

Raadsvoorstel

Onderwerp	3e addendum Woonvisie 2021-2025 & instellen reserve realisatiestimulans
Team	Team Duurzame Leefomgeving
Datum behandeling in B&W:	25 augustus 2026
Datum raadsvergadering	24 september 2026
Nummer	
Documentnummer	INT/26 - 776079
Zaaknummer	Z26 - 307221

Voorstel

1. Het derde addendum behorende bij de *Woonvisie 2021-2025: "Groei met Vughtse kwaliteit"* vast te stellen.
2. Het openen van de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.
3. In te stemmen met de storting van voorziene inkomsten van € 378.000,- uit de Algemene Reserve in de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.
4. Het college te mandateren middelen uit de te vormen bestemmingsreserve Realisatiestimulans aan te wenden binnen de gestelde kaders.

Eerdere besluitvorming

- De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de *Woonvisie 2021-2025: "Groei met Vughtse kwaliteit"* vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft op 1 juli 2025 het *tweede addendum op de Woonvisie 2021-2025* vastgesteld.
- Het college heeft op 18 november 2025 de *regionale woondeal Noordoost-Brabant update 2025* vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft op 6 juli 2026 besloten het *Coalitieakkoord 2026-2030 'Bouwen aan Morgen'* als uitgangspunt te hanteren voor het te voeren beleid.

Inleiding

De landelijke *Wet versterking regie volkshuisvesting* (Wvrv) legt gemeenten een sterkere regierol op bij woningbouwprogrammering en verplicht tot een gebalanceerde woningvoorraad met nadruk op betaalbaarheid. Daarbij moeten gemeenten verplicht voldoen aan een aantal wettelijke eisen waar de provincie toezicht op gaat houden. De belangrijkste eis op korte termijn is de eis om 2/3e van de nieuwbouw te programmeren tot de landelijke betaalbaarheidsgrens met inbegrip van 30% sociale huur. Andere eisen zijn het vaststellen van een *volkshuisvestingsprogramma* en een *urgentieregeling* in een *huisvestingsverordening*. Deze twee eisen gaan pas op een later moment in en kennen eigen trajecten.

Voor de eis om 2/3^e van de nieuwbouw te programmeren tot de landelijke betaalbaarheidsgrens bevat de huidige *Woonvisie* van de gemeente Vught reeds een belangrijke basis. Waaronder het uitgangspunt van 30% sociale huur bij nieuwbouwprojecten van 20 woningen of meer. Tegelijkertijd is er in de Woonvisie onvoldoende basis om 2/3^e betaalbare woningbouw te programmeren. Daardoor is regionale afstemming om te komen tot voldoende betaalbare woningbouw nu niet mogelijk gebleken. De gemeente zou het risico kunnen lopen dat de provincie ingrijpt door niet akkoord te gaan met bouwplannen. Met de inwerkingtreding van de Wvrv is actualisatie van de woonvisie noodzakelijk om:

- Te voldoen aan landelijke normen;
- De betaalbaarheid van wonen te versterken;
- Betere regionale afstemming te waarborgen.

Hiermee wordt ook een basis gelegd voor het in 2027 door het college vast te stellen volkshuisvestingsprogramma. In dat proces wordt de raad ook nog om kaders gevraagd.

Beoogd effect

De Woonvisie komt in lijn met de landelijke kaders en sluit tegelijkertijd beter aan bij de lokale woningmarktopgaven. De kern van de aanpassing is het vaststellen van een nieuwe segmentering van de woningbouwprogrammering, waarbij 30% sociale huur wordt gerealiseerd, 36,67% in het middensegment valt (koop tot € 420.000,- en huur tot €1.228,07) en 33,33% procent in het vrije segment. Het vrije segment kent geen prijsgrenzen. Door deze wijziging wordt beoogd de positie van middeninkomens te versterken en de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Het instellen van de reserve realisatiestimulans draagt eraan bij om de doelen op betaalbaarheid te bereiken.

Argumenten

1.1 Het wijzigen van de segmentering in de Woonvisie naar 30% sociale huur, 36,67% middensegment en 33,33% vrij segment zet deze in lijn met Wet versterking regie volkshuisvesting en de regionale woondeal.

