

ONDERWERP	Prijsgrenzen betaalbare woningen 2024
DATUM	16-01-2024
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-13081
VAN	Rob van Muilekom
AAN	Aan GS en Commissie RGW
TELEFOONNUMMER	+31618908837 (Sander Haak)
TEAM	Versnelling Woningbouw

De belangrijkste afspraken in de woondeals hebben betrekking op de bouw van voldoende betaalbare woningen. In de woondeals voor de regio's U10, Amersfoort en Foodvalley is opgenomen dat partijen ernaar streven dat 2/3<sup>e</sup> van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Op basis van landelijke afspraken is gedefinieerd welke prijsgrenzen hierbij moeten worden aangehouden voor de verschillende categorieën betaalbare woningen. Op deze prijsgrenzen is ook een indexatie van toepassing. In deze memo geef ik een toelichting op deze prijsgrenzen en indexatie.

#### **Wat verstaan we onder betaalbare woningen in 2024?**

Onder betaalbare woningen verstaan we sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Voor elke categorie is op een andere wijze vastgelegd welke prijsgrens hiervoor moet worden gehanteerd.

#### Sociale huur - €879,66/mnd

Een sociale huurwoning moet een huurprijs hebben onder de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. Dit getal hoort bij woningen met 142 punten in het woningwaarderingstelsel (WWS). In 2023 was de liberalisatiegrens €808,06. De liberalisatiegrens in 2024 is geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van juli 2022 tot juli 2023, en komt uit op €879,66.

#### Middenhuur - €1.123,13/mnd

Middenhuurwoningen zijn gedefinieerd als woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 WWS punten. De uitbreiding van het WWS is onderdeel van de Wet Betaalbare huur die naar verwachting zal worden ingevoerd op 1 juli 2024. Op dit moment (tot en met juni 2024) staat 186 WWS-punten gelijk aan € 1.123,13 euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.

#### Betaalbare koop – €390.000

Tot 2023 gold de bovengrens voor een Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens, die is vastgezet op €355.000. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI. Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 390.000. De NHG-grens is per 1 januari gestegen naar €435.000.

Zie ook: [Bovengrens NHG stijgt naar 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt 390.000 euro | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

#### **Prijsgrenzen leidend voor uitvoering woondeals**

De bovengenoemde prijsgrenzen zijn leidend voor de uitvoering van de afspraken binnen de Woondeals tussen het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeenten en woningcorporaties. Bij de monitoring zal worden gekeken of gerealiseerde woningen in het jaar van oplevering voldoen aan de dan geldende prijsgrens. Ook de komende jaren zal indexatie worden toegepast. Omdat de inflatie momenteel een stuk lager ligt dan een jaar geleden, is de verwachting dat de volgende indexatie een kleinere stijging zal zijn.

Ik beseft dat de genoemde prijsgrenzen niet voor alle huishoudens betaalbaar zijn. Het is daarom van belang te benadrukken dat het om bovengrenzen gaat. Ik moedig gemeenten aan binnen de prijsgrenzen te sturen op een gedifferentieerd woningaanbod, afgestemd op wat woningzoekenden kunnen betalen.