

Raadsvoorstel

Onderwerp	Tweede addendum behorende bij de Woonvisie
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	20 mei 2025
Datum raadsvergadering	1 juli 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/25 - 684215
Zaaknummer	Z25 - 289719

Voorstel

1. Het tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: “Groei met Vughtse kwaliteit” vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de *Woonvisie 2021-2025: "Groei met Vughtse kwaliteit"* vastgesteld.
- Het college heeft op 28 februari 2023 de *regionale woondeal Noordoost-Brabant* vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft op 21 september 2023 het *eerste addendum op de Woonvisie 2021-2025* vastgesteld naar aanleiding van het Coalitieakkoord 2023-2026.
- Het college heeft op 24 juni 2024 besloten om de looptijd van de Woonvisie en bijbehorende eerste addendum te verlengen tot en met 2026 naar aanleiding van de tussentijdse evaluatie.

Inleiding

Op 30 september 2021 is de *Woonvisie 2021-2025: "Groei met Vughtse kwaliteit"* vastgesteld. Deze is naar aanleiding van het *Coalitieakkoord 2023-2026* in september 2023 aangepast met een addendum om een aanpassing in de wooncategorieën door te voeren. In 2024 is de Woonvisie geëvalueerd op voortgang in de uitvoering en het behalen van de doelen uit de Woonvisie. Daaruit is naar voren gekomen dat de uitvoering van de activiteiten op koers lag. Het college heeft vervolgens besloten om de looptijd van de Woonvisie met een jaar te verlengen zodat een nieuwe Woonvisie na de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 vastgesteld kan worden.

De gemeente Vught heeft op 9 maart 2023 een regionale woondeal getekend met alle 11 gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, provincie Noord-Brabant, de corporaties uit de regio en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Partijen hebben zichzelf daarbij een stevige inspanningsverplichting opgelegd om zoveel mogelijk doelen te halen. Gedurende de afgelopen twee jaar is de conclusie getrokken dat de woondeal scherper moet. De aanscherping zit in twee richtingen. De eerste richting is de uitvoerbaarheid. De woondeal uit 2023 kent een breed scala aan afspraken, waardoor de focus soms zoek is. De tweede richting is een actualisatie van de te behalen doelen in de woningbouwprogrammering, waarbij het gaat om aantallen, maar vooral de percentages qua woningbouwcategorieën. Daarbij sorteert de update voor op de concept-Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het kabinet beoogt deze wet uiterlijk 1

januari 2026 in te laten gaan. Door op voorhand het gemeentelijk beleid aan te passen geeft de gemeente Vught een duidelijk signaal af aan de partners in de regio dat zij zich wil blijven inspannen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken binnen haar inspanningsmogelijkheden. Het tweede addendum bij de Woonvisie bevat zes wijzigingen, waaronder aanscherpingen van de woningbouwcategorieën en verduidelijkingen ten opzichte van het addendum uit 2023.

Beoogd effect

Door het gemeentelijk beleid op korte termijn aan te passen kan de gemeente ten eerste voor nieuwe locaties dat beleid hanteren. Ten tweede geeft dit een signaal af aan de partners dat Vught zich wil committeren aan de regionale doelen, binnen wat haalbaar is. Ten derde sorteren we voor op een instructieregel die de wetgever wil invoeren en waar Vught na invoering van de Wvrv, naar verwachting per 1-1-2026, verplicht aan moet voldoen.

Argumenten

1.1 Het vastzetten van het aandeel sociale huur in de Woonvisie op 30% is in lijn met de verwachte instructieregel uit de concept-Wet versterking regie volkshuisvesting.

