Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Indexering prijsgrenzen 2026	
Nummer	2025/837989
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	ECDW
Auteur	Horik, H.E. van
Telefoonnummer	
Email	hvanhorik@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor nieuwbouwprojecten stuurt de gemeente op realisatie van verschillende woningbouwcategorieën op basis van onder andere prijsklassen. De prijsklassen worden jaarlijks geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen (gebaseerd op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling). Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2026.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- *Woonvisie Haarlem 2021 -2025 'Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis'* (2021/25829) zoals vastgesteld in de raad van 6 april 2021. - *Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment* (2018/273161) zoals vastgesteld in de raad van 20 december 2018. - *Verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020* (2019/918445) zoals vastgesteld in de raad van 27 februari 2020. - *Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2022 (*2021/872904) zoals vastgesteld in het college van 1 februari 2022. - *Besluit Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment* (2022/1192863) zoals vastgesteld in de raad van 17 november 2022. - *Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2023* (2023/16617) zoals vastgesteld in het college van 31 januari 2023. - *Indexering prijsgrenzen 2024* (2024/59761) zoals vastgesteld in het college van 30 januari 2024. - *Indexering prijsgrenzen 2025* (2025/166190) zoals vastgesteld in het college van 11 februari 2025. - *Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030 'Samen voor een fijn (t)huis'* (2025/689023) zoals vastgesteld in de raad van 18 december 2025.
Besluit college d.d. 27 januari 2026	1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2026 vast te stellen (tabel 1). de secretaris, de burgemeester,

1. Aanleiding

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten geeft de gemeente kaders aan ontwikkelende partijen mee. Eén van de kaders is het gewenste woningbouwprogramma, waaronder de beoogde aantallen/percentages woningen die in een bepaalde categorie ontwikkeld moeten worden. De gemeenteraad heeft de geactualiseerde spelregels hiervoor op 17 november 2022 vastgesteld in het besluit *"Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment*". In het raadsbesluit is ook opgenomen dat het college de geïndexeerde woningbouwcategorieën via een collegebesluit jaarlijks vaststelt.

2. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt helderheid gegeven aan ontwikkelende partijen over de actuele prijsniveaus van de gewenste woningbouwcategorieën voor de nieuwbouw in Haarlem.

3. Onderbouwing voorstel

1. *Het besluit voldoet aan de doelstellingen en afspraken uit de 'Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'.*
   In de geactualiseerde versie van de 'Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' is de indexeringsgrondslag opgenomen voor de diverse woningbouw-categorieën. Voor sociale huur worden de prijsklassen door het Rijk vastgesteld aan de hand van de regels voor huurtoeslag en huurregulering. Voor de categorie 'lage middeldure huur' wordt aangesloten bij de hiervoor aangenomen Wet betaalbare huur. Voor de categorieën 'hoge middeldure huur', 'lage middeldure koop' en 'hoge middeldure koop' is vastgesteld dat deze, aansluitend aan het rijksbeleid voor indexatie in de vrije sector, worden geïndexeerd met 4,4%[1].

Woningbouwcategorie	Prijspeil per 1/1/2025	Prijspeil per 1/1/2026
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 477,20	< € 498,20
Sociale huur < lage aftoppingsgrens	< € 682,96	< € 713,02
Sociale huur < hoge aftoppingsgrens	< € 731,93	< € 764,14
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 900,07	< € 932,93
Lage middeldure huur	€ 900,07 - € 1184,82	€ 932,93 - € 1.228,07[2]
Hoge middeldure huur	€ 1184,82 - € 1572,76	€ 1.228,07 - € 1.641,96
Lage middeldure koop	< € 335.161	< € 349.908
Hoge middeldure koop	€ 335.161 - € 495.948	€ 349.908 - € 517.770

Tabel 1: prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2026.

[1] De wet bepaalt dat de toegestane huurverhoging in de vrije sector gelijk aan de laagste inflatie of cao-loonontwikkeling + 1%. Van december 2024 tot december 2025 was de inflatie 3,4% en de cao-loonontwikkeling 5,1%. Daardoor is de maximaal toegestane huurverhoging vanaf 1 januari 2026 (3,4% inflatie + 1% =) 4,4% in de vrije sector.

[2] Nb: dit bedrag (gekoppeld aan 186 WWS-punten) wordt van Rijkswege geïndexeerd per 1/1/26.

2. *Het besluit sluit aan bij de Wet betaalbare huur.*
   In de Wet betaalbare huur wordt onder andere een maximumprijs bepaald voor woningen met een WWS (Woningwaarderingsstelsel)-score van 186 punten. De prijsgrens voor 'lage middeldure huur' sluit hierop aan. Sinds de invoering van deze wet wordt aangesloten bij het dan geldende bedrag voor woningen met een score tot 186 punten in het WWS-stelsel.

3. *Het besluit past binnen de 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten'.*
   In deze wet wordt onder andere de maximale huurprijsverhoging geregeld voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. De prijsgrens voor 'hoge middeldure huur', 'lage middeldure koop' en 'hoge middeldure koop' sluiten aan bij de maximale verhoging (4,4%).

4. **Risico's en kanttekeningen**

De haalbaarheid van woningbouwplannen wordt mede bepaald door de financierbaarheid en ontwikkelingen binnen de bouw- en woningmarkt. Beperkingen in de beschikbare uitvoerings- en ontwikkelcapaciteit leggen extra druk op de realisatie van projecten. Woningcorporaties hebben minder financiële ruimte om nieuwe woningen te realiseren en ook knelpunten zoals de stikstofproblematiek en netcongestie zorgen voor onzekerheden in het tempo en uitvoering van de woningbouw. Toch is er in Haarlem vooralsnog geen 'bouwdip' terug te zien in de cijfers.

5. **Consequenties en uitvoering**

Het besluit heeft geen financiële consequenties. Het besluit wordt in voorkomende gevallen via de samenwerking door de procesmanagers met ontwikkelende partijen gecommuniceerd. De geactualiseerde indeling van de woningbouwcategorieën zal worden gebruikt bij het opstellen van visies en de op te stellen afspraken en kaders bij ontwikkelende partijen.

6. Bijlagen

-