Gemeente Etten-Leur
Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Aan de gemeenteraad

Kenmerk :
Contactpersoon :
Doorkiesnummer : (076)
Uw brief van :
Onderwerp : voorstel wijziging doelgroepenverordening

Etten-Leur, 22 juni 2022

Beste raadsleden,

U behandelde 7 juni ons voorstel voor een technische wijziging van de doelgroepenverordening. Ons voorstel om de grens van goedkope koopwoningen op te trekken naar € 270.000 respectievelijk € 355.000 leverde samengevat de volgende vragen en discussiepunten op:

1. Het is forse prijsstijging, worden daarmee mensen met lagere inkomens niet uitgesloten van het kopen van een woning?
2. Welke beleidsopties heeft een gemeente om te zorgen dat er betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en bij de juiste huishoudens terecht komen

Wethouder Schouw deed namens ons college enkele toezeggingen. Hieronder staat hoe we daar uitvoering aan (willen) geven.

a. Deze wijzigingsverordening is een eerste stap.

We bekijken met het oog op kansen voor eigen inwoners, ook met een kleinere beurs, de opties die er zijn om de komende jaren een woning te kunnen kopen. We doen na de zomervakantie in ieder geval een voorstel om de grens voor de starterslening op hetzelfde bedrag te zetten als die van de nu voorgestelde lage prijsgrens van € 270.000,-. We doen daarbij een voorstel over wijziging van het maximaal te lenen bedrag, waarbij we op voorhand uit gaan van een percentage van de maximale koopsom. Verder zetten we voors en tegens op rij van bouwen met erfpacht en diverse constructies zoals de koopgarantregeling.

b. We gaan snel met uw raad in gesprek over de woningmarkt en woonopgaven

Net als u zien we de woonopgaven toenemen. Steeds meer doelgroepen doen een beroep op betaalbare woningen. We hebben u de afgelopen jaren laten zien welke behoeften er zijn en hoe we daar invulling aan geven.
In de sociale huur hebben we met Alwel bereikt dat er in de jaren 2022 en 2023 meer dan 300 betaalbare (tijdelijke) huurwoningen bijkomen. Voor de jaren 2024 en volgende hebben we zoals u weet met Alwel kaderafspraken gemaakt om tot 2035 nog minstens 900 huurwoningen te bouwen. Ook in de middeldure huur zijn we onze toezegging nagekomen dat er minstens 125 woningen bij

moesten komen. Voor de komende jaren staat een vergelijkbaar aantal woningen op het programma.
Het bouwen van betaalbare koopwoningen bleef sterk achter. We beloofden daar een inhaalslag te maken. Die afspraak zijn we nagekomen. Actueel wordt gewerkt aan vijf plannen waar tenminste 80-85 woningen vanaf 2023 worden gerealiseerd. Zoals we in ons voorstel aan u meldden hebben we met bouwende partijen vastgesteld dat door forse prijsstijgingen en andere kostenverhogende factoren de grens in de huidige doelgroepenverordening van maximaal € 200.000,- niet meer haalbaar en realistisch is. De voorgestelde nieuwe prijsgrenzen zijn overigens maximale prijzen. We verwachten van de bouwende partijen dat zij een passende prijs hanteren voor de kwaliteit die ze leveren. Deels moet die kwaliteit voldoen aan onze eisen voor wat betreft de minimale grootte van de woning. We verwachten voor een project zoals aan het Stationsplein 45 dat die woningen slechts een fractie meer kosten dan € 200.000,-.

Praktisch voorstel: we werken samen toe naar een actuele woonvisie in de eerste helft van 2023
We willen vanaf oktober met u en lokale woonpartners in gesprek over wat er speelt en nodig is op de huidige lokale en regionale woningmarkt. Voor eind 2022 beschikken we daarbij over actuele resultaten van een lokaal woningmarktonderzoek. Ook betrekken we er nadrukkelijk regionale data bij. Onze beoogde aanpak loopt parallel met de uitwerking van het programma wonen en mobiliteit van de omgevingsvisie.

Waarom het van belang is ons actuele voorstel vast te stellen?
Als uw raad ons voorstel niet overneemt hebben we onvoldoende juridische basis om afspraken over de door ons gewenste kwaliteiten van minimaal 40 en mogelijk zelf alle beoogde betaalbare woningen af te dwingen. Daarmee doen we vooral onze eigen inwoners tekort.

We vertrouwen erop u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.
Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Neemt u dan contact op met Peter Boekelman. Hij is bereikbaar via: 06-21508603 of peter.boekelman@etten-leur.nl

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
Gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
Burgemeester