



Raadsvoorstel

Onderwerp	Actualisatie systematiek betaalbare woningen
Datum	21 april 2026
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Behandelaar	Viggo Smit
Zaaknummer	284975
Bijlagen	-

Korte beschrijving voorstel:

De prijsgrenzen voor betaalbare koop- en huurwoningen zijn in 2023 vastgesteld in het addendum op de Woonvisie 2020-2025. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze prijsgrenzen gebaseerd zijn op de landelijke betaalbaarheidsgrenzen, maar dat de systematiek hiervan niet expliciet is vastgelegd. Met dit voorstel wordt deze systematiek verduidelijkt door de prijsgrenzen structureel te koppelen aan de actuele landelijke betaalbaarheidsgrenzen. Hiermee ontstaat een duidelijk, consistent en toekomstbestendig kader.

Te nemen besluit:

1. Vast te stellen dat de prijsgrens voor betaalbare koop II wordt gekoppeld aan de actuele landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen.
2. Vast te stellen dat de prijsgrens voor betaalbare koop I wordt bepaald op 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen.
3. Vast te stellen dat de prijsgrens voor middenhuur wordt gekoppeld aan de actuele landelijke huurgrens voor middenhuur.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

In april 2023 heeft de raad het addendum op de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Hierin zijn prijsgrenzen opgenomen voor betaalbare koop- en huurwoningen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de prijsgrens voor betaalbare koop II (destijds €355.000) gebaseerd was op de landelijke betaalbaarheidsgrens per 1 januari 2022. De koppeling was indirect vastgelegd via de Woondeal. Daarmee was deze categorie feitelijk al gekoppeld aan de landelijke norm.

In het vastgestelde beleid is deze koppeling echter niet expliciet vastgelegd, waardoor onduidelijkheid is ontstaan over de indexering. Met dit voorstel wordt deze systematiek verduidelijkt vastgelegd.

Met deze systematiek gelden per 1 januari 2026 de volgende prijsgrenzen:

- Sociale huur: €932,93 per maand
- Middenhuur: €1.228,07 per maand
- Betaalbare koop I: €315.000 v.o.n.
- Betaalbare koop II: €420.000 v.o.n.



Beoogd effect

Met het vaststellen van deze systematiek ontstaat een helder en consistent kader voor betaalbare woningbouw, waarbij de gemeentelijke betaalbaarheidsgrens gelijk is aan de landelijke grens. Ook beweegt de prijsgrens automatisch mee met ontwikkelingen op de markt.

Argumenten

1.1 Aansluiting bij landelijke systematiek zorgt voor duidelijkheid

Door de prijsgrenzen te koppelen aan de landelijke normen wordt aangesloten bij de landelijke definitie van betaalbaarheid. Dit voorkomt verschillen tussen lokaal en landelijk beleid en biedt duidelijkheid richting marktpartijen.

1.2 Koppeling voorkomt terugkerende besluitvorming

Door te werken met een vaste koppeling aan de landelijke grenzen bewegen de prijsgrenzen automatisch mee met ontwikkelingen. Hierdoor is het niet nodig om deze periodiek afzonderlijk vast te stellen.

2.1 Betaalbare koop I blijft een logisch afgeleid segment

Door betaalbare koop I vast te stellen op 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens blijft een duidelijk onderscheid bestaan tussen de categorieën. Tegelijkertijd blijft het een maximale prijsgrens, waardoor ruimte bestaat om goedkopere woningen te realiseren.

Kanttekeningen

1.1 Het volgen van de markt zorgt voor stijgende prijsgrenzen

Omdat woningen in heel Nederland duurder blijven worden, stijgen ook de prijsgrenzen mee. Hierdoor worden woningen duurder, maar als dat niet zo zou zijn, zouden de woningen steeds kleiner worden gebouwd om dezelfde prijs te blijven houden.

Alternatieven

Er kan voor gekozen worden om de prijsgrenzen periodiek afzonderlijk door de raad vast te laten stellen. Dit leidt echter tot meer bestuurlijke drukte en minder flexibiliteit, aangezien de prijsgrenzen dan niet automatisch meebewegen met landelijke ontwikkelingen.

Financiën

De vaststelling van deze systematiek heeft geen directe gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Indirect werkt de systematiek door in grondexploitaties en grondprijsberekeningen. Door de aansluiting bij landelijke ontwikkelingen blijven deze berekeningen actueel en consistent.

Communicatie/burgerparticipatie

De systematiek wordt toegepast in de reguliere communicatie met initiatiefnemers en marktpartijen. De raad wordt aanvullend geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Vervolg

De vastgestelde systematiek wordt toegepast bij nieuwe woningbouwinitiatieven en bij herzieningen van lopende projecten. Wanneer de landelijke betaalbaarheidsgrenzen wijzigen, worden de prijsgrenzen automatisch aangepast.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit prijsgrenzen betaalbare woningen.



Elburg, 21 april 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),

Dhr. drs. H.J. van Schaik

de secretaris,

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma