

## ADDENDUM

Bij “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”

Aan	De raad van de gemeente Vught
Van	J.H.L. den Otter
Datum	21 september 2023
CC	
Betreft:	Addendum bij “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”
Zaaknummer	Z23 - 264917
Documentnummer	INT/23 - 562748

Dit addendum Woonvisie ziet toe op de vastgestelde wijzingen zoals genoemd in het Coalitieakkoord 2023-2026 en maakt onlosmakelijk deel uit van de “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit”. De teksten in blauw zijn de gewijzigde teksten.

*‘Veranderende woningvraag’ (hoofdstuk 3.1 op bladzijde 12)*

Deze scenario’s illustreren verschillende keuzes in de woningbouwopgave. In het beleid kiezen we voor een uitgangspunt tussen scenario 2 en 3 in. [In het Coalitieakkoord wordt gesproken over 20-30% van het totale aantal nieuwbouwwoningen.](#)

*‘Woningbouwprogramma’ (hoofdstuk 3.2 op bladzijde 15)*

We hanteren een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie. Deze verdeling is anders dan we voorheen hanteerden. De veranderde woningmarkt vraagt om meer inzet voor betaalbare woningen, en we willen ook in het middensegment van de woningmarkt kunnen differentiëren. Daarom voegen we een nieuwe categorie toe in het middeldure segment. Hiermee spelen we in op de verschillende groepen die een plek zoeken op de woningmarkt in de gemeente Vught en creëren we meer mogelijkheden om een woon carrière te maken.

De prijsklassen indexeren we jaarlijks [op 1 januari, de VON-prijzen worden elk jaar verhoogd met de CAO loonindex plus 1%, VON-prijzen af te ronden op duizendtallen.](#)

- 45% programmeren we in de sociale huur (tot € 808,06 per maand) of goedkope koop (tot € 300.000). Afgeleid uit de drie scenario’s (zie pagina 12) streven we naar minimaal 210, en maximaal 600 sociale huurwoningen. We bepalen met de woningcorporaties nader welk aantal haalbaar is.
- 22,5% van het programma valt in het [middelduur-laag](#) koopsegment [van € 300.000 tot € 450.000.](#)
- Nog eens 22,5% van het programma valt in het [middelduur-hoog](#) koopsegment [van € 450.000 tot € 650.000.](#)
- 10% van de woningen programmeren we in het dure koopsegment boven € 650.000.
- [Van het totaal aantal nieuwbouwwoningen moet 20-30% bestaan uit sociale huur.](#)

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. De toevoegingen volgens dit programma monitoren we periodiek, op kernniveau. Hierbij hoeft niet in ieder klein plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde plannen hier maar aan voldoet. Als er in een plan minder sociale huurwoningen worden gebouwd, betekent dit wel dat de ontwikkelende partij dit elders in de kern moet (laten) compenseren.

Figuur 0.1: \* Schematische weergave van het programma per kern, prijspeil 2023

<p>45% betaalbaar 20-30 procentpunt* sociale huur tot € 808,06 of goedkope koop tot € 300.000,-</p>
<p>22,5% middelduur-laag koop van € 300.000,- tot € 450.000,-</p>
<p>22,5% middelduur-hoog koop van € 450.000,- tot € 650.000,-</p>
<p>10% duur koop boven € 650.000,-</p>

\* 20-30% van totaal aantal nieuwbouwwoningen

*'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 gechecht. We zetten daarom in op woningen tussen de € 300.000 en € 450.000, en tussen € 450.000 en € 650.000.

Daarnaast leggen we in anterieure overeenkomsten bij nieuwe woningen zelfbewoningsplicht vast. We herzien ons beleid voor een anti-speculatiebeding. We willen daarin onder meer de prijscategorie waarvoor dit beding geldt tot € 650.000,- oprekken.

*'De juiste woningen: kwalitatief toetsingskader' (hoofdstuk 7.2 op bladzijde 36)*

Deze wijziging is dezelfde als genoemd bij Woningbouwprogramma (hoofdstuk 3.2 op bladzijde 15).