

## Woonvisie Wijdmeren “Kerngericht” 2021-2030, actualisatie 2025

De raad heeft besloten de woonvisie te verlengen tot 2030. Daarbij zijn punt 1,2,3 en 4 gewijzigd en is de resterende besluitvorming ongewijzigd gebleven.

De raad op 30 oktober 2025 heeft besloten:

1. De looptijd van de woonvisie 2021-2024 te verlengen tot 2030;
2. De woonvisie op de volgende punten te actualiseren:
  - 2.1. Het percentage sociaal segment (huur- en koopwoningen) bij nieuwbouw te handhaven op 33%, het percentage middeldure huur/koop nieuwbouwwoningen te verhogen naar 36% en het resterende deel in de vrije sector te verlagen naar 31%.
  - 2.2. Het prijspeil sociale koop te wijzigen van 220.000 euro naar 249.000 euro en dit jaarlijks te indexeren met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten.
  - 2.3. Het percentage gestapelde en/of gelijkvloerse woningen, op het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen woningen, te verhogen van 40% naar 50%.
3. Voor het realiseren van onze doelstellingen de volgende instrumenten in te zetten en vast te stellen met de volgende wijziging;
  - 3.1. Het voorzetten van de starterslening en het maximale leenbedrag wijzigen en afleiden van de betaalbaarheidsgrens NHG (405.000,- peil 2025);
4. Alle bijbehorende tekstpassages in de Actualisatie Woonvisie 2021 – 2030 en de ‘Was-wordt-lijst’ die verwijzen naar de wijziging van deze percentages aan te passen overeenkomstig voorgaande besluitpunten.

De besluitvorming als gevolg van punt 4 in het raadsbesluit leidt tot de volgende verwerking van het oude besluit naar het nieuwe besluit en deze luidt dan als volgt:

1. **De looptijd van de woonvisie 2021-2024 te verlengen tot 2030;**
  - 1a. **Nieuwbouw:** Een strategische inzet op nieuwbouw om meer diversiteit in de woningvoorraad, een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen te creëren.
  - 1b. **Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid:** Een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het o.a. creëren van doorstroming voor senioren naar passende woningen.
  - 1c. **Duurzame woningvoorraad:** Aandacht voor een divers samengestelde en flexibele woningvoorraad, passend bij de samenstelling van onze bevolking, met meer kleinere betaalbare gestapelde woningen met aandacht voor een laag energieverbruik (labels B en hoger).
2. **Hiervoor stellen we voor de volgende kaders voor en stellen we voor de kaders van de woonvisie Wijdmeren op de volgende punten te actualiseren:**
  - 2.1. 33% van het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen, in projecten vanaf 4 woningen, vindt minimaal plaats in het sociale segment, bij koop tot € 249.000,- of huur tot 900,07,- p/mnd (peil 2025);
  - 2.2. Het percentage te realiseren nieuwbouwwoningen in het middeldure huur segment (tot WWZ 186 punten) tot € 1184,32 per maand (peil 2025) of betaalbare koop tot en met € 405.000 (peil 2025) te verhogen van 33% naar 36% en het resterende deel vrije sector te verlagen naar 31%.
  - 2.3. Het prijspeil sociale koop te wijzigen van 220.000 euro naar 249.000 euro en dit jaarlijks te indexeren met het prijsindexcijfer voor de bouwkosten.
  - 2.4. Het percentage gestapelde en/of gelijkvloerse woningen, op het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen in projecten vanaf 10 woningen, bedraagt 50%.
3. **Voor het realiseren van onze doelstellingen de volgende instrumenten in te zetten en vast te stellen;**
  - 3a. Het voorzetten van de Starterslening en het maximale leenbedrag wijzigen en afleiden van de betaalbaarheidsgrens NHG (405.000,- peil 2025);
  - 3b. Het voortzetten van de Verzilverlening en de Blijverslening. Hiervoor is nu geen extra leenfaciliteit nodig;
  - 3c. Het voortzetten van regeling premie verhuiskosten in de vorm van deelname aan de Pilot doorstroming Gooi en Vechtstreek;

- 3d. Het voortzetten van het project Wooncoach = niet meer van toepassing;
- 3e. Het handhaven van de uitgewerkte regels voor het anti-speculatiebeding en de daarbij behorende zelfbewoningplicht voor sociale nieuwbouw woningen, zoals is vastgelegd in het raadsbesluit van 30 juni 2020\*;
- 3f. De mogelijkheid geven bij verkoop van gemeentegrounden en/of bij nieuwbouw om extra kaders te stellen voor de ontwikkeling van woningbouw en daarbij in de nabijheid van een voorzieningencentrum in de dorpen kaders uit te werken die er voor zorgen dat deze woningen geschikt zijn voor senioren en zoveel als nodig kunnen worden toegewezen aan senioren. De raad over de uitwerking hiervan te informeren.
- 3g. Gebruik maken van de mogelijkheden om grote sociale huureengezinswoningen meer passend toe te wijzen aan gezinnen met minimaal 1 kind. De huisvestingsverordening biedt hier nu mogelijkheden voor. We gaan hierover in overleg met woningbouwcorporaties.
- 3h. Mogelijkheden onderzoeken om te komen tot meer passende woningbouw voor verschillende doelgroepen, o.a. voor senioren door ruimte te geven aan creatieve oplossingen om meer woningen te realiseren (bijvoorbeeld door een pilot voor het splitsen van eengezinswoningen of woningen op een erf voor mantelzorgers permanent te maken of andere flexibele woonconcepten). We gaan hierover in overleg met relevante marktpartijen zoals de woningbouwcorporaties en andere relevante partijen.

\* **Raadsbesluit 30 juni 2020:** Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar waarbij sprake is van sociale koopwoningen er opgenomen wordt:

- a. dat voor de sociale koopwoningen een antispeculatie beding van minimaal 10 jaar van toepassing is; De anti speculatie houdt in dat bij overdracht door de koper van de woning binnen een termijn van 10 jaren na eerste bewoning, hij verplicht is aan de gemeente (een deel van) de meeropbrengst af te dragen; bij overdracht binnen één jaar bedraagt het af te dragen gedeelte 100 % (honderd procent) van de meeropbrengst; dit percentage wordt jaarlijks verminderd met 10% (tien) procent;
- b. dat voor de sociale koopwoningen een zelfbewoningsplicht door de koper wordt vastgelegd;
- c. dat onderdeel a en b door middel van een ketting beding in de verkoopacte wordt opgenomen en voor 10 jaar overgaan mocht er van doorverkoop sprake zijn;
- d. het opnemen van een hardheidsclausule voor bepaalde gevallen waarin een inwoner noodgedwongen zijn woning moet verkopen. Zoals bij echtscheiding of verbreken van een notarieel samenlevingscontract; overlijden van de partner; verhuizen door veranderende werkomstandigheden of in verband met het aannemen van een andere baan;
- e. indien ontwikkelaar het bepaalde in a en b niet of onvoldoende nakomt, is hij direct op eerste aanzegging een boete verschuldigd van € 50.000 per woning.
- f. dat onderdeel a, b, c en d en e in het volgende gemeentelijk woonbeleid als bestaande werkwijze geformaliseerd wordt."

*Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 juni 2020*