Met de Wvrv wil de rijksoverheid meer regie nemen in het dossier wonen. Het kabinet heeft februari jl. de tweede nota van wijziging voor de Wvrv gepubliceerd. Het kabinet wenst deze wet per 1-7-2025 te laten ingaan, maar realistischer is 1-1-2026. Dit omdat de parlementaire behandeling nog moet plaatsvinden. In de Wvrv is opgenomen dat op regionaal niveau 2/3^e van de toe te voegen woningen betaalbaar moet zijn. De rijksoverheid hanteert als definitie van betaalbaar:

- Koopwoningen tot €405.000 (prijspeil 1-1-2025);
- Huurwoningen tot en met 186 WWS-punten (€1.184,82, prijspeil 1-1-2025);
- Binnen de opgave van 2/3^e betaalbaar moet er minimaal 30% sociale huur worden gerealiseerd.

De inzet van de rijksoverheid is dat door op regionaal niveau te sturen, er maatwerk kan worden gecreëerd voor gemeenten met een specifieke opgave of marktsituatie. Daarbij wordt aangegeven dat gemeenten met minder dan het landelijk gemiddelde percentage sociale huur (27%) in hun volkshuisvestingsprogramma ten minste 30% sociale huur moeten opnemen in de nieuwbouwopgave. Dit volkshuisvestingsprogramma wordt een verplicht programma onder de Omgevingswet en is dus zelfbindend voor de gemeente. Het zal als uitvoerend kader van een nieuwe Woonvisie gelden. De provincie wordt daarbij het toezichthoudende orgaan voor het programmatische deel. De gemeente zal in haar woonbeleid moeten opnemen dat we in de nieuwbouwprogrammering 30% sociale huur realiseren. Door nu dit percentage in te voeren zal dit de uitvoerbaarheid in de toekomst verbeteren.

1.2 Met het aanpassen van de Woonvisie geeft Vught invulling aan haar inspanningsverplichting voor de regionale woondeal in lijn met de Wvrv.

In de tweede nota van wijziging van de Wvrv is de richting van het huidige kabinet weergegeven. Daardoor is voor provincie en regiogemeenten ook de normering duidelijk. Gemeente Vught wordt door provincie, maar ook door de overige regiogemeenten, kritisch gevolgd omdat ons huidige beleid niet voldoet aan de normen die de rijksoverheid wil. Vught kan op basis van het huidige beleid niet sturen op de door de rijksoverheid gewenste 67% betaalbare woningen en draagt daarmee onvoldoende bij aan de regionale opgave. De provincie verlangt van alle

regiogemeenten dat zij stevige inspanningen plegen om gezamenlijk wel aan dit doel te voldoen. Vught heeft zich daar ook aan gecommitteerd via de regiodeal. Dit kan door deze prijsgrenzen in het gemeentelijke beleid te borgen, zodat we daar op kunnen sturen. Dit wel binnen de redelijke mogelijkheden gelet op de marktsituatie in Vught.

Door de benodigde woningbouwcategorieën vast te leggen, kunnen we maatwerkafspraken maken met de provincie en regio. Dit is essentieel om de medewerking van de provincie te blijven krijgen bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwambities. Met het tweede addendum bij de Woonvisie zetten we nu deze stap en geven we hier invulling aan.

1.3 Het vastzetten van het aandeel sociale huur in de Woonvisie op 30% is in lijn met de lokale prestatieafspraken en met de regionale woondeal.

De gemeente Vught sluit jaarlijks prestatieafspraken met de lokaal actieve corporaties (Charlotte van Beuningen, Woonveste en TBV Wonen) waarin afgesproken is om te streven naar 30% sociale huur in de woningbouwprogrammering. Daarnaast kent ook de huidige woondeal deze inspanningsverplichting. Om dit te bereiken is bij nieuwbouw een inzet van minimaal 30% sociale huur noodzakelijk. De regionale partijen hebben dit laatste ook als ambitie uitgesproken.

In Vught wordt op dit moment geprogrammeerd met 20 tot 30% sociale huur, met een streven naar 30%, de andere regiogemeenten hanteren allemaal dat laatste percentage. Uit de voortgangsrapportages blijkt dat de programmering van sociale huur toeneemt (23% in de voortgangsrapportage woningbouw voorjaar 2025). Dat percentage ligt nog onder het huidige aandeel sociale huur in de woonvoorraad (25,1%, Bron: waarstaatjegemeente.nl), waardoor met deze programmering het aandeel sociale huur krimpt, terwijl de gemeentelijke Woonvisie streeft naar minimaal een gelijkblijvend niveau.

