



Actieve informatievoorziening

Aan : de gemeenteraad
Kopie aan :
Portefeuillehouder : E.M. Gosselink
Datum vergadering BenW : 13 januari 2026
Kenmerk : Z212118/D001933
Onderwerp : Indexering van de prijsgrenzen voor woningbouw 2026

Geachte raad,

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 zijn volgens afspraak nu met de CPI geïndexeerd. Hiervoor gebruiken we dezelfde CPI als gebruikt is bij de sociale huurprijsgrenzen. De prijsgrenzen van 1 januari 2025 worden per 1 januari 2026 aangepast naar de inflatie in de periode van 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

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.

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeentelijke financiën aan de aanpassingen verbonden. 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.

We informeren zowel intern als extern ontwikkelende partijen en andere betrokkenen over de aangepaste prijsgrenzen voor woningbouw.

Ook zullen de prijsgrenzen gepubliceerd worden in de bekende overheidsportalen

