

Memo aan de leden van de gemeenteraad

Aan: de leden van de gemeenteraad

Van: college van B&W

Datum: 3 april 2025

Onderwerp: Indexering prijsgrenzen voor woningbouw

Aanleiding

In januari 2024 heeft de Thematafel Wonen & Vastgoed (verder TT W&V) besloten om de betaalbaarheidsgrenzen voor koopwoningen te handhaven voor 2024. Daarbij heeft de TT W&V ook besloten elk jaar in januari de prijsgrenzen te evalueren, waarbij rekening wordt gehouden met de consumentenprijsindex, de markt en overige omstandigheden. Na de bespreking in de TT W&V van januari 2025 hebben wij als college besloten om de prijsgrenzen aan te passen en jaarlijks per 1 januari te indexeren met de CPI-prijsindex zoals deze door het Rijk wordt toegepast. U als gemeenteraad heeft ons hiertoe in de Doelgroepenverordening de mogelijkheid gegeven als de marktomstandigheden of het rijksbeleid daartoe aanleiding geven.

Bij ons besluit introduceren wij als regio de term 'Achterhoekse betaalbare koop', waarbij we afwijken van het landelijke beleid en de prijsgrenzen hanteren die beter bij onze regio Achterhoek passen.

Wat wordt met dit besluit bereikt?

Met de aanpassing van de prijsgrenzen wordt ingespeeld op de marktomstandigheden van woningbouw en wordt gezorgd dat een woningbouwontwikkeling financieel beter uitkomt. Ook wordt gezorgd voor duidelijkheid op het gebied van betaalbare koop door de termen 'Achterhoekse betaalbare koop' en 'Betaalbare koop Rijk' te hanteren. Verder wordt met het automatisch jaarlijks indexeren ervoor gezorgd dat de prijsgrenzen in de Achterhoek niet uit de pas lopen met de prijsgrenzen zoals vanuit het Rijk is bepaald.

De indexatie en prijsgrenzen voor 2025

In onderstaande tabel staan de maximale prijsgrenzen voor huur en koop weergegeven die voor 2025 zijn vastgesteld. In onze regio Achterhoek hanteren wij de extra categorie 'goedkope koopwoningen' en stellen we voor de 'betaalbare koopwoningen' een prijsplafond vast die ligt onder de landelijke richtlijn. Dit doen we omdat de situatie in de regio Achterhoek met betrekking tot grond- en bouwkosten enigszins afwijkt van het landelijke beeld. Voor huur volgen we de prijsgrenzen die vanuit het rijk zijn vastgesteld en wettelijk zijn verankerd. De per 01-01-2025 vastgestelde maximale prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI-prijsindex die ook het Rijk hanteert, om zo in te spelen op de marktomstandigheden van woningbouw in de Achterhoek.

Tabel 1: prijsgrenzen en woningbouwdifferentiatie

prijsgrenzen Achterhoek en Rijk	2023	2024	2025	woningbouwdifferentiatie	
sociale huur (tot 144 WWS-punten)	€ 808,06	€ 879,66	€ 900,07	28%	10%
sociale koop (voor starters)	€ 250.000	€ 250.000	€ 260.000		
middenhuur (144 - 186 WWS-punten)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.184,82	32%	
	€ 1.023,13	€ 1.157,95			
Achterhoekse betaalbare koop	€ 355.000	€ 355.000	€ 370.000		
Betaalbare koop Rijk	€ 355.000	€ 390.000	€ 405.000		
Dure koop en dure huur			> € 405.000 of > € 1.184,82	40%	

Vervolg

De aangepaste prijsgrenzen worden toegepast op lopende en nog niet tot uitvoer gekomen woningbouwontwikkelingen en op nieuwe ontwikkelingen. Alle betrokkenen worden hierover geïnformeerd.