1.4 Het vastzetten van het aandeel sociale huur in de Woonvisie op 30% vermindert de onduidelijkheid voor ontwikkelende partijen.

Het aandeel 20-30% sociale huur in het huidige beleid zorgt voor onduidelijkheid voor ontwikkelende partijen. Ondanks de scenario's die in de Woonvisie staan weten zij niet exact waar zij aan moeten voldoen. Dat zorgt in de planfase voor onnodige vertraging omdat er langdurig onderhandeld moet worden over de programmering van woningbouwprojecten. Het percentage sociale huur vastzetten neemt deze onduidelijkheid weg.

1.5 Het splitsen van de woningbouwcategorie middelduur-laag in twee gelijke categorieën (toegankelijk en middelduur-laag) draagt bij aan de wens tot een gedifferentieerde woningbouwambitie, binnen de inspanningsverplichting uit de woondeal en de regionale afstemming onder de concept-Wvrv.

In de woondeal is opgenomen dat alle partners zich inspannen om in de regionale woningbouwprogrammering 2/3^e van de woningen als betaalbaar te programmeren conform de definitie van de rijksoverheid. De gemeente Vught spant zich hiervoor in binnen wat haalbaar en nodig is. Betaalbaardere woningbouw is in Vught belangrijk om een gemêleerde opbouw van de woningvoorraad te behouden. Vught kent in de provincie gemiddeld de hoogste woningbouwprices; juist door te sturen op toevoegingen in de betaalbaardere categorieën kunnen er ook woningen worden gerealiseerd in Vught die betaalbaarder zijn. Met de eerdere differentiatie was de verwachting dat ontwikkelende partijen ook binnen de woningbouwcategorieën zouden differentiëren. Dat gebeurt wel in de woningbouwcategorieën middelduur-hoog en duur, maar in veel mindere mate in de categorieën betaalbaar en middelduur-laag. Juist een differentiatie in die laatste categorie kan eraan bijdragen dat er doorstroming in de Vughtse woningmarkt ontstaat. Dit omdat de stap van een betaalbare woning

naar een woning aan de bovenkant van het woningbouwcategorie middelduur-laag groot is. Op dit moment ontbreekt in het lokale beleid een woningbouwcategorie die daarop aansluit, dit maakt sturing hierop moeilijk. Door de oude woningbouwcategorie 'Middelduur-laag' op te splitsen in 'Toegankelijk' en 'Middelduur-laag' ontstaat er een mogelijkheid tot sturing op dit doel.

1.6 Het aanpassen van de prijsgrens tussen de categorieën middelduur-hoog en laag naar €750.000 draagt bij aan de realisatiemogelijkheden van projecten.

Het vastleggen van 30% sociale huur en het splitsen van de categorie middelduur-laag in twee gelijke categorieën (tot €405.000 en €488.000) zet de realisatiemogelijkheden onder druk. In veel gevallen kan een project pas tot realisatie komen als er ook ruimte is voor duurdere woningen. Recent heeft het NRC¹ nog aangegeven dat bij elk bouwproject de kosten voor de woningbouwcategorieën tot €405.000 in principe worden betaald met de verkoop van woningen in de woningbouwcategorieën daarboven. Om zorg te dragen dat projecten niet stilvallen wordt de prijsgrens van de categorie middelduur-hoog beperkt aangepast. Daarmee wordt het voor ontwikkelende partijen mogelijk om ruimer te differentiëren in de categorie middelduur-hoog en op deze wijze de kosten voor de betaalbare woningbouwcategorieën te verdisconteren.

