

Addendum woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 – gemeente Maasdriel

Inleiding

Vanaf 8 juli 2021 is de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 van kracht in Maasdriel. Om de ontwikkelingen die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden op te nemen in de Woonvisie worden de onderstaande aanvullingen op de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 voor de gemeente Maasdriel vastgesteld (ingangsdatum 1-1-2025).

Periode

De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 loopt officieel tot en met kalenderjaar 2025.

De verwachting is dat in 2026 de Wet Versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, vervalt de verplichting voor het hebben van een gemeentelijke woonvisie.

Het wordt dan verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te nemen in de Omgevingsvisie. De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 geldt zolang er geen nieuwe woonvisie dan wel volkshuisvestingsprogramma door de gemeenteraad dan wel het College wordt vastgesteld.

Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2023

In het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2023 wordt een tweetal scenario's omschreven (zie Tabel 1).

Tabel 1

Maasdriel	2023 t/m 2030	2031 t/m 2040	Totaal
Basisscenario (Primos 2023)	+ 1.020	+ 1.040	+ 2.060
Extra groei door migratie	+ 505	+ 130	+ 635
Extra groei door inlopen woningtekort	+ 450	+ 0	+ 450
Totaal ambitiescenario	+ 1.975	+ 1.170	3.145

De gemeente Maasdriel zet in op het ambitiescenario: 3.145 woningen in de periode 2023 t/m 2040.

Woondeal Rivierenland

In de Woondeal Rivierenland (besluitvorming Q1 2023) heeft Maasdriel afgesproken 1.454 woningen toe te voegen in de periode 2022 t/m 2030. Voor de te actualiseren Woondeal (besluitvorming Q1 2025) worden de uitkomsten van het ambitiescenario van het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2023 als uitgangspunt genomen. De te actualiseren Woondeal gaat over de periode 2025 tot en met 2034 (10 jaar). Vertaald naar die periode wordt afgesproken 2.353 woningen toe te voegen.

Passend woningbouwprogramma

Ik kwalitatief opzicht laat het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2023 een grote vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare woningen zien, maar ook een grote vraag naar dure koopwoningen. Aan de hand van die uitkomsten is onderstaande woningdifferentiatie geformuleerd (zie Tabel 2), die de leidraad is bij woningbouwinitiatieven van 4 of meer woningen.

Niet elk plan hoeft hier exact aan te voldoen, maar voor het totale programma stuurt het College wel op deze verdeling.

Voor het aandeel sociale huur (35%) geldt dat dit een minimum aandeel is. Het aandeel middensegment (sociale koop 1 t/m 4 en middenhuur laag en hoog) is maximaal 35%, waarbij er schuifruimte is tussen deze subcategorieën, al naar gelang de concrete situatie. Een hoger aandeel sociale huur gaat ten koste van het middensegment. De aandelen middeldure koop (15%) en dure koop (15%) betreffen maximale aandelen.

Onderstaande bedragen zijn geïndexeerd naar prijspeil 2025. Jaarlijks worden de prijsgrenzen geïndexeerd en bekend gemaakt via de gemeentelijke website.

Het Rijk stelt de maximale huurprijsgrenzen en de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen vast.

De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is in 2025 € 405.000 (was in 2024 € 390.000).

Tabel 2

Woningdifferentiatie 2025 e.v.					
Betaalbaar			Duur		
Sociale huur	Sociale koop 1	Sociale koop 2, 3, 4 Middenhuur laag Middenhuur hoog	Middeldure koop	Dure koop Dure huur	
< € 900,07	< € 260.000	€ 260.000- € 300.000 (sk 2) € 300.000- € 350.000 (sk 3) € 350.000- € 405.000 (sk 4)	€ 405.000- € 550.000	> € 550.000	
35%	17%	13%	15%	15%	
		€ 900,07- € 1.050,00		> € 1.184,82	
		3%		0%	
		€ 1.050,00 - € 1.184,82			
		2%			
35%	17%	18%	15%	15%	100%
WBO 2023					
39%	17%	14%	13%	17%	100%
Woonvisie 2021-2025					
30%	15%	25%	20%	10%	100%