoemd. We mogen daar met z'n allen trots op zijn. Maar we moeten er ook zuinig op zijn.

Willen we in Oss ook over twintig jaar met trots over ons verenigings- en bedrijfsleven praten, dan moeten we daar nu op investeren. Door ervoor te zorgen dat de mensen in Oss prettig kunnen wonen en zich er thuis voelen. Dat doen we door het creëren van een fijne leefomgeving, maar vooral door op de juiste plek woningen te bouwen voor de juiste doelgroep.

De afgelopen jaren hebben we daarin al flinke stappen gezet. Op basis van zakelijke afspraken hebben we samen met woningcorporaties en ontwikkelaars vele plannen tot wasdom gebracht. Plannen die we de komende jaren tot uitvoer gaan brengen. Alleen al voor de komende twee jaar gaat het daarbij om bijna drieduizend woningen, verspreid over gehele gemeente met een flink accent op de stad.

We bouwen voor ouderen die graag kleiner en dicht bij voorzieningen in de stad willen wonen. Daarmee brengen we doorstroming in de wijken op gang, waardoor ook anderen in de gemeente hun eerste of volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. We bouwen ook voor jonge gezinnen die hun kroost graag in een rustige en veilige omgeving willen laten opgroeien. Maar we bouwen bovenal voor jongeren. Betaalbaar en liefst dicht bij de plek waar ze zich thuis voelen. In de stad bouwen we vooral appartementen. In de kernen richten we ons op collectief particulier opdrachtgeverschap, een bewezen concept dat jongeren de kans biedt om in hun eigen woonplaats te blijven wonen. En dat is winst voor de jongeren, maar zeker ook voor de lokale gemeenschap. Want de jongeren van vandaag zijn de ondernemers, de leraren en de vrijwilligers van morgen. En daarmee het fundament voor een hechte en bloeiende gemeenschap in de toekomst.

Sidney van den Bergh
wethouder Wonen

Inleiding

In de Woonagenda 2025-2027 staan de actualiteiten, koers en actiepunten waarmee we de komende jaren werken aan de woningbouwopgave van de gemeente Oss. De kwantitatieve opgave is groot: tot 2040 moeten er ongeveer 10.000 woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast staan we voor de kwalitatieve opgave om gemengde, aantrekkelijke en toekomstbestendige wijken en kernen met een gevarieerd woningaanbod te creëren. We hebben bij woningbouw nadrukkelijk aandacht voor huisvesting van de jongere en oudere generaties om in de wijken en kernen te kunnen bouwen aan nieuwe gemeenschappen. Veel resultaten uit de vorige woonagenda zijn behaald of in uitvoering. Het is nodig om met een actuele Woonagenda te werken om doorlopende beleidsontwikkelingen een plek te geven en om bovenstaande doelstellingen te kunnen behalen. Het Rijk gaat met de Wet versterking regie volkshuisvesting meer sturen op hoeveel woningen, op welke plek en voor welke doelgroep gebouwd moeten worden. In NOVEX-gebied Stedelijk Brabant werkt Oss samen met gemeenten, waterschappen, Rijk en provincie aan de verstedelijkingopgave. De opgave voor Oss is om in de spoorzone 8.000 woningen toe te voegen. En we werken met het nieuwe instrumentarium uit de Omgevingswet om onze doelstellingen te bereiken.

Met de koers in deze woonagenda zetten we in op het uitbreiden én het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de woonwensen van jongeren en starters, zodat deze doelgroepen sneller kunnen toetreden tot de woningmarkt. Dit kan door in woningbouwprojecten ruimte te bieden aan woningtypen die passen bij de woonwensen van jongeren en starters, en door te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om deze doelgroep een plek te geven in de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door woningsplitsing mogelijk te maken. Aan de andere kant van de woningmarkt is het noodzakelijk dat doorstroming op gang komt. Het aantal eengezinswoningen dat wordt bewoond door

een of twee personen neemt toe; steeds vaker zijn dit inwoners van 65 jaar of ouder. Om doorstroming (liefst binnen de huidige wijk of kern) te stimuleren is het belangrijk om in nieuwe plannen woonvormen mogelijk te maken die aansluiten bij de woonwensen van deze groeiende groep ouderen. Zo kunnen ouderen wonen in een woning die qua oppervlak en onderhoud aansluit bij de woonwens en komen eengezinswoningen vrij voor gezinnen die een volgende stap willen zetten in hun wooncarrière.

Van de 10.000 woningen die in onze gemeente gerealiseerd worden, worden er 8.000 toegevoegd aan de spoorzone (van Amsteleind tot en met Schadewijk). We realiseren deze opgave door gebiedsgericht te werken in de Spoorzone en de verschillende deelgebieden daarbinnen. Dit vraagt om een actuele Woonagenda met een algemene koers voor de volkshuisvestingsopgave van de komende jaren en uitgangspunten voor een nadere uitwerking van het woonprogramma in de gebieden. Voor het woonprogramma maken we gebruik van de algemene differentiatie¹ die in deze Woonagenda is opgenomen. Daar waar nodig pakken we ruimte om accenten in het programma aan te brengen. Zo kunnen we bepaalde doelgroepen beter bedienen en ontstaan er in de deelgebieden gevarieerde woonmilieus met een eigen identiteit.

Met de actiepunten uit deze Woonagenda werken we toe naar het maken van een Volkshuisvestingsprogramma. Dit is een verplicht instrument onder de Omgevingswet. Het programma vervangt, samen met de Omgevingsvisie, voor een groot deel de Woonvisie; de visie op volkshuisvesting moet een plek krijgen in de Omgevingsvisie, terwijl het programma concreter moet sturen op de beoogde ambities en doelstellingen. Tot slot signaleren we trends en ontwikkelingen in deze Woonagenda. Met concrete actiepunten naar aanleiding van deze ontwikkelingen houden we ons beleid actueel.

1 Differentiatie: verdeling van aantallen woningen over woningtypen en bijbehorende prijscategorieën.

Terugblik woonagenda 2022-2024

Er is op het vlak van volkshuisvesting veel gebeurd sinds de vaststelling van de Woonagenda 2022-2024. Plannen voor woningbouw hebben verder vorm gekregen of zijn inmiddels gestart als woningbouwproject. Enkele plannen zijn gereed of in uitvoering, waaronder grotere projecten zoals het Walkwartier en Geffen 't Veld. Een groot aantal woningbouwplannen (samen goed voor circa 2.500 woningen) hebben in 2023 'harde' planologische status gekregen; voor veel van deze plannen worden nu de voorbereidingen getroffen voor de start van de bouw. Voorbeelden zijn plan Linck aan de Raadhuislaan in Oss en gebiedsontwikkeling Stationskwartier in Ravenstein. Tot slot is er doorlopend gewerkt aan gebiedsvisies en omgevingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken in het stedelijk gebied en in de kernen. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van Amsteleind en de transformatie van Euterpelaaan naar Euterpepark.

