

Woningbouwdifferentiatietabel 2025

Zoveel mogelijk sluiten de prijzen aan op landelijk vastgestelde nominale prijzen. Waar dit niet mogelijk is, is de indexatie voor de sector toegepast die de Rijksoverheid hanteert:

- Maximum sociale huur 2025 : € 900,07
- Hoge aftoppingsgrens sociale huur 2025 : € 731,93
(gebruikt voor het berekenen van het gemiddelde voor het segment sociale huur)
- Maximum middenhuur 2025 : € 1.184,82
- NHG-grens 2025 : € 450.000,-
- Maximum betaalbare koop 2025 : € 405.000,-
- Maximum betaalbare koop 2024 : € 390.000,-
- Inflatie 2024 : 2,3%

Differentiatietabel 2025

TABEL A: Woningbouwdifferentiatie alle segmenten (prijsniveau 2025)

Segment	Aandeel	Prijsniveau maximaal	Prijsniveau gemiddeld	Opmerking
<i>Sociale huur</i>	25%-30%	€ 900,07	€ 815,00	Betaalbaar segment
<i>Midden segment laag</i> Middenhuur* Betaalbare koop	37%-42%	€ 1.184,82 (€ 1.303,30*) € 405.000	€ 1042,45 (€ 1.101,69) € 390.000	min. 67%
<i>Midden segment hoog</i> vrije sector huur vrije sector koop	min. 13%	€ 1.918 495.000	€ 1.551 € 450.000	Hogere segment
<i>Hoge segment</i> vrije sector huur vrije sector koop	max. 20%	- -	- -	max. 33%

* prijsniveau maximaal: middenhuur + 10% onder voorwaarde start bouw vóór 1 januari 2028. Anders geen opslag van 10%.

TABEL B: Woningbouwdifferentiatie middensegment (prijsniveau 2025)

Segment	Aandeel	Prijsniveau maximaal	Prijsniveau gemiddeld
<i>Midden segment laag</i> Middenhuur* Betaalbare koop	min. 67%	€ 1.184,82 (€ 1.303,30*) € 405.000	€ 1042,45 (€ 1.101,69) € 390.000
<i>Midden segment hoog</i> huur koop	max. 33%	€ 1.918 € 495.000	€ 1.551 € 450.000

* prijsniveau maximaal: middenhuur + 10% onder voorwaarde start bouw vóór 1 januari 2028. Anders geen opslag van 10%.

Toelichting op de grenzen in de tabel:

- Gemiddelde sociale huur = (max. soc. huur + hoge aftoppingsgrens soc. huur 2025)/2
- Midden segment laag:
 - Gemiddelde betaalbare koop = grens betaalbare koop 2024
 - Max. betaalbare koop = grens betaalbare koop 2025
- Midden segment hoog:
 - Gemiddelde koopprijs = grens NHG 2025
 - Maximum huur = Maximum huur midden Hoog 2024 x inflatie 2024

Tabel A is van toepassing op bouwprojecten van minstens 40 woningen. Als een project minder dan 40 woningen heeft, mag de ontwikkelaar kiezen tussen de toepassing van tabel A of tabel B. Deze keuze geldt al vanaf het vaststellen van de huidige Woonvisie.

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Het is aan het college (<40 won.) of de raad (>=40 won.) om hiermee eventueel in te stemmen.