

Omgevingsplan: regels prijzen en kwaliteiten middeldure huur- en sociale woningbouw

Datum: 14 april 2025

Aanleiding en introductie in het onderwerp

De raad heeft met de vaststelling van de Woonzorgvisie 2024-2029 het college de opdracht gegeven om nieuwe regels op te stellen voor het omgevingsplan. Deze regels moeten de huidige Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middeldure huur in Etten-Leur vervangen. Deze verordening werd in 2018 vastgesteld en in 2022 aangepast.

Tot nu toe bepaalde deze verordening, samen met bijbehorende beleidsnotities, de prijzen en kwaliteitseisen voor sociale en middeldure huur- en koopwoningen. Sinds 2022 wordt de term sociale koop uitgelegd als 'betaalbare koop' met twee prijsklassen:

- Laag: tot maximaal € 270.000
- Hoog: tot maximaal de wettelijke bovengrens (in 2025: € 405.000)

De juridische houdbaarheid van deze verordening wordt steeds vaker in twijfel getrokken, zowel binnen de gemeente als door bouwpartijen. Bovendien kan de verordening na de invoering van de Omgevingswet niet meer worden aangepast. Daarom is het noodzakelijk om nieuwe, praktische en handhaafbare regels op te stellen binnen het omgevingsplan.

Doel van de participatie

We willen komen tot een duidelijke en juridisch houdbare set regels die als basis dienen voor afspraken over nieuwbouw vanaf eind 2025. Deze regels moeten praktisch uitvoerbaar en goed te handhaven zijn.

Uitgangspunten

De participatie heeft als doel om woonpartners te betrekken bij het opstellen van duidelijke en juridisch houdbare regels voor sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Bij woonpartners gaat het om organisaties als woningcorporaties en projectontwikkelaars. We willen hun inzichten meenemen bij het vaststellen van de regels die in het omgevingsplan worden opgenomen. Daarbij zijn er enkele belangrijke kaders en beperkingen waar we rekening mee moeten houden:

- Woonpartners krijgen de mogelijkheid om mee te denken over de invulling van de regels
- De kaders liggen grotendeels vast op basis van bestaande wet- en regelgeving, maar er is ruimte voor input over hoe deze regels het beste kunnen worden toegepast binnen de gemeente.

- De wettelijke bovengrenzen voor sociale en middeldure huur liggen vast (prijsspeil 2025: sociale huur maximaal € 900,07 en middeldure huur/Wet betaalbare huur € 1.184,82).
- De participatie richt zich primair op partijen die direct betrokken zijn bij de woningmarkt, zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere woonpartners.
- Uiterlijk in Q3 van 2025 moet het definitieve voorstel voor het omgevingsplan klaar zijn en aan de raad worden aangeboden.

Het participatieniveau

In dit participatietraject (participatieniveau 2) raadplegen we lokaal bekende woonpartners, niet-lokale partijen met wie bouw(claim)overeenkomsten zijn of zullen worden gesloten, en bij ons bekende vertegenwoordigers van lokale doelgroepen zoals huurders (via de HBV), jongeren en ouderen.

Zij krijgen de mogelijkheid om hun mening te geven over het voorstel van de gemeente voor de regels in het omgevingsplan. De opbrengsten van deze participatie worden meegenomen in het uiteindelijke voorstel dat aan de raad wordt voorgelegd.

Wie zijn er betrokken?

Het college neemt het initiatief voor deze consultatie en de raad is eindverantwoordelijk.

Vanuit de gemeente zijn diverse medewerkers van de afdeling Leefomgeving (strategie, beleid en juridisch) betrokken.

De direct belanghebbenden zijn diverse woonpartners (woningcorporaties, projectontwikkelaars). Indirect belanghebbenden zijn vertegenwoordigers van lokale doelgroepen.

In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen

Alle relevante woonpartners ontvangen bij de start van de consultatieperiode het concept van de regels. De conceptregels zijn een actualisering van de huidige doelgroepenverordening en later vastgestelde beleidsstukken en worden ingepast in het stelsel van de Omgevingswet.

Om woonpartners en doelgroepen te betrekken, doen we het volgende:

- Woontafel – We benutten de Woontafel¹ om partners in de gelegenheid te stellen hun mening kenbaar te maken en met elkaar te delen.
- Individuele gesprekken – Op verzoek voeren we aparte gesprekken met betrokken partijen.
- Publicatie in De Bode – We informeren hiermee in aanvulling op eerder genoemde vertegenwoordigers van lokale doelgroepen bijvoorbeeld woningzoekenden en andere belanghebbenden, zodat zij de kans krijgen om te reageren.

De opbrengsten van deze consultatie worden meegenomen in het uiteindelijke voorstel voor de raad.

Rol van de gemeenteraad

Rol van de raad in het participatietraject is een antwoord geven op de volgende drie vragen:

- Kan de raad zich vinden in de participatieaanpak van dit project?
- Heeft de raad nog aanvullingen op de procesmatige kaders van dit project?
- Ziet de raad voor zichzelf nog een specifieke rol in de participatie?

Later is het de rol van de raad om de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Proces en planning: de 'routekaart op maat'

 Wanneer?	 Wat?	 Wie?	 Doel/Resultaat
14 april 2025	Bespreken startnotitie	Raad	Instemmen met proces en planning
Week 21 april 2025	Schriftelijk informeren diverse woonpartners en publicatie in De Bode	Alle bekende woonpartners en lokale doelgroepen	Start periode 6 weken consultatie
Mei 2025	Gesprek Woontafel en lokale doelgroepen	Wethouder en strateeg wonen	Meningen delen
Juni/juli 2025	Beoordelen reacties consultatie	Strateeg wonen en juridische adviseurs	Verslag resultaten consultatie t.b.v college- en raadsvoorstel
Juli/augustus 2025	Besluitvorming college	College	Formuleren voorstel aan raad en ter inzage legging ontwerpbesluit regelset omgevingsplan
Oktober 2025	Raadscyclus	Raad	Besluitvorming

Contact

Contactgegevens ambtelijk projectcoördinator:

Peter Boekelman, strategisch adviseur wonen, peter.boekelman@etten-leur.nl

¹ De Woontafel is in 2024 als uitwerking van de Woonzorgvisie 2024-2029 gestart. De Woontafel bestaat uit lokaal actieve partijen die betrokken zijn bij en de gemeente adviseren over woon- en bouwopgaven.