1.7 Het koppelen van de indexeringen van sociale huur en de categorie 'toegankelijk' aan het rijksbeleid draagt bij aan de uitlegbaarheid.

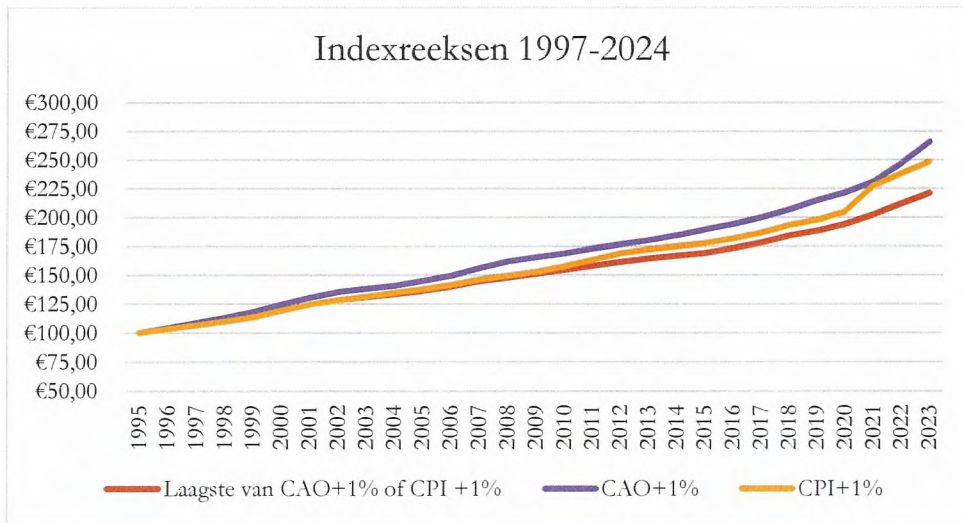
De rijksoverheid kent voor verschillende woningbouwcategorieën verschillende indexeringen zoals voor sociale huur, middel-dure huur en de door de rijksoverheid gedefinieerde betaalbare koopwoningen. Om onduidelijkheid te voorkomen is het wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij die indexeringen.

1.8 Het indexeren van de koopwoningen in de overige woningbouwcategorieën met CPI plus 1% sluit beter aan bij de langjarige prijsontwikkeling.

De consumentenprijsindex (CPI), in de volksmond de inflatie, is bij veel beleid maatgevend als index voor prijsaanpassingen. Dit geldt ook bij veel bedrijven, waarbij regelmatig een kleine opslag boven op de CPI wordt gehanteerd. In de periode tijdens en direct na de coronaperiode heeft deze index stevige sprongen gemaakt. Daarom is op dat moment gezocht naar een andere index die stabiel van aard zou zijn. De rijksoverheid heeft toen de CAO-loonindex betrokken in haar indexaties, dit door bij de regulering van huurprijsstijgingen in de vrije sector te kiezen om de laagste van de CAO-loonindex of CPI +1% te hanteren. De gemeente Vught heeft dit deels gevolgd door CAO+1% te hanteren.

Het blijven volgen van CAO+1% leidt tot een scheefgroei zoals in onderstaande grafiek te zien is. De keuze om de systematiek te volgen waarbij de laagste van de twee indexen te gebruiken leidt tot onzekerheid voor de markt. De CPI plus 1% heeft de afgelopen 30 jaar een stabiele ontwikkeling getoond (met uitzondering van de coronaperiode), zie onderstaande grafiek. Vanwege deze stabiliteit en het veelvuldige gebruik in de markt wordt deze index plus 1% weer als basis gekozen.

¹ NRC, Zeven redenen waarom er in Nederland te weinig huizen worden gebouwd, 9 mei 2025



1.9 Loting als toewijzingsmethode voor nieuwbouw koopwoningen in de categorieën betaalbaar, toegankelijk, middelduur-laag en middelduur-hoog zorgt voor een gelijkere kans voor Vughtse woningzoekenden.