Er zijn meerdere beleidsstukken opgeleverd die duidelijkheid creëren en waarmee we grip hebben op zowel gewenste als ongewenste ontwikkelingen. De visie Wonen, Zorg & Welzijn is vastgesteld, die zich richt op het creëren van passende en duurzame huisvesting van kwetsbare groepen. Het beleidskader voor huisvesting van internationale werknemers is vastgesteld. Hiermee toetsen we bestaande centrale huisvestingslocaties in de gemeente Oss en beoordelen we welke maatregelen nodig zijn om deze locaties planologische status te kunnen geven. In het verlengde hiervan zijn met het 'Parapluplan Wonen – 2023' de begripsbepalingen die betrekking hebben op huisvesting aangepast in onze omgevingsplannen. Hiermee hebben we meer grip op de huisvesting van internationale werknemers in de reguliere woonwijken.

In 2022 is de huisvestingsverordening vastgesteld met daarin onder meer een opkoopbescherming. Het doel van de opkoopbescherming is om eengezinswoningen terug te brengen op de reguliere woningmarkt. Per 1 juli 2025 is de geactualiseerde Huisvestingsverordening 2025 van kracht. De actualisatie maakt het mogelijk om maximaal 50% van de sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten te reserveren voor woningzoekenden met een lokale binding. Tot slot is er ook beleid gerealiseerd voor CPO-initiatieven, woonwagens, mantelwonen en woningsplitsing.

De gemeente Oss en de provincie Noord-Brabant hebben een intentieovereenkomst gesloten waarin beide partijen zich committeren om de verstedelijkingsopgave in de spoorzone te realiseren. De provincie zet kennis, expertise en middelen in om complexe ontwikkelingen verder te brengen.

Met de projecten die in uitvoering zijn, de plannen die worden gemaakt en de beleidsstukken die zijn afgerond zijn flinke stappen gezet om te komen tot de gewenste woningbouwproductie van circa 10.000 woningen tot 2040. We hebben de afgelopen jaren verschillende ontwerpbestemmingsplannen vastgesteld om de gewenste woningbouwproductie in de toekomst te realiseren. Het gaat onder meer om grote woningbouwplannen zoals Ravenstein Stationskwartier, twee locaties op het Euterpepark, Raadhuislaan Linck en 74 appartementen van Brabant-Wonen in de Coornhertstraat. Ook in diverse kernen



Walkwartier Oss

zien we de resultaten van de inspanningen van de afgelopen jaren, onder meer in Lithoijen, Macharen, Overlangel, Lith en Berghem. Inmiddels is begonnen met sloop- en bouwwerkzaamheden in Geffen 't Veld, Raadhuislaan Linck en plan Corellistraat op Euterpepark. Ondertussen blijven we hard werken aan de planontwikkeling op een aantal grote locaties waar we onder de Omgevingswet komen tot een Omgevingsplan. Dat geldt onder meer voor het Fraterspark, voor

Raadhuislaan-Zuid, voor Amsteleind en voor de rest van het Euterpepark. De verwachting is dat dankzij de genoemde beleidsstukken en de 'harde' planologische status van woningbouwplannen de tekorten van afgelopen jaren ingelopen kunnen worden in de periode van 2025 tot 2035.



't Veld Geffen

Trends & ontwikkelingen

Demografische ontwikkeling van de gemeente Oss

Het aantal inwoners in Oss groeit in de komende jaren. In de Woonagenda 2022-2024 schreven we dat de gemeente Oss in 2035 meer dan 100.000 inwoners heeft. De meest recente bevolkingsgroeiprognose van de provincie Noord-Brabant² geeft aan dat die grens al in 2030 wordt gepasseerd. Het inwoneraantal van de gemeente Oss bedraagt in 2040 ruim 108.000 inwoners. Een groeiend percentage van onze inwoners bestaat uit senioren. Waar in 2023 nog ca. 9% van de bevolking bestaat uit senioren (75+), wordt verwacht dat dit percentage groeit naar ruim 13% in 2040. Aan de andere kant is de verwachting dat het aandeel kinderen, jongeren en jongvolwassenen (tot 30 jaar) blijft afnemen tot 2040. De bevolkingsgroei ten gevolge van migratie is gemiddeld 725 personen per jaar.

Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat het aantal huishoudens in Oss groeit van ca. 42.500 in 2025 naar ca. 50.500 in 2040. Het aantal woningen om deze huishoudens te kunnen huisvesten dient volgens de provinciale prognose uit 2023 te groeien van 41.800 woningen in 2023 naar 50.200 woningen in 2040. Dit is een toename met 8.400 woningen. Inmiddels is duidelijk dat de groei in Brabant sterker toeneemt. Een groot deel van deze groei moet landen in de zeven grootste Brabantse steden, waaronder in de spoorzone van Oss. We zetten ons daarbij in op het aantrekken en behouden van jongeren in onze stad.

Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt van Oss blijft onverminderd hoog. De vraag naar woningen blijft in alle segmenten toenemen. Uit data van het Kadaster blijkt dat 58% van de woningen in Oss boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000,- werden verkocht in 2024. In het prijs-segment goedkope koop (tot maximaal € 250.000,- v.o.n. conform prijspeil 2024) neemt het aandeel transacties sinds 2020 verder af tot 4% in 2024. Uit dezelfde transactiedata blijkt wel dat het aandeel starters dat toetreedt tot de woningmarkt in Oss niet afneemt. De redenen voor het teruglopende aantal verkopen van goedkope woningen zijn een beperkt aanbod in dit

segment en een steeds verder oplopende gemiddelde huizenprijs. Door de algemene differentiatie aan te passen willen we meer woningen in het goedkopere betaalbare segment toevoegen.

De behoefte om snel extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en daarmee de druk op de woningmarkt te verlagen is begrijpelijk. Binnen de gemeente Oss wordt dan ook gewerkt aan de realisatie van woningen in zowel het stedelijk gebied als de landelijke kernen, waarbij differentiatie in woonmilieus en woningtypen het uitgangspunt is. Het overkoepelende doel is gemeenschappen te bouwen in de bestaande en de nieuwe woonwijken. Naast de ambitie om snel aantallen woningen toe te voegen blijven we inzetten op het creëren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Het doel van deze wet is om met minder regels en meer ruimte voor lokaal maatwerk te komen tot betere en snellere besluitvorming. Het werken met de Omgevingswet heeft invloed op het werk van de gemeentelijk organisatie en voor de te doorlopen procedures voor initiatiefnemers. Dat uit zich onder andere in het omzetten van bestaande bestemmingsplannen naar één Omgevingsplan, de kortere beslistermijnen bij vergunningaanvragen, meer beleidsruimte voor lokaal maatwerk, een Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en meer eigen verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer. Ook voor het thema wonen is de invoering van de wet relevant. De visie op het thema wonen moet een plek krijgen in de Omgevingsvisie. Hiermee komt de noodzaak om te werken met een woonvisie te vervallen. Op het moment van schrijven van deze Woonagenda wordt de 'Omgevingsvisie Oss 2040 – vernieuwen, verduurzamen en verbinden' ter vaststelling voorgelegd aan het college, waarna het vervolgens bij akkoord ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd wordt. In deze visie zijn de hoofdlijnen van onze visie op volkshuisvesting opgenomen. Het wordt voor gemeenten verplicht om onder de Omgevingswet te beschikken over een gemeentelijk

2 <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>

Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma maakt het mogelijk om de ambities en doelstellingen met betrekking tot woningaantallen en woonkwaliteit doelgericht tot uitvoering te brengen.

