

## Addendum Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 gemeente Zaltbommel

De raad van de gemeente Zaltbommel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025,

gelet op \*, de Omgevingswet

### besluit :

1. De looptijd van de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 te verlengen tot het moment van inwerkingtreding van de herijkte Omgevingsvisie en van het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.
2. Het Addendum Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 gemeente Zaltbommel vast te stellen en deze te laten ingaan op 1 januari 2026.
3. Beide besluiten bekend te maken via de standaard officiële publicaties.

### Doel

Dit addendum betreft technische wijzigingen van de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025. De gemeenteraad nam hierover een besluit op 17 oktober 2024. De technische wijzigingen betreffen nieuwe woningbehoeftecijfers op basis van het ambitiescenario woningbehoefte Bommelerwaard 2023 voor de periode tot en met 2040 en een geïndexeerde woningbouwprogrammering. Het addendum vormt een onlosmakelijk onderdeel van de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025.

### Woonvisie, Omgevingsvisie en Volkshuisvestingsprogramma

In het kader van de Omgevingswet worden ambities en uitvoering van elkaar gescheiden. De ambities uit de Woonvisie worden bij het opstellen van de Omgevingsvisie herijkt en onderdeel van de Omgevingsvisie, terwijl de uitvoering wordt uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma. In 2026 vindt de herijking van de Omgevingsvisie plaats en treedt waarschijnlijk de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking. Deze wet bepaalt dat er een Volkshuisvestingsprogramma moet worden opgesteld, waarin de uitvoeringsaspecten op het gebied van het wonen worden vastgelegd.

### Verlengen van de looptijd van de Woonvisie 2021-2025

De Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 loopt officieel tot en met kalenderjaar 2025. Door het besluit om de looptijd van de Woonvisie 2021-2025 te verlengen wordt het huidige wonen beleid voortgezet en wordt het mogelijk gemaakt om vanaf 2026 de Omgevingsvisie te herijken en het Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De looptijd wordt verlengd totdat de herijkte Omgevingsvisie en het bijhorende Volkshuisvestingsprogramma zijn vastgesteld.

### Ambitiescenario Woningbehoefte Bommelerwaard 2023

De gemeente Zaltbommel zet in op het volgende ambitiescenario tot en met 2040:

|                                       | Tot en met 2030 | Tot en met 240 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Basisscenario (Primos 2023)           | + 1.335         | +2.700         |
| Extra groei door migratie             | + 55            | + 70           |
| Extra groei door inlopen woningtekort | + 520           | +520           |
| Totaal ambitiescenario                | + 1.910         | +3.290         |

Bron: Woningbouwbehoefte onderzoek Bommelerwaard 2023

Dat betekent dat de woningbouwopgave in de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 voor de gemeente Zaltbommel wordt aangepast van 1.450 woningen in de periode 2021 t/m 2030 naar 1.910 woningen in de periode 2023 t/m 2030 (pagina 21 van de Woonvisie).

### Indexering woningbouwprogrammering

De prijsgrenzen van de tabel op pagina 25 van de Woonvisie Bommelerwaard worden jaarlijks geïndexeerd. In onderstaande tabel zijn de vastgestelde prijsgrenzen per 1 januari 2025 vermeld. Voor 2026 moeten de prijsgrenzen nog worden geïndexeerd. Waar het rijksdefinities betreft (huursector en landelijke betaalbaarheidsgrens, is in Zaltbommel: middelduur laag, in de koop) worden de indexaties van het Rijk gevolgd. De overige koopgrenzen worden door de gemeente geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Dit is een maatstaf voor de gemiddelde prijsontwikkeling van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens kopen, zoals boodschappen, kleding, benzine en huur.

| Sociale huur | Betaalbare koop | Middelduur laag*              | Middelduur hoog               | Duur                |
|--------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| < € 900,07   | < € 300.000     | Koop<br>€ 300.000 - € 405.000 | Koop<br>€ 405.000 - € 605.000 | Koop<br>> € 605.000 |
|              |                 | Huur<br>€ 900,07 - € 1.184,82 | Huur<br>> € 1.184,82          |                     |
| 30%          | 15%             | 25%                           | 20%                           | 10%                 |

Bron: Woonvisie 2021-2025 Bommelerwaard (geïndexeerd prijspeil 1-1-2025).

- Middelduur laag is landelijke betaalbaarheidsgrens koop en landelijke grens middenhuur

*Aldus vastgesteld door de raad van Zaltbommel in zijn vergadering van 11 december 2025,*

*De raad voornoemd,*

*de (plv) raadsgriffier,  
E.A. (Bianca) Kooijman*

*de voorzitter,  
M.C. (Marnix) Bakermans*