Vught is een populaire woongemeente, er is veel instroom van bewoners buiten Vught. Uit CBS-data blijkt dat in de periode 2017-2022 gemiddeld 150 personen per jaar meer naar Vught verhuisden dan dat er vertrokken uit de gemeente. Ontwikkende partijen kunnen daarom kiezen aan wie zij een woning verkopen. Dit leidt er in sommige gevallen toe dat er per opbod wordt verkocht of dat woningen worden verkocht aan mensen die het meeste meerwerk laten uitvoeren. Met name in de lagere woningbouwcategorieën schaadt dit de kansen voor Vughtse woningzoekenden. Dit speelt minder bij de duurste woningen. Daarom wordt loting ingevoerd voor de categorieën betaalbaar, toegankelijk, middelduur-laag en middelduur-hoog.

Toewijzing via loting onder toezicht van een notaris zorgt voor een gelijk spelveld. Hierbij worden enkele spelregels in het beleid vastgelegd, maar ontwikkelende partijen hebben vervolgens zelf de vrijheid om daarbinnen een lotingsmethode te ontwikkelen. Daarnaast bereid het college een huisvestingsverordening voor betaalbare en toegankelijke nieuwbouw koopwoningen voor. Daarmee wordt vastgelegd dat 50% van deze woningen aan mensen met een binding met Vught moet worden aangeboden.

Kanttekeningen

1.1 De Woonvisie is in juni 2024 geëvalueerd, waarbij geen wijzigingen zijn voorgesteld.

Ook vorig jaar was het voornemen er om de Wvrv in te voeren. Destijds was alleen het Hoofdlijnenakkoord van de huidige coalitie bekend, waarin over de wet stond: “Van nieuwbouw moet minimaal 30% gemiddeld – dus met gebiedsgerichte differentiatie – sociale huur zijn; het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt aangepast om gemeenten hier meer lokale ruimte te geven. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn voor middeninkomens.” Dit geeft richting, maar onduidelijk was hoe dit zou uitwerken in de te wijzigen Wvrv. Er is daarom gewacht tot het wijzigen van de Woonvisie tot hier meer duidelijkheid over zou komen. Deze is gekomen met de publicatie van de tweede nota van wijziging. Met de nieuwe Wvrv wil de rijksoverheid zo snel mogelijk na invoering gaan sturen op de betaalbaarheidsdoelen, waardoor het wenselijk is om daarop voor te sorteren. Dit zodat Vught beter in staat is om, binnen haar mogelijkheden, bij te dragen aan de doelen die de wet beoogt en verplicht stelt.

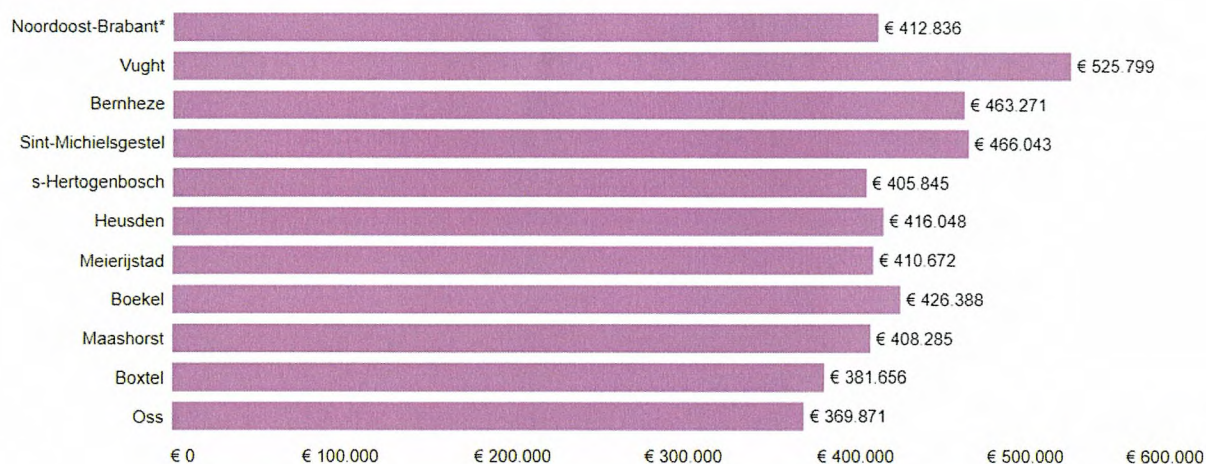
1.2 Het vastzetten van het aandeel sociale huur in de Woonvisie op 30% en het splitsen van de woningbouwcategorie middelduur-laag in twee gelijke categorieën (toegankelijk en middelduur-laag) zal pas op termijn effect hebben.