Uit het Volkshuisvestingsprogramma moet blijken wat de actuele en verwachte woonbehoefte is binnen de gemeente. Ook moet concreet worden gemaakt op welke locaties nieuwbouw gaat plaatsvinden en welke aantallen gerealiseerd worden (minimaal 30% sociale huur, minimaal 36% betaalbare huur of koop en huisvesting voor ouderen).

Stedelijke ontwikkeling

Het Rijk heeft zeventien NOVEX-gebieden in Nederland aangewezen als grootschalig woningbouwgebied. De gemeente Oss maakt onderdeel uit van Stedelijk Brabant, een samenwerking tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten. In de Verstedelijkingsstrategie, het Ontwikkelperspectief en de bijbehorende Uitvoeringsafspraken³ zijn de uitgangspunten, ontwikkelprincipes en uitvoeringsafspraken opgenomen waarmee de verstedelijkingsopgave in Brabant zich moet ontwikkelen. Concreet voor Oss staat in deze documenten beschreven dat de spoorzone van Oss een belangrijk aandeel heeft in de verstedelijkingsopgave van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch en dat het slim toevoegen van woningen in de naoorlogse wijken oplossingen kan bieden voor de opgaven die er liggen. In de nieuwe Nota Ruimte worden de afspraken bekrachtigd die in de NOVEX-trajecten zijn gemaakt. Oss krijgt daarin positie om in de komende jaren met het Rijk en de provincie te werken aan verstedelijking. Binnen de gemeente Oss werken we aan de verstedelijkingsopgave in het programma stedelijke ontwikkeling. Met de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss beschikken we over een paraplu waaronder we de verstedelijkingsopgave gebiedsgericht uitwerken. Voor het woonprogramma biedt deze Woonagenda de uitgangspunten.

Regionale Woondeal

In de regionale woondeal worden afspraken gemaakt hoeveel woningen elke gemeente tot 2030 gaat bouwen. Het uitgangspunt van de woondeal is dat minimaal 30% van de nieuwe woningen behoort tot de categorie sociale huur. De geldende Woondeal is in 2023 vastgesteld. De opgave voor Oss bedraagt in deze Woondeal het toevoegen van 5.217 woningen in de periode

2022-2030. De woondeal wordt herijkt in 2025. In de nieuwe woondeals wordt een doorkijk gemaakt naar 2035 en naar 2040. Meerdere projecten en gebiedsontwikkelingen in Oss zijn in de afgelopen periode verder gebracht. Het aantal woningen dat in Oss versneld gebouwd kan worden en waarover afspraken met Rijk, provincie en regio worden gemaakt zal aanzienlijk hoger liggen dan het aantal uit de Woondeal van 2023.

Opgave seniorenwoningen

De gemeente Oss staat voor een forse opgave op het gebied van ouderenhuisvesting. In het kader van de landelijke aanpak Wonen en Zorg voor Ouderen (WOZO) heeft het Rijk per gemeente een indicatieve woningbouwopgave opgesteld, gebaseerd op ramingen van ABF Research. Deze opgave vormt een minimale richtlijn die dient te worden verwerkt in de herijkte regionale Woondeal en vertaald naar gemeentelijk beleid. Voor Oss betekent dit concreet:

Type ouderenhuisvesting	ABF-opgave 2025–2035 (indicatief)
Nultredenwoningen	835
Geclusterde woonvormen	520
Zorggeschikte woningen	150
Totaal	1.505

Deze aantallen hoeven niet uitsluitend via nieuwbouw te worden gerealiseerd. Ook de transformatie en aanpassing van de bestaande woningvoorraad kan bijdragen aan de realisatie van deze opgave.

De definitieve cijfers worden nog vastgesteld in de herijkte regionale Woondeal van regio Noordoost-Brabant. Wij zetten ons in om de komende jaren de gewenste aantallen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen in het woningbouwprogramma op te nemen. Daarnaast monitoren we in hoeverre we aan de ouderenhuisvestingsopgave voldoen.

3 <https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/ruimtelijk-beleid/ontwikkelperspectief-stedelijk-brabant/>

Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting en volkshuisvestingsprogramma

Het Rijk is voornemens om de Wet versterking regie volkshuisvesting in 2026 in te voeren. Met het uitvoeren van deze wet krijgt de gemeente meer regie op het uitvoeren van de woningbouwopgave. Het instrument dat hiervoor gebruikt wordt, is het Volkshuisvestingsprogramma. Hiermee krijgt de gemeente middelen om haar woningbouwopgave te realiseren en krijgen we hier meer regie op. Met de koers in deze woonagenda wordt voorgesorteerd op de komst van dit instrument. Belangrijkste onderdelen:

- Voldoende betaalbare woningen: tweederde woningbouwprogramma is betaalbaar (waarvan 30% sociale huur);
- Voldoende bouwlocaties: programmeren op 130% van de opgave om uitval en vertraging op te kunnen vangen;
- Bestuurlijke afspraken en monitoring: meer regie op de opgave door goede afspraken met Rijk, provincie en regio. We monitoren de voortgang regelmatig.

We vertalen de opdracht uit de wet en de mogelijkheden die dit ons geeft in deze woonagenda. Zo zijn we voorbereid op de invoering van de wet in 2026 en de daaruit voortvloeiende invoering van het volkshuisvestingsprogramma als instrument onder de Omgevingswet.



Mettegeupel-noord Oss

Wet Goed Verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 ingegaan. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders en verhuurbemiddelaars en biedt huurders bescherming: wat mag en wat mag niet? De Wet goed verhuurderschap is er om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten, en de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken richt de wet zich op verhuurders van reguliere woonruimte (inclusief woningcorporaties, in het geval van huurprijsregelgeving), verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. De wet introduceert verschillende instrumenten. Een deel hiervan is verplicht en een ander gedeelte optioneel. Gemeenten hebben de bevoegdheid gekregen om te handhaven als verhuurders zich niet houden aan de regels rondom wet Goed Verhuurderschap. Wij hebben hiervoor het loket Goed Verhuurderschap opgericht. Hier kunnen inwoners terecht met meldingen in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap of Wet Betaalbare Huur.

Wet Betaalbare Huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Mede vanwege deze wet zijn er op 1 juli 2024 veel regels voor huurwoningen gewijzigd. De bekendste en belangrijkste maatregel is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment. De regulering van de middenhuur geldt voor woningen met een aanvangshuurprijs vanaf € 900,07 (de oude liberalisatie-grens) tot en met € 1.184,82 (prijsspeil januari 2025; de nieuwe liberalisatiegrens). Met deze wet wordt een landelijke, dwingende norm geïntroduceerd, inhoudende dat verhuurders van gereguleerde woonruimten de maximale huurprijzen op grond van het Woningwaarderingstelsel moeten respecteren. Deze wet zorgt ook dat onze gemeente, in het kader van goed verhuurderschap, de bevoegdheid heeft gekregen om te handhaven als verhuurders zich niet houden aan de huurprijsbescherming.

