Tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: “Groei met Vughtse kwaliteit”

Dit tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: “Groei met Vughtse kwaliteit” voorziet in de wijzigingen in verband met de ontwikkelingen rond de update van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en de aankomende instructieregel uit de concept-Wet versterking regie volkshuisvesting wat betreft sociale huur, welke naar verwachting op 1-1-2026 in werking treedt. De teksten in blauw zijn de gewijzigde teksten.

1. ‘Veranderende woningvraag’ (hoofdstuk 3.1 op bladzijde 12)

Deze scenario’s illustreren verschillende keuzes in de woningbouwopgave. In het beleid kiezen we voor het uitgangspunt van 30% sociale huur in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen per project van 20 woningen of meer. Dit uitgangspunt geldt ook voor ontwikkelingen in Helvoirt en Cromvoirt. Met dit uitgangspunt volgen we het streven van de rijksoverheid en de regio Noordoost-Brabant om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Dit is ook in lijn met de analyses dat er een tekort aan sociale huurwoningen is.

2. ‘Planvoorraad in beeld’ (hoofdstuk 3.1 op pagina 13)

In de huidige planlijst heeft de gemeente in totaliteit ruim 2.300 woningen opgenomen voor de periode 2020 – 2030, daarvan zijn er 757 gerealiseerd (zie ook: voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2025). De huidige inschattingen op landelijk niveau zijn dat in de periode 2030-2040 nogmaals circa 1 miljoen woningen nodig zijn, naast het doel van 1 miljoen woningen in de periode 2020-2030. In de verstedelijkingstrategie van de provincie Noord-Brabant worden plaatsen met een station/HOV-knooppunten als belangrijke locaties gezien voor de woningbouwopgave in de periode tot 2040.

Mocht Vught eenzelfde woningbouwambitie voor die periode ten dag leggen als voor dit decennium, dan betekent dit nogmaals een opgave van 1.500-2.000 woningen. Op dit moment zitten er daarvan ruim 1.000 woningen in de planvoorraad voor na 2030. Als we rekening houden met onze huidige ambities tot 2030 (2.000 woningen in totaal), planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan), de landelijke inschatting én de provinciale verstedelijkingsstrategie moet er ook planvoorraad hard worden gemaakt voor na 2030. Ook moet additioneel gekeken worden waar we in Vught nog een schaalsprong kunnen maken. Dit met de kwaliteiten van Vught als uitgangspunt.

3. ‘Woningbouwprogramma’ (hoofdstuk 3.2 op bladzijde 15)

De veranderde woningmarkt, regionale afspraken en de wetgever vragen om meer inzet voor betaalbare woningen, en we willen ook in het middensegment van de woningmarkt kunnen differentiëren. We voeren daarom 6 woningbouwcategorieën, de prijsgrenzen sluiten waar mogelijk aan op landelijke grenzen.

Woningbouwcategorie	Aandeel	Prijsgrenzen (per 1-1-2025)
Sociale huur	30%	Huur tot €900,07[1]
Betaalbare koop	15%	Koop tot €325.000
Toegankelijk	11,25%	- Koop vanaf €325.000 tot €405.000[2] - Huur vanaf €900,07 tot €1184,82[3]
Middelduur-laag	11,25%	Koop vanaf €405.000 tot €488.000
Middelduur-hoog	22,5%	Koop vanaf €488.000 tot €750.000
Duur	10%	Koop vanaf €750.000

- De overige prijsgrenzen van de woningbouwcategorieën indexeren we jaarlijks op 1 januari. Het college stelt de indexering vast, waarbij de VON-prijzen worden verhoogd met de inflatie (Consumentenprijsindex) plus 1%, af te ronden op duizendtallen.[4]
- Voor sociale huur en huur in het toegankelijke segment hanteert de gemeente het uitgangspunt dat Toegelaten Instellingen (woningbouwcorporaties) de preferent partner zijn bij de bouw van sociale huurwoningen of middenhuur. Voor zowel de corporaties als voor andere verhuurders zijn sociale huurwoningen:
    - *Woningen met een aanvangsprijs tot de liberalisatiegrens (€900,07 prijspeil 1-1-2025);*
    - *Woningen die minimaal 25 jaar worden aangeboden met een sociale huurprijs, worden toegewezen aan de doelgroep voor sociale*

[1] De prijsgrens voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

[2] De bovengrens van koopwoningen in het woningbouwcategorie toegankelijk wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd, evenals de ondergrens voor middelduur-laag.