Het aanpassen van de differentiatie van woningbouwcategorieën zal niet direct effect hebben. De rijksoverheid heeft onderzocht dat van eerste idee tot afronding, een woningbouwproject gemiddeld 10 jaar kan duren. Veel plannen in Vught zijn planologisch al vastgelegd of hebben bindende juridische afspraken. Deze plannen worden niet beïnvloed door het nieuwe beleid. De plannen in de zachte voorraad die in het begin van de planontwikkeling zitten, worden wel beïnvloed door het nieuwe beleid. Dit geldt voor een groot deel van de plannen die in de voortgangsrapportage woningbouw bij 'nieuw/vooraan in traject' staan. Deze tellen op tot 1.946 woningen. In potentie kan daardoor de voorraad sociale huur met bijna 600 woningen groeien en de woningbouwcategorie 'toegankelijk' ruim 200 woningen omvatten.

1.3 Met het toevoegen van de woningbouwcategorie 'Toegankelijk' met 11,25% is het gemeentelijke beleid niet in lijn met de rijks-, provinciale- en regionale ambitie van 2/3^e betaalbaar (definitie rijksoverheid).

Het verlagen van de gehele categorie 'middelduur-laag' van € 488.000,- naar € 405.000,- brengt het gemeentelijk beleid in lijn met die ambities. De update van de woondeal biedt ruimte voor maatwerk, in lijn met de doelen van de Wvrv. Daarin is opgenomen dat elke regio 2/3^e betaalbaar moet realiseren in haar nieuwbouw, maar dat binnen regio's afspraken gemaakt kunnen worden op welke manier. In de regio Noordoost-Brabant is afgesproken dat er onderbouwd maatwerk mogelijk is, maar dat partijen zich wel serieus moeten inspannen om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Met de sturing in het huidige gemeentelijke beleid valt tenminste 45% van de nieuwbouwprogrammering in de rijksdefinitie van betaalbaar. In de praktijk ligt dit hoger omdat ook ontwikkelende partijen differentiëren in hun projecten, maar dit kan niet met cijfers worden onderbouwd.

Gemiddelde WOZ-waarde van **totaal woningen** in 2024



De gemeente Vught is in de regio en de provincie Noord-Brabant de duurste gemeente, dat is terug te zien in de gemiddelde WOZ-waarde voor woningen (zie grafiek). De gemiddelde vierkante meterprijs voor woningen in Vught is dusdanig dat het verlagen van de prijsgrens voor de gehele categorie middelduur-laag naar € 405.000,- in de praktijk vooral 2- tot 3-

kamerappartementen of rijwoningen met smallere beukmaat oplevert. Als 2/3^e van de woningen in deze typologieën worden toegevoegd helpt dat de doorstroming in de Vughtse woningmarkt niet. Recent heeft onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)² uitgewezen dat er behoefte is aan woningen tussen de € 400.000,- en € 500.000,-. Door een woningbouwcategorie met dat prijsniveau te blijven hanteren, helpen we de doorstroming en voegen we woningen toe die onder de gemiddelde woningwaarde in Vught liggen. Daarnaast is uit onderzoek van de Stec Groep³ gebleken dat nieuwbouw van dure koopwoningen zorgt voor de langste verhuisketens in de bestaande voorraad. Hiervoor bieden we ruimte door de categorie middelduur-hoog aan te passen naar €750.000.