Om invulling te geven aan de taken die voortvloeien uit de Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare Huur, heeft de gemeente Oss een Huurteam opgericht. Het Huurteam wordt ingezet zodra er meldingen binnenkomen die betrekking hebben op misstanden of overtredingen in het kader van de Wet Goed Verhuurderschap of Wet Betaalbare Huur.

Visie en ambitie

We bouwen verder op onze ambities in de Woonvisie:

- **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.
- **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.

Onze ambitie is om tot 2040 circa 10.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad in de stad en de verschillende kernen. De nieuwe woningen zijn nodig om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte, om gemeenschappen te kunnen bouwen en om de kwaliteit van voorzieningen op peil te houden. Met uitbreiding, transformatie, herstructurering en inbreiding is in de deelgebieden⁴ van de Osse ruimte om circa 8.000 woningen te realiseren.

De nieuwbouwopgave waar we als gemeente voor staan is groot en vraagt –structureel- veel van onze gemeente, bouwers, ontwikkelaars en corporaties. We hanteren hiervoor een strakke en zakelijke aanpak op ruimtelijke procedures, wijzigingen van ons omgevingsplan. We sturen op voortgang van en het concreet maken van plannen.

Veruit het grootste deel van de woningen die we in onze gemeente nodig hebben voor de huisvesting van onze inwoners staat er al. Het is belangrijk om de juiste type woningen op de juiste plek toe te voegen aan de bestaande voorraad, zodat we met het totale aanbod aan woningen kunnen voorzien in de brede woonbehoeften van de inwoners. Door doorstroming te bevorderen draagt de bouw van de juiste nieuwe woningen bij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt voor zowel bestaande als nieuwe wijken is dat nieuwe woningen leiden tot onderscheidende woonmilieus waar mensen fijn kunnen wonen.



Om het juiste woningtype op de juiste plek toe te kunnen voegen, is inzicht nodig in de woonbehoefte van de verschillende doelgroepen. In de volgende paragrafen gaan we in op de kenmerken van doelgroepen en de woningtypen die daar het meest op aansluiten. In de gebiedsvisies is ruimte om accenten aan te brengen voor specifieke woningtypen en doelgroepen die passen bij de beoogde identiteit van het gebied. Een handreiking hiervoor wordt geleverd in het hoofdstuk met actiepunten.

Jongeren

In de gemeente Oss krijgen jongeren en starters (tot 35 jaar) ruimte om een wooncarrière te beginnen. In gebieden en projecten die daarvoor geschikt zijn stellen we voorwaarden aan ontwikkelaars om (relatief gezien) meer woonvormen en prijssegmenten te realiseren die aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van deze jongeren en starters. Daarbij hebben we oog voor de verschillen die ook binnen deze doelgroep bestaan.

- Starters met een lager inkomen zijn vaak aangewezen op het huren van een sociale huurwoning om in de eigen wijk of kern te kunnen blijven wonen. Deze groep gaat relatief laat zelfstandig wonen. Het aanbod in de goedkope koopsector is beperkt.

4 Amsteleind, Euterpepark, Raadhuislaan, Wethouder van Eschstraat e.o. en Schadewijk.

Voor deze doelgroep is het belangrijk om het aandeel goedkope koop in plannen te realiseren; voorbeelden van goedkope koopwoningen zijn unitwoningen, studio's, 'tiny houses' en bij uitzondering woningen op gepachte grond.

- Jongeren of starters met een middeninkomen die nog thuis of reeds in een huurwoning wonen. Deze groep zoekt naar een koop- of middenhuurwoning op korte afstand tot stedelijke voorzieningen. Zij verdienen vaak te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die graag een stap maakt in hun wooncarrière die past bij het stijgende inkomen. Deze doelgroep is vooral afhankelijk van het aandeel middenhuur en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens.
- Er bestaat ook een groep jongeren met een hoog inkomen die graag in de stad wonen. Ze hechten meer waarde aan luxe, comfort en een goede parkeervoorziening voor hun auto. De voorkeur van deze groep jongeren gaat uit naar een nieuwbouw-woning met kwalitatief goede buitenruimte nabij. Het deel van de jongeren met een hoger inkomen dat in de buitenwijk wenst te wonen, heeft de voorkeur voor een grondgebonden woning in een ruim opgezette wijk. Voor deze doelgroep zijn woningen tot de NHG-grens of daarboven interessant.

Om te kunnen voorzien in de woonvraag van jongeren en starters moet in nieuwe gebiedsontwikkelingen ruimte zijn voor een variatie aan woonvormen die passen bij de woonwensen van deze doelgroep. Binnen Oss zien we voor deze doelgroep mogelijkheden in de nieuwe gebiedsontwikkelingen Amsteleind, Euterpepark en Raadhuislaan. In de landelijke kernen ontstaan mogelijkheden in de grotere projectmatige ontwikkelingen en in de verschillende CPO-initiatieven. Voor een deel van de jongeren en starters zijn ook de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad interessant; we onderzoeken de mogelijkheden voor bewoners om woningen te delen, terwijl sommige bestaande woningen geschikt zijn voor een splitsing in meerdere woningen. Bij deze afwegingen is het altijd belangrijk om oog te hebben voor de bestaande omgeving en geldende wet- en regelgeving, zodat de druk op de woon- en leefklimaat passend blijft. We brengen de potentie van deze mogelijkheden voor Oss in kaart. Dit doen we in samenwerking met onder meer de woningcorporaties. Daarnaast halen wij middels de jongerenbijeenkomsten die jaarlijks

georganiseerd worden actief input op bij de jongeren, welke wij meenemen om in de woonvraag van jongeren en starters te voorzien.

Gezinnen

Oss is een gemeente met goede voorzieningen voor gezinnen. Ongeveer 70% van de woningvoorraad in Oss bestaat uit grondgebonden woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van een gezin met kinderen. Met de bestaande voorraad kan in theorie in grote mate worden voorzien in de woonbehoefte van deze doelgroep. Toch zien we dat het lastiger wordt voor gezinnen om een woning te vinden die aansluit bij de woonvoorkeuren.

- Gezinnen met een lager tot middeninkomen hebben behoefte aan een eengezinswoning in de sociale huursector. De voorkeur gaat uit naar een grondgebonden woning, maar een gezinsappartement met voldoende buitenruimte is ook voorstelbaar. Als de woningmarkt het toelaat, gaat deze doelgroep op zoek naar een tussenwoning in het koopsegment die aansluit bij een stijgend inkomen. De binding met lokale voorzieningen (school, sport, verenigingen) is groot.
- Gezinnen met een hoger inkomen die in het stedelijk gebied willen wonen hebben behoefte aan stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak en aan voorzieningen van hoge kwaliteit. In de meer suburbane woonmilieus woont deze doelgroep het liefst in ruime grondgebonden woningen in ruimer opgezette woonwijken. Deze doelgroep heeft behoefte aan voldoende en nieuw aanbod van woningen tot de NHG-grens en daarboven.