In lijn met de Wvrv moeten gemeenten minimaal 2/3^e betaalbare woningbouw programmeren met inbegrip van 30% sociale huur. De rijksoverheid stelt de prijsgrenzen voor betaalbare woningbouw en sociale huur jaarlijks vast. Betaalbare woningbouw zijn koopwoningen tot € 420.000,- en middenhuurwoningen tot € 1.228,07. Sociale huurwoningen zijn woningen tot €932,93 (allen prijspeil 2026).

Daarmee blijft er nog 1/3^e ruimte over om vrij te programmeren. De 30% sociale huur is een verplichte instructie voor de gemeente om op te nemen in haar woonbeleid. De programmering waarop getoetst wordt is het toekomstige programma, wat voorgaande jaren is gerealiseerd telt niet mee. Het aandeel 2/3^e betaalbaar is een doorwerking van de eis om voldoende betaalbare woningbouw te programmeren op regionaal niveau. Regionaal is overeengekomen dat elke gemeente in de basis zelf verantwoordelijk is om voldoende betaalbaar te programmeren.

Op dit moment voldoet de gemeente Vught niet aan de eis van 2/3^e betaalbaarheid met inbegrip van 30% sociale huur in haar woningbouwprogramma. In de woningbouwmonitor bestaat het woningbouwprogramma nu uit 54% betaalbare woningen in de periode 2026-2035. Het aandeel betaalbaar stijgt nooit tot de vereiste 2/3^e met de huidige segmentering in de Woonvisie waarbij 56,25% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens is vastgelegd.

Met deze verdeling voldoet het gemeentelijk beleid aan de uitgangspunten van de Wvrv en streeft de gemeente naar een woningvoorraad die aansluit bij de landelijke uitgangspunten voor sociale en betaalbare woningbouw.

1.2 De gemeente blijft sturen via uitgangspunten voor woonkwaliteit.

In plaats van enkel sturen op prijssegment wordt het uitgangspunt voor woonkwaliteit uitgebreid. Naast het bestaande uitgangspunt van minimaal 50m² woonoppervlakte wordt gestuurd door enkele 'product-markt-combinaties' (PMC's) te omschrijven voor de segmenten sociale huur en betaalbaar. Het Netwerk Conceptueel Bouwen, met leden zoals BAM, Heijmans, Barli en Aedes, heeft een Woonstandaard ontwikkeld met PMC's voor sociale- en middenhuur. Met het 3^e addendum krijgen corporaties de ruimte om deze PMC's te hanteren met bijbehorende uitgangspunten zoals doelgroep, huurniveau en maatvoering. Voor het segment tot de landelijke betaalbaarheidsgrens is omschreven dat een mix van verschillende PMC's het uitgangspunt is zodat eenvormigheid bij alle projecten kan worden voorkomen. Hierbij blijven ontwikkelende partijen wel de ruimte houden om op de markt in te spelen.

1.3 Met het schrappen van de bovengrens van middelduur-hoog vervalt de bestaande bovengrens voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht hebben als doel om speculatie met betaalbare woningen te voorkomen. Beide bedingen blijven in stand voor koopwoningen tot € 420.000,-. Met name jonge koopstarters kopen deze woningen. Zij maken vaak veel ontwikkelingen door, zoals samenwonen of op termijn een kindwens; dan willen zij veelal doorstromen. In de praktijk zit tussen het tekenen van de koopovereenkomst en het huidige moment van ingang van de zelfbewoningsplicht (inschrijving BRP) 1,5 à 2 jaar. Zonder aanpassing van het anti-speculatiebeding zijn zij daardoor circa 7 jaar gebonden aan de woning, wat de doorstroming sterk remt. De termijn wordt aangepast zodat deze geldt vanaf 5 jaar na het ondertekenen van de koop(-aanneem)overeenkomst. Daarmee committeren kopers zich alsnog voor circa 5 jaar. In stand blijft zo het doel om betaalbare koopwoningen voor de doelgroep te realiseren, maar de doorstroming valt niet stil. Ook is dit in lijn met de inzet van het kabinet: "De ruimte voor gemeenten voor een zelfbewoningsplicht en opkoopplicht wordt fors ingeperkt en gericht gemaakt, de concrete invulling is hierbij afhankelijk van de evaluatie".