Om in de regio en van de provincie de ruimte te blijven krijgen voor maatwerk is het van belang dat de gemeente Vught zich serieus inspant. Door nu een stap naar voren te zetten en te gaan programmeren met 56,25% betaalbaar (rijksdefinitie), waarvan 30% sociale huur, blijft Vught zich serieus inspannen voor de betaalbaarheidsambitie. Tegelijkertijd bieden we ook ruimte aan de behoefte die het EIB signaleert resp. de Stec Groep nodig acht voor de doorstroming. Dit is wat binnen Vught haalbaar en nodig is. In de regio blijft daardoor het gesprek voor maatwerk mogelijk.

1.4 Het aanpassen van de methode van indexering is niet op alle overeenkomsten van toepassing.

Bij een aantal projecten zijn de afgelopen jaren overeenkomsten gesloten waarbij de vorm van indexatie is vastgelegd. Er kan dus een andere vorm van indexatie plaatsvinden bij deze projecten dan wat in het addendum is opgenomen. De nieuwe vorm van indexatie zal voor nieuwe nog te sluiten overeenkomsten gelden.

1.5 Stringente sturing op de toewijzingsmethoden voor een deel van de nieuwbouw koopwoningen raakt de ondernemersvrijheid.

Het sturen hoe woningen worden toegewezen raakt de ondernemingsvrijheid van ontwikkelende partijen. Bij toewijzing via loting kunnen er nog steeds bepaalde voorwaarden aan de voorkant worden gesteld door een ontwikkelende partij om zo zeker te zijn dat woningen worden verkocht, de vrijheid van de ondernemer wordt daarin niet belemmerd. Wel vergroot loting de transparantie voor de kopers en krijgen kopers dezelfde kansen.

Participatie

Bij het opstellen van de vorige Woonvisie is breed geparticipeerd (o.a. raadsbijeenkomsten, stakeholdersbijeenkomsten, verdiepingsslag met woningcorporaties en burgerparticipatie). In de tussentijdse evaluatie is ook gesproken met lokale partners. Het college kiest er nu voor om de raad een tweede addendum behorende bij de Woonvisie middels technische wijzigingen voor te leggen, hetgeen betekent dat dit zonder participatie gebeurt. Wel is hiervoor gesproken met de partners die deelnemen aan de regionale woondeal zoals de provincie en in het bijzonder de lokale woningbouwcorporaties Woonveste en Charlotte van Beuningen.

Financiën

Aan het voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

² EIB, Betaalbaar wonen in Nederland, april 2025

³ Stec Groep, Doorstroming: dé sleutel op de woningmarkt, 25 april 2025

Communicatie en vervolgtraject

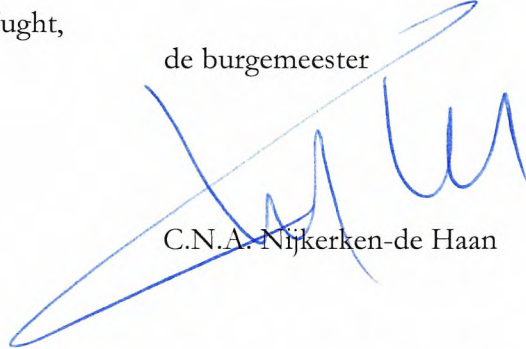
Zodra het tweede addendum behorende bij de Woonvisie is vastgesteld zal dit gecommuniceerd worden via het Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris



W.F.F. Keijzers

de burgemeester



C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

1. Raadsbesluit Tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: "Groe met Vughtse kwaliteit";
2. Tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: "Groe met Vughtse kwaliteit";
3. Was-wordt-tabellen bij het tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: "Groe met Vughtse kwaliteit".

Vertrouwelijke bijlage(n):

Nee

Bijlagen onder geheimhouding:

Nee