We willen doorstroming op de huizenmarkt stimuleren om meer gezinnen een passende woning te bieden. Dit kan enerzijds door woningen te bouwen die passen bij de woonwensen van ouderen. Anderzijds moeten woningen worden gebouwd die aansluiten op de woonwensen van gezinnen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Dat betekent dat ook duurdere koopwoningen gebouwd moeten worden om het perspectief voor startende gezinnen op de woningmarkt te verbeteren. Dergelijke woningen kunnen gebouwd worden in de grotere ontwikkelingen aan de randen van de kernen, zoals Amsteleind in Oss en Stationskwartier in Ravenstein. Voor de gezinnen die graag grondgebonden wonen in een stedelijk

milieu zijn de ontwikkelingen aan de Euterpepark en mogelijk het voormalige Golfbadterrein interessant. Hier kan (in beperkte mate) worden voorzien in grondgebonden woonvormen die passen bij deze woonbehoefte.

Stellen en alleenstaanden

Huishoudens in de leeftijdscategorie van 35 tot 65 jaar die geen gezin met kinderen vormen beschikken regelmatig over specifieke woonwensen. Door de beperkte omvang van het huishouden heeft deze doelgroep relatief gezien meer interesse in het bewonen van een appartement. Ook binnen deze doelgroep zijn echter verschillen te waarnemen tussen de verschillende inkomensgroepen.

- Stellen en alleenstaanden met een relatief laag inkomen zijn veelal aangewezen op sociale huurwoningen. De stijgende woningprijzen maken het lastiger om een betaalbare koopwoning te vinden in Oss. Deze doelgroep is vaker georiënteerd op de auto en hechten veel waarde aan de nabijheid van vrienden en familie in dezelfde wijk of kern.
- Stellen en alleenstaanden die beschikken over een hoger inkomen kiezen ervoor om ruim en

comfortabel te wonen in de levendigheid van de stad, of voor een ruimere eengezinswoning in de rustige en groene omgeving van de buitenwijk. De nabijheid van voorzieningen zoals musea, theater en sportverenigingen zijn voor deze doelgroep extra belangrijk.

In het stedelijk gebied kan het aanbod dat aansluit bij de woonwensen van deze doelgroep worden vergroot door meer appartementen in alle segmenten mogelijk te maken. Alle grotere ontwikkelingen in de spoorzone en daarbuiten komen hiervoor in aanmerking. In de kernen zijn CPO-initiatieven en de grotere ontwikkelingen met daarin zowel grondgebonden als gestapelde woningen interessant.

Ouderen

De omvang van de groep ouderen in onze samenleving neemt toe. Inwoners bereiken vaker in goede gezondheid een hoge leeftijd en kunnen ook langer zelfstandig blijven wonen. Het heeft tot gevolg dat veel van de oudere inwoners lang blijven wonen in hun eengezinswoning; terwijl wonen in een woning met verdiepingen en een tuin in veel gevallen niet meer aansluit bij de woonwensen van de oudere. Het kan zijn dat er niet voldoende aanbod is aan woningtypen dat beter aansluit bij de woonwensen van de doelgroep. Of dat de woonvormen (zoals 'knarrenhofjes' of complexen met gedeelde ruimten) waaraan men op deze leeftijd meer behoefte heeft ontbreken. Het kan ook dat men voor deze woonvormen of woningtypen moet verhuizen naar een andere kern of wijk. Dat is vaak een te grote drempel.

- Ouderen met een laag inkomen of een klein pensioen wonen bij voorkeur op loopafstand tot voorzieningen en hechten waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor het onderhouden van sociale contacten. Deze doelgroep is vooral afhankelijk van sociale huurwoningen in de vorm van appartementen. Ouderen die voorkeur hebben voor een rustige omgeving in de buitenwijk zijn meer aangewezen op openbaar vervoer om gebruik te kunnen maken van de niet-dagelijkse voorzieningen.
- Alleenstaanden of stellen ouder dan 65 jaar met een hoger inkomen of een groter pensioen zijn vooral op zoek naar woonlocaties in een rustige en aantrekkelijke omgeving. Dagelijkse voorzieningen moeten op loopafstand van de woning bereikbaar zijn, terwijl de vitale ouderen graag culturele voorzieningen op fietsafstand hebben. Deze doelgroep woont graag in een hoogwaardig afgewerkt



Fraterspark Oss

appartement of nultredenwoning en is nog mobiel door het gebruik van auto en fiets. Een huurwoning in de middenhuur of de vrije huursector sluit aan bij de woonwensen.

- Woonvormen als 't Hageltje en Hofje Wilgendaal laten zien dat er mogelijkheden voor andere woonvormen in Oss zijn mits de diverse partijen hun inbreng leveren. De woonvorm kan dan bijdragen aan gemeenschapsvorming en haalbare mantelzorg.

Voor de doelgroep ouderen moet voldoende aanbod aan goede, passende en levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden in de kernen en wijken van de gemeente Oss. Om dit mogelijk te maken moet variatie in woonvormen in de bestaande wijken en kernen worden aangebracht, waarmee we de mogelijkheden voor een wooncarrière in de eigen vertrouwde omgeving vergroten. Dit heeft een positief effect op de doorstroming in de wijken en vergroot de kansen voor o.a. gezinnen op het vinden van een grondgebonden woning.

Uitgangspunten woningdifferentiatie

Om de woningbouwopgave te realiseren en gevarieerde woonomgevingen te creëren werken we met een algemene woningdifferentiatie. De algemene woningdifferentiatie is van toepassing op het volledige woningbouwprogramma van 10.000 woningen dat we tot 2040 realiseren. In de differentiatie verdelen we de aantallen woningen in prijssegmenten waarmee we borgen dat er gemengde woongebieden ontstaan en kunnen voorzien in de woonwensen van de verschillende doelgroepen zoals we die hierboven beschrijven. We hanteren de differentiatie als leidraad bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met een omvang van minimaal 30 nieuwe woningen en waarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Deze woningdifferentiatie biedt richting in grote nieuwbouwontwikkelingen, maar is nadrukkelijk geen blauwdruk die zonder meer op elke ontwikkeling wordt toegepast. We benutten de ruimte om af te wijken, wanneer dit gezien de aard van de woningbouwontwikkeling wenselijk of noodzakelijk is. We maken hier op projectniveau nadere afspraken over.

- Minimaal 30% sociale huur (tot actuele huurstoeslaggrens) met een instandhoudingsverplichting van 25 jaar;

- Minimaal 10% middeldure huur (tot actuele liberalisatiegrens) met een instandhoudingsverplichting van minimaal 10 jaar;
- Minimaal 30% in de koopsector tot de actuele, door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens;
- Maximaal 30% boven de betaalbaarheidsgrens.

We streven ernaar om bovenstaande differentiatie over het totale woonprogramma te realiseren; als de hele woningbouwopgave voor het stedelijk gebied gerealiseerd is, zullen de gerealiseerde woningen grofweg vallen in bovengenoemde verdeling. We hanteren daarbij harde ondergrenzen wat betreft het aandeel sociale huurwoningen, middeldure huur en het aandeel betaalbare woningen. Deze manier van werken laat ruimte om per deelgebied of project accenten in de differentiatie aan te brengen. Daarmee sluiten we aan bij de voorwaarden die het Rijk stelt voor het toevoegen van nieuwe woningen die we met afspraken in de regionale Woondeal hebben vastgelegd.

