

Prijzen en regelgeving voor nieuwbouwwoningcategorieën in 2026.¹

Bij het opnemen van regels over te realiseren categorieën woningen in het omgevingsplan gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

1. In het omgevingsplan worden de volgende woningbouwcategorieën onderscheiden²:
 - a. Sociale huurwoningen;
 - b. Sociale koopwoningen;
 - c. Middenhuurwoningen;
 - d. Woningen die worden gebouwd in (collectief)particulier opdrachtgeverschap.
2. Per woningbouwcategorie wordt een instandhoudingstermijn opgenomen in het omgevingsplan. De instandhoudingstermijn³ voor de verschillende woningbouwcategorieën zijn:
 - a. Ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor sociale huurwoningen;
 - b. Ten minste 20 jaar na eerste ingebruikname voor middenhuurwoningen;
 - c. 10 jaar na ingebruikname voor sociale koopwoningen.
3. In het omgevingsplan wordt per woningcategorie een doelgroep aangewezen waarvoor de onder punt 1 bedoelde woningen in stand blijven gedurende de onder punt 2 bedoelde periode. De doelgroepen voor de verschillende categorieën zijn:
 - a. Huishoudens met een maximum inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens voor sociale huurwoningen;
 - b. Huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal voor middenhuurwoningen;
 - c. Huishoudens met een inkomen vanaf anderhalf keer modaal tot maximaal twee keer modaal voor sociale koopwoningen.
4. Bij de vergunningverlening voor nieuwbouwwoningen in de gemeente Etten-Leur wordt zoveel mogelijk gestreefd naar de volgende verdeling⁴:
 - a. 30% sociale huurwoningen;
 - b. 40% middenhuurwoningen en sociale koopwoningen;
 - c. 30% vrijesector woningen.

Het uitgangspunt is een gemeentebrede 30/40/30-verdeling. In specifieke wijken kan echter, afhankelijk van de bestaande woningvoorraad en samenstelling van de wijk, de verdeling worden bijgesteld. Zo wordt lokaal bijgestuurd om uiteindelijk de streefverdeling van 30/40/30 voor de gehele gemeente te realiseren.

5. De categorie sociale koopwoningen kent de volgende subcategorisering¹:
 - a. Betaalbare koop-laag met een maximumprijs van € 296.000, - voor:
 - i. Grondgebonden woningen met een beukmaat van 4,80 meter en minimaal 50m² GBO;
 - ii. Appartementen met minimaal 60 m² GBO;
 - b. Betaalbare koop-midden met een maximumprijs van €358.000, - voor:
 - i. Grondgebonden woningen met een beukmaat van 5,10 meter en minimaal 70m² GBO;
 - ii. Appartementen met minimaal 70m² GBO;
 - c. Betaalbare koop-hoog met een maximumprijs van € 420.000 voor:
 - i. Grondgebonden woningen met een beukmaat van 5,40 meter en minimaal 90m² GBO; en
 - ii. Appartementen met minimaal 85 m² GBO.

¹. Alle genoemde prijzen zijn conform prijspeil 1 januari 2026.

². Op grond van artikel 5.161c, eerste lid Besluit Kwaliteit Leefomgeving zijn dit de categorieën waarover in het omgevingsplan regels kunnen worden opgenomen.

³. Conform de instructieregels van artikel 5.161c, derde lid van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.

⁴. Dit is onderdeel van de regionale woondeal.

6. Binnen de categorie middenhuurwoningen wordt een staffel huurprijzen middenhuur gehanteerd. De staffel kent een volgende indeling¹:

Huurprijs	+ 10% opslag*	M ² GBO
€ 932,93	€ 1.026,22	50-55 m ²
€ 960,26	€ 1.056,29	55-60 m ²
€ 986,19	€ 1.084,81	60-65 m ²
€ 1.018,33	€ 1.120,16	65-70 m ²
€ 1.045,30	€ 1.149,83	70-75 m ²
€ 1.071,22	€ 1.178,34	75-80 m ²
€ 1.098,18	€ 1.208,00	80-85 m ²
€ 1.228,07	€ 1.350,88	> 85 m ²

*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.

7. De op te nemen regels voldoen aan de instructieregels van het Rijk en provincie,