[3] De bovengrens van huurwoningen in het woningbouwcategorie toegankelijk wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

[4] De berekeningsmethode voor de CPI zoals omschreven in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in artikel 10, lid 3 wordt daarbij gehanteerd, plus 1%.

huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders;
    - *Woningen die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.*
- Voor ontwikkelingen met huurwoningen met prijzen boven de €1184,82 worden maatwerkafspraken gemaakt tot welke woningbouwcategorie deze woningen behoren.

4. 'Realiseren sociale huur' (hoofdstuk 3.2 op bladzijde 16)

Prioriteit ligt daarbij vanuit de gemeente bij investeringen in sociale huur:

- In alle drie de kernen willen we het aandeel sociale huurwoningen op peil houden dan wel vergroten. Dit door 30% sociale huur te realiseren in projecten van 20 nieuwbouwwoningen of meer en bij kleinere projecten een bijdrage in dit segment te realiseren.

5. 'Toevoegingen voor doorstromers en middengroepen' (hoofdstuk 3.2 op bladzijde 16)

Nieuwbouw voor middengroepen is nodig om doorstroming te stimuleren. Met dit aanbod bieden we kansen voor onder andere koopstarters en zodoende voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. Vanuit stakeholders en inwoners wordt hier veel waarde aan gehecht. Daarom hanteren we de woningbouwcategorieën toegankelijk (€325.000 - €405.000 pp. 2025), middelduur-laag (€405.000 - €488.000 pp. 2025) en middelduur-hoog (€488.000 – €750.000 pp. 2025). Toekomstige wijken blijven zo ruimte bieden voor Vughtenaren in alle woningbouwcategorieën.
(…)

- Daarnaast leggen we in anterieure overeenkomsten bij nieuwe koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op in de woningbouwcategorieën betaalbaar, toegankelijk, middelduur-laag en middelduur-hoog.
- Initiatiefnemers moeten bij nieuwbouw koopwoningen in de categorieën betaalbaar, toegankelijk, middelduur-laag en middelduur-hoog de toewijzing

laten verlopen via een loting onder toezicht van een notaris. Gewogen lotingen met groepen op basis van bijvoorbeeld financieringsvoorbehouden of meerwerkkeuzes zijn niet toegestaan. Gewogen lotingen waarbij mensen met een binding met Vught voorrang krijgen zijn wel toegestaan.

6. ‘De juiste woningen: kwalitatief toetsingskader’ (hoofdstuk 7.2 op bladzijde 36)

We geven initiatiefnemers de ruimte om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen met als uitgangspunt dat projecten van 20 nieuwbouwwoningen of meer aan onderstaande segmentering van de woningbouwcategorieën moeten voldoen. Kleinere projecten moeten een bijdrage leveren in de differentiatie. De segmenten worden jaarlijks geïndexeerd.

Woningbouwcategorie	**Aandeel**	**Prijsgrenzen**
Sociale huur	30%	Huur tot €900,07[5]
Betaalbare koop	15%	Koop tot €325.000
Toegankelijk	11,25%	- Koop vanaf €325.000 tot €405.000[6] - Huur vanaf €900,07 tot €1184,82[7]
Middelduur-laag	11,25%	Koop vanaf €405.000 tot €488.000
Middelduur-hoog	22,5%	Koop vanaf €488.000 tot €750.000
Duur	10%	Koop vanaf €750.000

[5] De prijsgrens voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.

[6] De bovengrens van koopwoningen in het woningbouwcategorie toegankelijk wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd, evenals de ondergrens voor middelduur-laag.

[7] De bovengrens van huurwoningen in het woningbouwcategorie toegankelijk wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.