De algemene differentiatie verschilt van die uit de Woonagenda 2022-2024; de vorige differentiatie heeft ertoe geleid dat 80% van de woningen in projecten onder de betaalbaarheidsgrens wordt gerealiseerd. Dit is meer dan de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Dit was nodig om de benodigde inhaalslag te maken. Nu gaan we uit van een verdeling waarmee we de verschillende woningcategorieën op peil willen houden. Met de nieuwe differentiatie sturen we enerzijds op voldoende betaalbare koopwoningen in het goedkopere segment om te voorzien in de behoefte van starters op de woningmarkt; anderzijds moeten er voldoende woningen boven de betaalbaarheidsgrens gebouwd worden om gemengde woonwijken te kunnen realiseren en om doorstroming in bestaande wijken op gang te brengen. De koopwoningen in het duurdere segment kunnen tevens dienen als financiële drager in een gebiedsontwikkeling.

In wijken of buurten waar sprake is van een eenzijdig aanbod huur- of koopwoningen zetten we in op differentiatie om tot gemengde wijken te komen. Voor Schadewijk zetten we bijvoorbeeld in op het realiseren van betaalbare koopwoningen en op het toevoegen van appartementen om meer differentiatie in de wijk te brengen en om doorstroming binnen de wijk te stimuleren. In de Raadhuislaan is een lager aandeel

sociale huur voorstelbaar gezien het grote aandeel bestaande sociale huur in de buurt en de identiteit van het deelgebied. Voor ontwikkelingen van een grote omvang, zoals Amsteleind en Euterpepark, is de algemene differentiatie goed toepasbaar en leidend in het vaststellen van het uiteindelijke programma.

Woningkwaliteit

Het betaalbaar houden van wonen, zowel in koop als huur, staat onder druk. Hierdoor ontstaat een trend om nieuwe woningen kleiner te maken. De woningbehoefte nu en in de toekomst is echter ook anders dan het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad. Door onder andere veranderende huishoudenssamenstelling en veranderende woonwensen ligt de nadruk niet langer meer op overschot aan ruimte, maar eerder op energiegebruik en wooncomfort. Niettemin streven we naar een minimale omvang van woningen, om voldoende wooncomfort kwaliteit te borgen. Nieuwe – zelfstandige- woningen dienen daarvoor een gebruiks- vloeroppervlak van minimaal 50 m² te hebben. Uitzonderingen zijn uiteraard denkbaar als er sprake is van:

- goedkope woningen
- bijzondere woonvormen, zoals studio's, tiny houses of gesplitste woningen
- bijzondere doelgroepen, zoals geclusterde woonvormen of woongroepen.

Deelgebieden spoorzone

In de spoorzone worden ca. 8.000 nieuwe woningen toegevoegd in de deelgebieden Amsteleind,

Euterpepark, Raadhuislaan, Wethouder Van Eschstraat e.o. en Schadewijk. Elk van de (nieuwe) wijken heeft een eigen ruimtelijke identiteit die wordt gevormd door de historie, het type woningen, de inrichting van de openbare ruimte, de menging van functies en de beschikbare voorzieningen. De sociale identiteit van een wijk wordt gevormd door de inwoners. Het basis-uitgangspunt voor elke wijk is dat elke doelgroep fijn kan wonen in woningen die voor hen geschikt zijn. Dit stimuleren we door bij nieuwe ontwikkelingen in te zetten op een gedifferentieerd woningaanbod. We kijken bij deze ontwikkelingen nadrukkelijk naar het huidige aanbod in de wijk, naar ontwikkelingen in de omgeving en naar de identiteit van de wijk. Vooral bij nieuwe ontwikkelingen in de spoorzone brengen we per deelgebied accenten aan in het woningtypen, -aantallen en prijsklassen om te komen tot onderscheidende woonmilieus met een eigen identiteit.

De deelgebieden verschillen van elkaar wat betreft omvang, aantallen en ontwikkeltijd. Onderstaande tabel maakt duidelijk dat Amsteleind en Euterpepark de grote ontwikkelingen zijn voor de komende vijftien jaar. Voor beide gebieden geldt dat het gros van de nieuwe woningen in de periode van 2030 tot 2035 gerealiseerd gaan worden. Er wordt momenteel gewerkt aan de visie- en planvorming. Uit de tabel blijkt ook dat er voor de Wethouder van Eschstraat en de locatie van het Golfbad nog geen plannen zijn gemaakt voor de periode tot 2030; dit maakt het gebied geschikt om in te zetten als schuifruimte en eventueel nieuwe ontwikkelingen uit de woningmarkt te kunnen opvangen.

Richtinggevend woningprogramma	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
<i>Amsteleind</i>	800	1.200	1.000	3.000
<i>Euterpepark</i>	1.000	1.000	500	2.500
<i>Raadhuislaan</i>	200	400	200	800
<i>Weth. Van Eschstraat (incl. Golfbad)</i>	-	800	400	1.200
<i>Schadewijk</i>	200	200	200	600
Totaal	2.200	3.600	2.300	8.100



Rosso, Euterpepark Oss

Wonen, Zorg en Welzijn

We geven prioriteit aan actiepunt (5): afspraken maken over de manier waarop sociale huurwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden. Vanuit de ambitie ‘iedereen een passend (t)huis’, is het streven om tot een rechtvaardige verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen te komen voor aandachtsgroepen, waarbij rekening gehouden wordt met de Osse leefomgeving. De nog vast te stellen wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting verplicht ons om een Huisvestingsverordening te hebben met een urgentieregeling waarmee de gemeente de urgentie regelt voor aandachtsgroepen. Regionaal werken we met 11 gemeenten en de woningcorporaties in de regio Noordoost-Brabant samen aan een regionale urgentieregeling, welke moet gaan landen in de lokale Huisvestingsverordening. We zorgen middels de lokaal-regionale afstemming ervoor dat de lokale ambities uit de Osse Woonzorgvisie gaan passen binnen de regionale kaders. Samen met Brabantwonen en Mooiland bereiden we ons lokaal hier alvast op voor. We onderzoeken hoe momenteel urgentiebepaling bij Brabantwonen en Mooiland wordt uitgevoerd, hoe matching en toewijzing van passende woningen aan aandachtsgroepen verloopt en hoe momenteel de signaalwaarde van 30% verhuuringen aan aandachtsgroepen wordt ingevuld. Naarmate er meer inzicht komt in de regionale spreiding van aandachtsgroepen binnen Noordoost-Brabant, onderzoeken we of de huidige huisvestingsopgave voor deze groepen moet worden herzien.

Via Thuispoort (het woonruimte verdeelsysteem in Noordoost-Brabant) monitoren we het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen per jaar.