2.1 Het instellen van een reserve is een bevoegdheid van de raad.

De rijksoverheid heeft de realisatiestimulans ingesteld om gemeenten te ondersteunen in het programmeren en realiseren van meer betaalbare woningbouw. Gemeenten zijn vrij om dit bedrag te besteden zodat dit doel bereikt kan worden. De realisatiestimulans wordt uitgekeerd voor elke betaalbare woning (tot de landelijke betaalbaarheidsgrens, incl. sociale huur) waar de bouw van is gestart. Gemeenten krijgen € 7.000,- per woning. De realisatiestimulans wordt vanaf 2026 tot en met 2030 uitgekeerd n.a.v. de gestarte bouw van woningen in het jaar daarvoor (dus 2025 tot en met 2029). Door het instellen van de reserve realisatiestimulans is het mogelijk om betaalbare woningbouw te stimuleren via de bestedingsdoelen.

3.1 Het toekennen van middelen aan een reserve is een bevoegdheid van de raad.

De rijksoverheid keert de realisatiestimulans uit aan de gemeente voor elke gebouwde betaalbare woning. Het storten van deze realisatiestimulans in de bestemmingsreserve wordt, conform de nota Reserves en Voorzieningen, genomen op basis van een raadsbesluit.

In bijlage 2 is de onderbouwing van de nieuwe reserve toegevoegd. Deze wordt ook opgenomen binnen de nota Reserves en Voorzieningen. Op basis van de start van de bouw van betaalbare woningen in 2025 ontvangt de gemeente een realisatiestimulans van €378.000 (54 woningen). Het bedrag voor de woningen waarvan de bouw in 2025 is gestart is in de jaarrekening van 2025 toegekend aan de algemene reserve. Dit bedrag wordt door de rijksoverheid in december 2026 uitgekeerd.

Een doorkijk tot en met 2029 in de woningbouwmonitor toont de startbouw van 789 betaalbare woningen voorzien in de periode 2026-2029, daarmee kan het bedrag dat de rijksoverheid uitkeert oplopen tot 5,523 miljoen euro in onderstaande jaarschijven.

- 2025: 54 woningen (€ 7.000,- x 54 = € 378.000,-)
- 2026: 181 woningen (€ 7.000,- x 18 = € 1.267.000,-)
- 2027: 254 woningen (€ 7.000,- x 254 = € 1.778.000,-)
- 2028: 150 woningen (€ 7.000,- x 150 = € 1.050.000,-)
- 2029: 150 woningen (€ 7.000,- x 150 = € 1.050.000,-)

De startbouw van woningen is afhankelijk van externe ontwikkelingen zoals netcongestie, stikstof en planologische procedures. Er is daarom geen zekerheid te geven over het exacte bedrag wat in de reserve kan terecht komen of dat in het genoemde jaar dit aantal woningen start qua bouw.

4.1 De realisatiestimulans is bedoeld om meer betaalbare woningbouw mogelijk te maken.

In bijlage 2 zijn bestedingsdoelen geformuleerd die in lijn zijn met het mogelijk maken van meer betaalbare woningbouw. De bestedingsdoelen zijn gericht op het ondersteunen van bestaande projecten, het kunnen herprogrammeren van bestaande projecten, het starten van nieuwe projecten en het onderzoeken naar nieuwe locaties zodat daar voldoende betaalbare woningbouw kan worden geprogrammeerd.

Kantttekeningen

1.1 Een programmadoel met 66,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens waarvan 36,67% middensegment geeft weinig beweegruimte.

De provincie als toezichthouder houdt de gemeente aan een totale programmering waarbij 2/3^e betaalbaar is. Niet elk plan zal daaraan kunnen voldoen. Bij projecten met ruimte-voor-ruimte-woningen, losse toevoegingen of plannen waarbij bijvoorbeeld een monument wordt getransformeerd is 2/3^e betaalbaar niet altijd haalbaar. Wel wordt verwacht dat in de basis kleine ontwikkelingen met een netto toevoeging van 2 woningen of meer er ook wordt geprogrammeerd onder de betaalbaarheidsgrens. Waarna bij plannen vanaf 6 woningen als 66,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens de standaard is. Bij ontwikkelingen van 20 woningen of meer moet ook verplicht 30% sociale huur worden geprogrammeerd. Het aantal kleine projecten is in de praktijk beperkt. Ook zijn het vaak woningsplitsingen of inbreidingen met kleine woningen waardoor het programmadoel binnen bereik blijft. Met gerichte ondersteuning voor het programmeren van sociale huur via de bestemmingsreserve blijft dat doel ook binnen bereik.

