

Programmavoorstel / richtlijn Betaalbaar Wonen Zundert

Versie: 03-09-2025

Woningverdeling

- 30% sociale huur
- 40% middel dure koop , waarvan:
 - 10% middel dure koop laag, 75% van betaalbaarheidsgrens - € 303.750,- (2025)
 - 10% middel dure koop midden 90% van betaalbaarheidsgrens - € 364.500,- (2025)
 - 20% middel dure koop hoog 100% van de betaalbaarheidsgrens - € 405.000,- (2025)
- 30% vrije sector

Dit op basis van plannen van minimaal 20 eenheden.

Het toevoegen van meer kleinere koopwoningen zal leiden tot plannen met meer aantallen woningen per project.

Betaalbaar Wonen Zundert ziet bij voorkeur de volgende flexibiliteit (10% norm) in bovengenoemde woningverdeling:

- Minimaal 20%, maximaal 30% sociale huur
- Minimaal 40%, maximaal 50% middel dure koop
- Totaal samen max 70%

Bovengenoemde 10% flexibiliteit biedt mogelijkheden voor een optimale woningbouwverdeling. Het gros van de starters in Zundert heeft de voorkeur voor het betrekken van een betaalbare koopwoning.

Overige uitgangspunten

- Uitgangspunt is ontwikkeling van producten waarbij de marktwaarde aansluit op de gereguleerde koopprijs, waardoor dit product blijvend behouden kan blijven voor de doelgroep.
- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen en appartementen in het segment middel dure koop, laag en midden hebben een minimum oppervlakte van 60 m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO. Minimaal de helft van deze woningen heeft twee slaapkamers.
- Voor de middel dure koopwoningen laag geldt een zelfbewoningsplicht voor de duur van tenminste 10 jaar na oplevering. De zelfbewoningsplicht wordt bij wijze van kettingbeding opgenomen in de tussen ontwikkelaar en koper te sluiten koopovereenkomst.
- De woningen in het middel dure koopsegment laag worden in eerste instantie uitsluitend verkocht aan starters met een leeftijd tussen de 18 en 35 jaar met een inkomen tot 1,5x modaal (modaal inkomen 2025: € 46.500) en daarnaast ook bij voorkeur aan inwoners uit gemeente Zundert, dan wel oud inwoners, mits passend binnen wet- en regelgeving. Indien bij start verkoop blijkt dat er onvoldoende middel dure koopwoningen laag aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal kunnen worden verkocht, vervalt deze voorwaarde.



- De hierboven genoemde prijzen gaan uit van een volwaardige woning, exclusief keuken, inclusief badkamer en toiletinrichting. Vloeren voorzien van afwerkvloeren, wanden behang klaar en spuitwerk plafonds. Volledige installaties in eigendom of aansluiting op stadsverwarming, duurzame WKO installaties.
- Plannen voldoen aan vigerend bouwbesluit en er worden geen aanvullende voorwaarden gesteld aan deze woningen.
- Plannen die vergund zijn en reeds lopende initiatieven zijn uitgesloten van dit programmavoorstel.
- Parkeernormering: in afwijking van nota parkeernormen gemeente Zundert, d.d. december 2020 voor alle woningen in het middel dure koopsegment laag een norm van 1,0, midden 1,2 en hoog 1,5 parkeerplaatsen per woning inclusief bezoekers parkeren . Het met het verlagen van de parkeernormen vrijkomende grondbestandsdeel komt ten goede aan het aandeel uitgiftebare grond.

Voor akkoord:



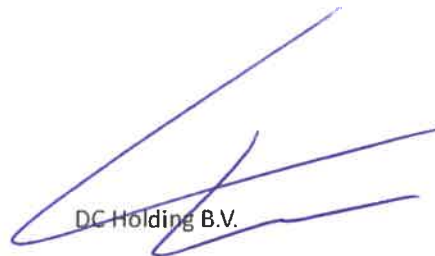
Betaalbaar Wonen Zundert



Maas-Jacobs Vastgoed B.V.



Somnium Real Estate B.V.



DC Holding B.V.