De komende tijd gaan we nog meer aandacht besteden aan actiepunt (7) uit de Woonzorgvisie: woningsplitsing en andere varianten zoals woningruil en woning delen. We willen mogelijkheden creëren voor alternatieve woonvormen die kunnen bijdragen aan het oplossen van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Denk hierbij aan woningsplitsing, woningruil, het delen van woningen en concepten zoals Kamers met Aandacht en Huischmeesters. Deze varianten bieden meer flexibiliteit in het woningaanbod en kunnen de doorstroming bevorderen. Door bestaande woningen slimmer in te zetten, vergroten we de woonkansen voor mensen die nu moeilijk aan een passende woning komen met de juiste zorg- en ondersteuningsbehoefte.

Woonwagens

De gemeente heeft sinds jaren bijzondere aandacht voor de huisvesting van woonwageneigenaren. In 2021 is met het huisvestingsbeleid vastgelegd dat er voldoende standplaatsen beschikbaar moeten komen om redelijkerwijs in de behoefte van woningzoekenden te voorzien. We blijven bij dit uitgangspunt en voorzien in grote nieuwbouwplannen in kleinschalige woonwagencollocaties (4-8 standplaatsen). Hiervoor worden in Geffen ‘t Veld, Stationskwartier in Ravenstein en

Amsteleind Oss circa 18 standplaatsen gerealiseerd. Woningcorporaties Mooiland en BrabantWonen hebben zich gecommitteerd aan de plaatsing, onderhoud en verhuur van de woonwagens. De nieuwe standplaatsen worden verdeeld volgens de lijst met geïnteresseerden, die erop gericht is om de woningzoekenden met het meeste recht op een standplaats, het eerste te bedienen.

Woningcorporaties

Een derde van de woningbouwopgave van onze gemeente bestaat uit sociale huurwoningen. Deze worden voor het grootste gedeelte gebouwd en verhuurd door woningcorporaties Mooiland en BrabantWonen. Een groot gedeelte van onze maatschappelijke opgave, zoals de huisvesting van aandachtsgroepen, landt ook in de sociale huur. We werken daarom nauw samen met onze woningcorporaties bij het exploiteren van woningbouwlocaties en maken met hen afspraken over de invulling van de woningbouwopgave. We realiseren daarom sociale huur bij voorkeur samen met Mooiland en BrabantWonen als toegelaten instellingen.

CPO

Betaalbaarheid, een specifieke woonwens, een specifieke woonvorm, kwaliteit, een duurzame vorm van wonen of het wonen in een specifieke wijk of kern zijn voor mensen motieven om zelf te bouwen. Het collectief particulier ondernemerschap (CPO) maakt het mogelijk om een invulling aan bovenstaande motieven te geven. We kennen in Oss meerdere voorbeelden van CPO's. Sinds de vaststelling van het CPO-beleid in 2022

zijn er 8 CPO-groepen bij de gemeente geregistreerd. Daarnaast zijn er 5 CPO-groepen momenteel in oprichting. Onder andere in Geffen, Ravenstein, Herpen, Maren-Kessel, Overlangel en Haren worden woningen in de vorm van CPO gebouwd. We beschouwen CPO's als een belangrijk onderdeel van het woningbouwprogramma. Met CPO kunnen we gemeenschappen bouwen, zorgen we voor een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen en houden we vast aan de ingezette versnelling. De huidige manier van begeleiding van CPO-initiatieven met- en zonder grondpositie is erg succesvol. De komende jaren blijven we ons op deze wijze inzetten om inwoners de mogelijkheid te bieden in een eigen woningbehoefte te voorzien, zowel in de kernen als in stedelijk gebied.

Landelijke kernen

De landelijke kernen van de gemeente Oss moeten vitaal blijven. Het is van belang dat in de hoofdkernen van de verschillende kernenclusters⁵ ook in de komende jaren voldoende woningen gerealiseerd worden om te voorzien in de lokale woningbehoefte. In de hoofdkernen Geffen en Ravenstein wordt in de komende jaren gebouwd aan de uitleglocaties 't Veld en Stationskwartier. In Herpen wordt gebouwd aan Wilgendaal, terwijl in Maren-Kessel project Liesdaal wordt afgerond. In kernencluster Megen-Haren-Macharen lopen meerdere initiatieven voor woningbouw; we zetten ons in om deze plannen in de komende jaren verder vorm te geven. We constateren dat het aantal initiatieven in het kernencluster Lith enigszins achterblijft. Een van de actiepunten voor de komende jaren is het in kaart brengen van mogelijke woningbouwlocaties binnen dit cluster.

Bij initiatieven in onze landelijke kernen baseren we de afweging van het woningprogramma op de woningbehoefte in de desbetreffende kern en de bestaande woningdifferentiatie.

Buitengebied

We hebben nog altijd geen opgave om woningen toe te voegen aan het buitengebied. Vooralsnog is het dan ook niet gewenst om grote aantallen woningen in het buitengebied toe te staan. Voor het oplossen van een ruimtelijk knelpunt kunnen we een uitzondering maken. Voorbeelden zijn het saneren van agrarische bedrijven in gebieden zonder perspectief voor agrarisch ondernemen of het afronden van een bestaande stedenbouwkundige structuur in één van de



Weemse Hof Ravenstein

5 De hoofdkernen zijn Geffen, Lith, Megen, Ravenstein en Herpen.

bebouwingsclusters in het buitengebied. Deze locaties kunnen zich lenen voor de huisvesting van doelgroepen zoals ouderen die graag zelfstandig wonen met enkele gedeelde voorzieningen (zoals een 'knarrenhof' in de vorm van een boerderijerf) of aandachtsgroepen die gebaat zijn bij wonen in een rustige omgeving.

Statushouders

De taakstelling voor statushouders is een belangrijk onderdeel van het Nederlandse integratie- en huisvestingsbeleid. Deze taakstelling is vastgelegd in de Huisvestingswet 2014, en houdt in dat gemeenten verplicht zijn om een bepaald aantal vergunninghouders (statushouders) te huisvesten. Dit aantal wordt twee keer per jaar vastgesteld door het Rijk (voor de eerste en tweede helft van het jaar). In Oss betreft dat circa 60 woningen per jaar.

Het kabinet heeft aangekondigd de urgentie- en voorrangregels tegen het licht te houden. Er liggen

plannen om de voorrang voor statushouders niet langer wettelijk verplicht te stellen, maar het aan gemeenten zelf over te laten of ze deze toepassen. Daarnaast liggen er plannen om gemeenten meer ruimte te geven om andere urgentiedoelgroepen voorrang te geven op basis van lokale behoeften. Er wordt gewerkt aan een aanpassing van de Huisvestingswet, waarin mogelijk de verplichte voorrang voor statushouders wordt geschrapt of herzien. Dit kan al in 2025 of 2026 ingaan, afhankelijk van politieke besluitvorming.

Statushouders zijn één van de aandachtsgroepen in onze gemeente. Tot nu toe behalen we jaar op jaar de taakstelling voor statushouders. De komende jaren blijven we ons aan de taakstelling houden. Een heroverweging zal plaatsvinden op het moment dat er vanuit het Rijk plannen doorgevoerd worden die ervoor zorgen dat we de huidige voorrangregels nogmaals tegen het licht moeten houden.



