

Actuele beleidsregels nieuwbouw betaalbare huur- en koopwoningen

Burgemeester en wethouders stelden op 12 mei 2026 nieuwe uitgangspunten vast voor te realiseren nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen. Het college heeft hierbij rekening gehouden met verschillende ontwikkelingen in de woningmarkt. Daarbij is nadrukkelijk geluisterd naar woonpartners. Hiermee biedt het college een goede basis voor kwalitatief goede en betaalbare woningbouwconcepten. De beleidsregels zijn te vinden op: www.etten-leurmakenwesamen.nl > prijzen en regels nieuwbouwwoningencategorieën.

Toepassingsbereik

De beleidsregels worden zowel toegepast bij de uitwerking van bepalingen in het omgevingsplan, als bij het beoordelen van verzoeken om medewerking aan BOPA's en wijzigingen van omgevingsplannen te verlenen. Voor beide toepassingen geldt dezelfde inhoud van de beleidsregels.

De opgenomen regels hebben betrekking op de realisatie van de volgende te realiseren categorieën woningen:

Sociale huurwoning;

Sociale koopwoning;

Middenhuurwoning;

De prijsgrenzen voor de categorie sociale koopwoning, wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld;

Binnen de categorie middenhuurwoning wordt een staffel gehanteerd waarvan de prijsgrenzen jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

Doelgroepen

Als doelgroep voor een sociale huurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal de DAEB-Norm bedraagt.

Als doelgroep voor de middenhuurwoning worden huishoudens aangemerkt waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de DAEB-Norm bedraagt.

Als doelgroep voor een sociale koopwoning worden huishoudens aangemerkt:

Voor de categorie betaalbare koop-laag: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 1,5 keer de DAEB-Norm bedraagt;

Voor de categorie betaalbare koop-midden: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 1,7 keer de DAEB-Norm bedraagt;

Voor de categorie betaalbare koop-hoog: huishoudens waarvan het huishoudinkomen maximaal 2 keer de DAEB-Norm bedraagt.

Instandhoudingstermijn

Een sociale huurwoning moet voor ten minste een periode van 25 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven;

Een middenhuurwoning moet voor ten minste een periode van 20 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven;

Een sociale koopwoning moet 5 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Sociale koopwoningen prijzen en kwaliteiten (prijsspeil: 01-01-2026)

De categorie sociale koopwoningen kent de volgende sub-categorisering:

Betaalbare koop-laag met een maximumprijs van € 296.000, - voor:

Grondgebonden woningen minimaal 40 m2 GBO *;

Appartementen minimaal 40 m2 GBO;

Betaalbare koop-midden met een maximumprijs van €358.000, - voor:

Grondgebonden woningen minimaal 50 m2 GBO *;

Appartementen minimaal 50 m2 GBO;

Betaalbare koop-hoog met een maximumprijs van € 420.000 voor:

Grondgebonden woningen minimaal 70 m2 GBO, tot maximaal 85 m2 GBO (overgangsgrens naar vrijesector) *;

Appartementen minimaal 70 m2 GBO, tot maximaal 85 m2 GBO (overgangsgrens naar vrijesector).

*Beukmaten van ≤ 3,60 meter zijn alleen toepasbaar mits beukmaat stedenbouwkundig acceptabel geacht.

Indien partijen kleiner of afwijkend willen bouwen dan binnen de voorgestelde kaders, wordt maatwerk toegepast bij het bepalen van de verkoopprijs. Voor zeer compacte woningtypen, zoals studio's, wordt voorgesteld uit te gaan van een verkoopprijs die in overleg passend gevonden wordt voor het desbetreffende woonproduct.

Staffel middenhuurwoning (prijsspeil: 01-01-2026)

Huurprijs	+ 10% opslag*	M2 GBO
Vanaf € 932,93	€ 1.026,22	Minimaal 50 m2
Vanaf € 1.080,50	€ 1.188,55	Minimaal 60 m2
€ 1.228,07	€ 1.350,88	Minimaal 70 m2

*In lijn met landelijk beleid kan de gemeente ervoor kiezen om met bouwende partijen afspraken te maken over het hanteren van een opslag van 10% voor middenhuurwoningen.