



Claeren Connects: Joris Welten (Van der Krabben Makelaardij) en Joop van Orsouw (wethouder gemeente Oss)

“ER LIGT EINDELIJK WEER EEN WOONVISIE”

Een nijpend tekort aan woningen, torenhoge huizenprijzen en doelgroepen die amper kansen krijgen: de landelijke huizenmarkt staat compleet op z'n kop. Hierdoor zijn er twee vragen die mensen bezig houden: 'moet ik nú iets doen?' en 'hoe kán ik nou iets doen?'. Claeren-directeur Bart van Helvoort voegt er een derde vraag aan toe: hoe staan we ervoor in Oss?

Voor een antwoord hierop heeft Bart twee kenners uitgenodigd: makelaar Joris Welten en 'wethouder wonen' Joop van Orsouw. Eigenlijk zouden de drie mannen elkaar midden in een weiland ontmoeten: op de plek waar eind 2023 de eerste schop de grond in gaat voor de nieuwe wijk Oss-West. Maar vanwege het onstuimige winterweer kiezen ze toch voor een behaaglijker plekje. "Welkom op onze prachtige zolder, mét authentieke kap", zegt Joris. "Speciaal voor de gelegenheid heeft m'n collega een foto van Oss-West op het scherm gezet." "Hier komen drieduizend woningen!", glundert Joop.

530 HUIZEN PER JAAR

Als de drie hebben plaatsgenomen voor de grote foto, opent Bart het gesprek. "Deze keer hebben we het misschien

niet over een typisch ondernemersthema, maar het raakt natuurlijk wel het merendeel van de lezers van *Bedrijvig Oss*. Die zijn immers ook woningeigenaar in deze gemeente. Joris, vertel eens: hoe is de situatie hier?" "Nu de hypotheekrente stijgt, merken we dat de markt enigszins normaliseert", antwoordt de makelaar. "Huizen staan weer wat langer te koop. En in plaats van tientallen bezichtigingen per woning, zitten we nu op een veel lager aantal. Ik denk dat als de rente nog een beetje stijgt, we weer richting een gezonde situatie gaan."

Volgens Joris blijft het altijd een spel van vraag en aanbod, waarbij de vraag in elk geval nooit verdwijnt. Mensen willen zich nou eenmaal continu verbeteren en het woningtekort is voorlopig nog niet weggepoetst. "Maar hoe zit het met het aanbod?", vraagt Bart zich af. "Wordt er de komende jaren genoeg gebouwd in onze regio?" "We hebben een plancapaciteit voor de komende vijftien jaar", reageert Joop. "Oss-West is natuurlijk belangrijk, maar er gaat veel meer gebeuren. Elk jaar worden er 530 huizen gebouwd. Dat is tweehonderd meer dan voordat ik wethouder was. Een serieuze verhoging dus."

ALTERNATIEF VOOR GROTE STEDEN

Er is de afgelopen vier jaar veel veranderd op het gemeentehuis. Niet alleen is de pijplijn beter gevuld, ook de werkwijze en het beleid zijn op de schop gegaan. Joop: "Een speciale taskforce is als een olifant door de porseleinkast gegaan. Nu houden we volle bak druk op nieuwbouwprojecten en gaan processen veel sneller. Zo is er geen welstand meer die zich over plannen buigt, maar een 'intaketafel' waar de haalbaarheid van ideeën met een quickscan door verschillende disciplines wordt getoetst. Binnen een paar weken is er duidelijkheid."

"Er ligt eindelijk weer een woonvisie", beaamt Joris de positieve ontwikkelingen. "Na de laatste economische crisis ging het lange tijd niet goed in Oss, maar we horen weer bij de aantrekkelijkste middelgrote gemeentes om te wonen. Dankzij Oss-West en alle andere projecten worden we zelfs een interessant alternatief voor grote steden, zoals 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven. De dorpen en wijken zijn ruim opgezet, de omgeving is groen en alle voorzieningen zijn aanwezig. Bovendien is de ontsluiting via de A50 en A59 uitstekend."

'FRIENDS-WONINGEN'

Bart kan niet anders dan concluderen dat 'we' in Oss goed bezig zijn. Hij hoort het niet alleen op zolder bij Van der Krabben, maar ziet het ook met eigen ogen. "Waar ben je het meest trots op?", vraagt hij aan Joop. "Op Oss-West uiteraard, maar ook op de herontwikkeling van het belastingkantoor", reageert de wethouder. "Bij de dertig tot veertig 'Friends-woningen' die ontwikkelaar AM heeft voorgesteld, had ik meteen zoiets van: dit is het! En: waarom hebben we dit niet eerder bedacht? Zoals bij de gelijknamige tv-serie hebben bewoners straks een eigen keukenblok, slaapkamer en sanitair, maar delen ze de woonkamer. Zo kunnen ook alleenstaanden hier een woning betalen."



"Zulke concepten werken heel prikkelend", vult Joris aan. "Het gaat nou eenmaal niet alleen om vierkante meters en kuubs, maar vooral om een aantrekkelijk woonaanbod voor iedereen. Alleen als dat er is, blijft de doorstroming op gang. En die doorstroming is, naast heel veel bouwen, belangrijk voor een gezonde woningmarkt met kansen voor iedereen. Landelijk, maar natuurlijk ook lokaal!"

CLAEREN CONFRONTEERT JORIS EN JOOP:

Stelling 1: wat is de grootste uitdaging voor de woningmarkt in de gemeente Oss?

Joris: "Binnen de door de gemeente gestelde financiële kaders de juiste woningen voor de juiste doelgroepen bouwen."

Joop: "Om betaalbaar te kunnen bouwen. Materialen worden steeds duurder, personeel is schaars en iedereen moet ook een boterham kunnen verdienen. Voor starters wordt het steeds lastiger."

Stelling 2: de komende jaren moet wat mij betreft de prioriteit liggen bij...

Joris: "Het bouwen van voldoende nieuwe huizen, zodat er doorstroming is in de bestaande woningvoorraad"

Joop: "Een constante stroom van bouwprojecten, waardoor de bouw nooit meer droogvalt in de uitbreidingsgebieden. Dat moet, met wat doorduwen, gaan lukken."

Claeren is een volledig onafhankelijke financieel adviseur en verzekeringsmakelaar, met vestigingen in Oss en Den Bosch. In Claeren Connects zoekt directeur Bart van Helvoort steeds de 'verbinding' op tussen twee personen aan de hand van een wisselend thema. Artikelen van Claeren Connects zijn na te lezen op www.claeren.nl.