1.2 De voorgestelde segmentering kan gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van projecten.

Een groter aandeel betaalbare woningen kan leiden tot lagere opbrengsten in grondexploitaties. Daarnaast bestaat het risico dat ontwikkelaars terughoudender worden bij projecten waarin minder ruimte is voor duurdere woningen. Het 3^e addendum voorziet in het versimpelen van de segmentering in de Woonvisie zoals het laten vervallen van de oude categorieën betaalbaar, middelduur-laag en -hoog. Hierdoor kunnen ontwikkelende partijen meer inspelen op de marktbehoefte van woningen in de segmenten tot resp. vanaf € 420.000,-.

1.3 Met het verlagen van de bovengrens voor het anti-speculatiebeding tot € 420.000,- ontstaat een vorm van willekeur voor inwoners.

De afgelopen jaren is bij veel projecten het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht opgelegd bij koopwoningen tot de prijsgrens van middelduur-hoog (€ 783.000,-; prijspeil 2026). Deze bedingen zijn in anterieure overeenkomsten en doorgelegd in notariële akten en kunnen niet eenzijdig zonder kosten worden aangepast. Om willekeur te voorkomen wordt met terugwerkende kracht als bovengrens van het anti-speculatiebeding de landelijke betaalbaarheidsgrens toegepast die dat jaar gold. De ontwikkeling van landelijke betaalbaarheidsgrens is als volgt:

- 2021: VON-prijs tot € 325.000,-
- 2022: VON-prijs tot € 355.000,-
- 2023: VON-prijs tot € 355.000,-
- 2024: VON-prijs tot € 390.000,-
- 2025: VON-prijs tot € 405.000,-

Dit betekent dat een woning uit 2024 van boven de € 390.000,- nu zonder boete verkocht kan worden zodra ontheffing wordt aangevraagd. Hiervoor gebruikt het college de hardheidsclausule zoals opgenomen in het beding. Het college zal ontwikkelende partijen en kopers informeren.

1.4 Met schrappen van de bovengrens van middelduur-hoog vervalt ook de bovengrens voor de eis van loting bij koopwoningen.

Er is nog maar één segment boven de € 420.000,-. Het invoeren van prijsgrens om loting te eisen in dat segment creëert alsnog een tweetal segmenten, terwijl we de prijsstelling vrijlaten. Naar verwachting zullen ontwikkelende partijen in dat geval eerder net boven een hypothetische prijsgrens voor loting gaan zitten om zo vrije hand te houden in de vorm van toewijzen.

Participatie

Dit addendum is opgesteld om de Woonvisie in lijn te brengen met wetgeving. Er heeft daarom geen participatie plaatsgevonden.

Financiën

De regeling Realisatiestimulans is in 2025 door de rijksoverheid vastgesteld. De bestemmingsreserve was destijds nog niet geopend. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2025 is € 378.000,- gestort in de Algemene reserve. Voorgesteld wordt om dit bedrag te onttrekken uit de Algemene reserve en over te boeken naar de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Voorzien wordt dat op basis van de realisatiestimulans de gemeente de komende jaren in totaal € 5.523.000,- gaat ontvangen. Op basis van het verwachte aantal betaalbare woningen op jaarbasis zal een bedrag worden opgenomen binnen Burap 2 2026 en meerjarig binnen de Begroting 2027, met daartegenover een storting in de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Indien er conform de gestelde kaders uitgaven worden gepland, dan zullen de uitgaven te zijner tijd in het eerstvolgende P&C-document worden verwerkt met daar tegenover een onttrekking uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Communicatie en vervolgtraject

Zodra het derde addendum behorende bij de Woonvisie is vastgesteld zal dit gecommuniceerd worden via het Gemeenteblad. Ontwikkelende partijen worden geïnformeerd in het geval er sprake is van een intentieovereenkomst dat het nieuwe beleid van toepassing is. Ontwikkelende partijen en kopers worden geïnformeerd over het toepassen van de hardheidsclausule voor het anti-speculatiebeding. Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars worden waar nodig op dit punt aangepast.

Na deze actualisatie worden de uitgangspunten gebruikt om het volkshuisvestingsprogramma voor te bereiden zodat deze in het voorjaar van 2027 wordt vastgesteld door het college. De raad wordt daarbij vooraf betrokken om kaders op te halen.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris

de burgemeester



W.F.F. Keijzers

C.N.A. Nijkerken-de Haan

Openbare bijlage(n):

Was-wordt-lijst 3e addendum
Nota reserve realisatiestimulans