Liesdaal Maren-Kessel

Actiepunten

1. We zetten in op het behalen van onze doelstelling om tot 2040 circa 10.000 woningen toe te voegen. Dit doen we door
 - a. Te programmeren op een percentage van 130% van onze woningbouwopgave
 - b. Doorlopend te werken aan nieuwe gebiedsontwikkelingen en omgevingsplannen
 - c. Initiatieven vanuit inwoners te beoordelen en medewerking te verlenen als deze bijdragen aan de woningbouwopgave
2. We hebben in onze projecten woonprogramma's bijzondere aandacht voor woningen en woonwensen van jongeren.
3. We stimuleren het realiseren van CPO-initiatieven door bij nieuwe ontwikkelingen ruimte te reserveren voor CPO. Vernieuwende vormen van CPO zijn welkom, zeker in het stedelijk gebied.
4. We voeren de meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland uit.
5. We voeren een woonbehoefteonderzoek uit dat in kaart brengt wat de huidige situatie is, wat de woonvraag is van de verschillende doelgroepen en wat de opgave is voor de gemeente Oss. Het woonbehoefteonderzoek dient als bouwsteen voor het Volkshuisvestingsprogramma dat in 2027 operationeel moet zijn.
6. We doen een studie naar locaties die geschikt zijn voor woningsplitsing of voor optoppen. Dit doen we samen met de woningcorporaties.
7. We actualiseren de Huisvestingsverordening de komende jaren op de volgende onderdelen:
 - a. Urgentieregeling
 - b. Actualisatie bestaande regeling opkoop / omzetting
8. We voeren de vastgestelde visie Wonen, Zorg & Welzijn uit door:
 - a. We bereiden ons lokaal voor op de nog vast te stellen Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, door samen met Brabantwonen en Mooiland te onderzoeken:
 - i. Hoe momenteel urgentiebepaling bij Brabantwonen en Mooiland wordt uitgevoerd.
 - ii. Hoe matching en toewijzing van passende woningen aan aandachtsgroepen verloopt.
 - iii. Hoe momenteel de signaalwaarde van 30% verhuringen aan aandachtsgroepen wordt ingevuld.
 - b. We monitoren via Thuispoort hoeveel aandachtsgroepen er per jaar gehuisvest worden.
 - c. We houden rekening met regionale ontwikkelingen in het kader van het Wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting.
 - d. We bereiden ons voor op de regionale urgentieregeling welke ingepast moet worden in onze Huisvestingsverordening.
 - e. We bekijken of de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen herbepaald moet worden nadat meer bekend is over de regionale verdeling van aandachtsgroepen in regio Noordoost-Brabant.
 - f. We besteden meer aandacht aan woningsplitsing en andere varianten zoals woningruil voor aandachtsgroepen.
9. We sturen op de voortgang van woningbouwontwikkelingen en koppelen deze periodiek terug aan partners zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars. We zetten deze monitoring ook in om periodiek te rapporteren aan de gemeenteraad.
10. We geven invulling aan de opgave vanuit het Rijk voor de huisvesting van senioren. Deze opgave is meegenomen in de Woondeal regio Noordoost-Brabant. De opgave van gemeente Oss is een doorvertaling van de behoefte aan deze woningen in onze gemeente. Wij streven ernaar om in deze behoefte te voorzien. De opgave bestaat uit nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Voor de komende jaren zetten wij in om deze woningen op te nemen in het woningbouwprogramma. We monitoren onze voorraad levensloopbestendige woningen om deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de behoefte.
11. In de deelgebieden van de spoorzone nuanceren we in de differentiatie aan die aansluiten bij de identiteit van dat deelgebied en de woonbehoefte die daarbij aansluit. Bij het bepalen van deze accenten gaan we uit van de volgende karakteristieken.
 - o Amsteleind: evenwichtige mix van grondgebonden en gestapelde woonvormen, accenten zijn vooral aan te brengen voor huisvesting van gezinnen en ouderen. Binnen de wijk is

- ruimte voor differentiatie in stedelijk wonen of meer suburbaan wonen. De omvang van het plan maakt het mogelijk om ruimte te bieden voor rustige deelgebieden en gebieden waar meer sprake is van reuring. De kenmerken van de wijk lenen zich voor een gevarieerd aanbod, met grofweg een gelijke verdeling tussen grondgebonden woningen en appartementen.
- o Euterpepark: een woon-werkgebied met sterke menging van functies nabij OV-knooppunt Oss-west. In het programma zijn accenten aan te brengen voor starters, stellen en ouderen. Het gebied leent zich in beperkte mate voor de huisvesting van gezinnen; naar verwachting zal het overgrote deel van de nieuwe woningen bestaan uit appartementen. De omvang van het plangebied leent zich ervoor om deelgebieden met een verschillend profiel te creëren.
 - o Raadhuislaan: ontwikkeling van woningen met voorzieningen in de plint aan een statige laan, op loopafstand tot het stadscentrum en station Oss. Accenten zijn vooral aan te brengen voor huisvesting van ouderen, jongeren en stellen met een hoger inkomen die bewust kiezen voor een stedelijke woonomgeving. Het woningtype zal in dit gebied volledig bestaan uit appartementen.
 - o Wethouder van Esch en Golfbad: deelgebied waarvoor planvorming niet is gestart. De locatie biedt schuifruimte om richting 2040 in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en accenten aan te brengen waar die nodig worden geacht.
 - o Schadewijk: bestaande naoorlogse wijk waar de nadruk ligt op het aanbrengen van differentiatie. Er is accent aan te brengen op huisvesting voor ouderen en starters om doorstroming binnen de wijk te stimuleren. Om dit te realiseren is het belangrijk om meer appartementen toe te voegen aan de wijk.
 - o Overige gebieden: kijken naar bestaande voorraad in de wijk en de omgeving, ruimte voor afwijken van basisuitgangspunten voor evenwichtige verdeling en het aanbrengen van accenten waar gewenst.
12. We nemen de differentiatie van woningtypen op in ons volkshuisvestingsprogramma en leggen dit publiekrechtelijk vast in het omgevingsplan. Nadere nuancering op koop- en huurcategorieën nemen we op in privaatrechtelijke overeenkomsten met initiatiefnemers en ontwikkelaars. Hiermee borgen we dat woningen in het juiste segment worden toegevoegd.
 13. We streven ernaar om sneller te bouwen. We betrekken provincie en Rijk bij planvorming en spannen ons in om in aanspraak te komen voor subsidies die bijdragen aan het versneld realiseren van de woningbouwopgave.
 14. Er zijn drie grootschalige huisvestingslocaties in de gemeente Oss die in potentie goede, kwalitatieve huisvesting bieden aan internationale werknemers. Dit zijn Hotel Naaldhof, Cityhotel en Hotel Berghem. We gebruiken het beleidskader Grootschalige Huisvesting Internationale Werknemers om deze locaties de juiste planologische status te geven en om kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente te borgen.
 15. Wij geven invulling aan de geldende taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
 16. We realiseren nieuwe standplaatsen voor woonwagens in onze grote woningbouwontwikkelingen. Vooralsnog zijn hiervoor 18 standplaatsen gepland. We onderzoeken daarbij welke woningbehoefte en woonwensen er zijn bij onze woonwagengebwoners.

