

Was-wordt-tabellen bij het derde addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2025: “Groei met Vughtse kwaliteit”

Woningbouwcategorieën (pagina 14-16 en 36)

Pagina 14

Was	Wordt
We hanteren een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie. Deze verdeling is anders dan we voorheen hanteerden. 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. 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.	We hanteren een woningbouwprogramma in lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting met drie woningbouwcategorieën. Deze worden landelijk geïndexeerd.

Pagina 15 en 36

De kolommen links omvatten de geïndexeerde prijspeilen op 1-1-2026 zoals vastgesteld door het college. De kolommen rechts hanteren voor de nieuwe categorieën dezelfde prijspeildatum.

De indexering sluit voortaan aan op de landelijke indexeringen.

Was		Wordt	
Prijssegment	Aandeel in programmering en prijsgrenzen	Prijssegment	Aandeel in programmering en prijsgrenzen (cf. indexering door rijksoverheid)
Sociale huur	30%, tot €932,93	Sociale huursegment	30% - Huur tot €932,93
Betaalbare koop	15%, tot €339.000,-	Landelijke betaalbaarheid	36,67% - Koop tot €420.000
Toegankelijk	11,25%		

	- vanaf €339.000,- tot €420.000,- - vanaf €932,93 tot €1.228,07	idsgrens-segment	- Huur vanaf €932,93 tot €1.228,07 (liberalisatiegrens middenhuur)
Middelduur-laag	11,25%, vanaf €420.000,- tot €509.000,-	Vrij segment	33,33%
Middelduur-hoog	22,5%, vanaf €509.000,- tot €783.000,-		
Duur	10%, vanaf €783.000,-		

Pagina 16

Was	Wordt
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. Deze segmenten kunnen bijdragen aan de gewenste doorstroming uit het middensegment	Nieuwbouw voor middengroepen is nodig om doorstroming te stimuleren, we zetten daarbij in op woningbouw met diverse woningtypes en woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens.

Verplicht volgen van segmentering (pagina 36)

Was	Wordt
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.	Alle woningbouwontwikkelingen moeten een bijdrage leveren om 66,67% betaalbare woningbouw te realiseren. Dit geldt ook voor splitsingen of kleine toevoegingen. De gemeente bepaalt de projectomvang van een woningbouwontwikkeling, een ontwikkeling kan meerdere planologische procedures omvatten. - Bij een netto toevoeging van 2 tot en met 5 woningen moet een bijdrage geleverd worden aan de differentiatie in de segmenten. Hier kiest het college voor maatwerk per locatie. - Bij een netto toevoeging vanaf 6 woningen tot en met 19 woningen moet worden voldaan aan het

	toevoegen van 66,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens, maar is sociale huur niet verplicht. - Bij projecten met 20 nieuwbouwwoningen of meer moet voldaan worden aan de segmentering met 30% sociale huur en 36,67% tot de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koop of huur. Maatwerk bij bijvoorbeeld transformaties van (rijks-) monumenten moet gemotiveerd worden en in beginsel is compensatie voor de betaalbaarheidsopgave dan het uitgangspunt.
--	--

Woningkwaliteit (pagina 36)

Was	Wordt
Minimale kwaliteit van reguliere woningen is een woonoppervlak van 50m ² , bij alternatieve woonvormen kan dit kleiner.	- Minimale kwaliteit van reguliere woningen is een woonoppervlak van 50m², bij alternatieve woonvormen kan dit kleiner. - Voor sociale huurwoningen kunnen Toegelaten Instellingen (woningcorporaties) gebruik maken van product-markt-combinaties (PMC's) uit de Woonstandaard met de daarbij behorende uitgangspunten. - Voor de woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens is een mix van verschillende PMC's voor (starters)appartementen (55-70m²), nultreden/seniorenwoningen (70-95m²), compacte grondgebonden en gestapelde gezinswoningen (70-100m²) het uitgangspunt bij projecten van 6 woningen of meer. Hier kiest het college voor maatwerk per locatie.

Toewijzing woningen (pagina 16)

Was	Wordt
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	- Initiatiefnemers moeten bij nieuwbouw koopwoningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens de toewijzing laten verlopen via een loting onder toezicht van een notaris. Koopwoningen boven deze grens mogen via een eigen methode worden toegewezen. De gemeente heeft voor alle woningen een voorkeur

basis van bijvoorbeeld financieringsvoorbehouden of meerwerkkeuzes zijn niet toegestaan. Gewogen lotingen waarbij mensen met een binding met Vught voorrang krijgen zijn wel toegestaan.	voor een procedure waarbij mensen met binding met Vught voorrang krijgen. - Woningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens mogen niet per opbod worden verkocht. De verkoopprijs is maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens.
--	--

Anti-speculatiebeding (pagina 16)

Was	Wordt
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.	Daarnaast leggen we in anterieure overeenkomsten bij nieuwe koopwoningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op voor koopwoningen tot de landelijke betaalbaarheidsgrens (€420.000, prijspeil 2026). Daarbij hanteren we een termijn tot 5 jaar na het ondertekenen van de koop(-aanneem)overeenkomst, met de zelfbewoning vanaf datum eerste inschrijving tot 5 jaar na het ondertekenen van de koop(-aanneem)overeenkomst.