



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 13 januari 2026
Kenmerk	: Z212118/ D001932
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: Indexering van de prijsgrenzen voor woningbouw 2026
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

In maart 2025 is het college akkoord gegaan met het jaarlijks indexeren van de prijsgrenzen voor de woningbouw op basis van de consumenten prijs index (hierna CPI). Met dit voorstel maken we de nieuwe prijsgrenzen voor 2026 bekend. Hierdoor weten initiatiefnemers waar ze in 2026 aan toe zijn en kunnen we de raad informeren.

Voorstel

1. De raad met bijgevoegde actieve informatievoorziening te informeren over de aanpassing van de geïndexeerde prijsgrenzen voor woningbouw 2026.

Inleiding

In maart 2025 is door de Achterhoekse gemeenten afgesproken jaarlijks de prijsgrenzen van de woningbouw te indexeren. De Thematafel Wonen&Vastgoed achtte het optrekken van de betaalbare koop-grens in de Achterhoek naar de prijsgrens van de minister als niet passend bij de Achterhoekse omstandigheden. Daarom is besloten de categorie betaalbare koop te splitsen in 'Achterhoekse betaalbare koop' (= € 370.000 in 2025) en 'Betaalbare koop Rijk' met de grens van de minister (= € 405.000 in 2025). Ook is afgesproken om in de regio 10% van de woningen als sociale koop te realiseren (= €260.000).

De prijzen van de Achterhoekse Betaalbare koop en de sociale koop in 2026 worden nu volgens afspraak met de CPI geïndexeerd. Hiervoor gebruiken we dezelfde CPI als bij de sociale huurprijsgrenzen. De prijsgrenzen van 1 januari 2025 worden per 1 januari 2026 aangepast naar de inflatie in de periode juli 2024 tot juli 2025. Die bedraagt 3,65%.

Prijsgrenzen Gemeente Bronckhorst	2025	2026
Sociale huur	€ 900,07	€ 932,93
Middenhuur	< € 1.157,95	< € 1.228,08
Sociale koop	€ 260.000	€ 269.000
Achterhoekse betaalbare koop	€ 370.000	€ 384.000

Tabel 1: prijsgrenzen Gemeente Bronckhorst

Afstemming

De nieuwe prijsgrenzen zijn in regionaal verband tot stand gekomen. Dit collegevoorstel is afgestemd met wethouder Gosselink, het team wonen van het cluster Wonen en Werken, het cluster Omgeving, Financiën en Juridische zaken.

Beoogd effect

De raad op de hoogte brengen van de nieuwe prijsgrenzen van de Achterhoekse Betaalbare koop en de sociale koop in 2026.

Argumenten

1.1. Door de nieuwe prijsgrenzen bekend te maken, wordt zowel in de interne organisatie als richting de initiatiefnemers duidelijk aan welke prijsgrenzen initiatieven dienen te voldoen.

Door de nieuwe prijzen vast te leggen weten initiatiefnemers waar ze aan toe zijn. Dit helpt hen in het doorrekenen van exploitaties. Daarnaast helpen deze grenzen Cluster Omgeving met het voeren van de gesprekken met de initiatiefnemers.

1.2. Met de nieuwe prijzen sluiten we aan bij de regio

Afgelopen jaren hebben we de prijsgrenzen altijd met de regio afgestemd. Dit zorgt ervoor dat initiatiefnemers overal in de Achterhoek aan dezelfde prijsgrenzen moeten voldoen.

1.3. De raad heeft in de woonvisie aangegeven dat betaalbaarheid in de gemeente Bronckhorst belangrijk is

Door de indexering te communiceren met de raad laten we zien dat we hun beleid ontwikkelen en uitvoeren.

Kanttekeningen

1.1. We wijken af van de landelijke betaalbaarheidsgrens

Door akkoord te gaan met de nieuwe betaalbaarheidsprijzen wijken af van de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 in 2026. We refereren daarom aan de Achterhoekse betaalbare koop en niet de reguliere betaalbare koop.

1.2. De aanpassingen kunnen invloed hebben op de opgeleverde woningbouwprojecten

Lopende ontwikkelingen die nog niet tot uitvoering zijn gekomen hebben in de meeste gevallen in de anterieure overeenkomst een indexatie voor de prijsgrenzen opgenomen. In

onze gemeente is in de overeenkomsten opgenomen dat bij langlopende ontwikkelingen de prijsgrenzen gelden op moment van verhuur/verkoop van de woningen. Dat wil zeggen dat de hoogte van de huurprijs ((binnen de afgesproken categorie) wordt bepaald bij eerste verhuur en de koopprijsgrens (ook binnen de afgesproken categorie) bij start van de verkoop. Lopende ontwikkelingen gaan hierdoor automatisch mee in de nieuwe afspraken en prijsgrenzen. Verwacht wordt dat ontwikkelende partijen zich niet benadeeld voelen op prijsniveau als plannen (onverhoopt) langer dan verwacht duren voordat ze tot verhuur of verkoop komen.

Kosten, baten en dekking

Dit voorstel kent geen directe financiële gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Wel worden woningbouwprojecten met daarin betaalbare woningen iets beter financieel afgerond. Daar waar het gaat om gemeentelijke initiatieven wordt dit merkbaar in de grondexploitatie van het betreffende project.

Uitvoering

Na het collegebesluit informeren we zowel intern als extern ontwikkelende partijen en andere betrokkenen over de aangepaste prijsgrenzen voor woningbouw. Daarnaast worden de prijsgrenzen gepubliceerd in de bekende overheidsportalen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Actieve informatie voor de raad