Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	27 januari 2026
Onderwerp	Indexatie prijsgrenzen woningbouwcategorieën woonvisie naar 2026
Zaaknummer	Z25 - 299120
Documentnr.	UIT/26 - 738209

Inleiding

In de Woonvisie 2021-2025 *"Groeien met Vughtse kwaliteit"* is opgenomen dat de prijsgrenzen van de woningbouwcategorieën jaarlijks worden geïndexeerd. Met de wijziging van de *Woonvisie* met het *2e addendum* is de wijze daarvan per woningbouwcategorie beschreven. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de indexering voor 2026.

Inhoudelijk

Er zijn zes woningbouwcategorieën, de prijsgrenzen sluiten waar mogelijk aan op landelijke grenzen. Dit geldt voor de categorieën Sociale huur en Toegankelijk (huur en koop). Voor de overige categorieën, Betaalbare koop, Middelduur-laag, Middelduur-hoog en Duur is geïndexeerd met de CPI+1% en vervolgens afgerond op duizendtallen.

Woningbouw-categorie	Prijsgrenzen (per 1-1-2025)	Prijsgrenzen (per 1-1-2026)
Sociale huur	Huur tot €900,07	Huur tot €932,93
Betaalbare koop	Koop tot €325.000,-	Koop tot €339.000,-
Toegankelijk	- Koop vanaf €325.000,- tot €405.000,- - Huur vanaf €900,07 tot €1184,82	- Koop vanaf €339.000,- tot €420.000,- - Huur vanaf €932,93 tot €1228,07
Middelduur-laag	Koop vanaf €405.000,- tot €488.000,-	Koop vanaf €420.000,- tot €509.000,-
Middelduur-hoog	Koop vanaf €488.000,- tot €750.000,-	Koop vanaf €509.000,- tot €783.000,-
Duur	Koop vanaf €750.000,-	Koop vanaf €783.000,-

- Sociale huur: De prijsgrens wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.
- Toegankelijk:
  - Koop: De bovengrens van koopwoningen (en de ondergrens voor middelduur-laag) is gelijk aan de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd. Er is een klein verschil met het gemeentelijke indexeringspercentage, in deze laatste methode was de prijsgrens €3.000,- hoger geweest.

  - Huur: De bovengrens is gelijk aan de landelijke middenhuurgrens. Deze wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd.
- Betaalbare koop, Middelduur-laag, Middelduur-hoog en Duur: Indexering met CPI zoals omschreven in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in artikel 10, lid 3, plus 1%. De prijsindex was 3,4%, dat leidt tot een stijgingspercentage van 4,4% (=3,4%+1%). Vervolgens zijn de bedragen afgerond op duizendtallen.

Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht wordt opgelegd voor nieuwbouwwoningen tot en met de woningbouwcategorie Middelduur-hoog. De bovengrens van toepassing wordt verhoogd van €750.000,- naar €783.000,-.

Starterslening

Voor het verstrekken van startersleningen wordt de NHG-grens als maximum gehanteerd. Dat is het maximale bedrag waarvoor een hypotheek met NHG (Nationale Hypotheek Garantie) kan worden afgesloten. Deze grens is op 1 januari 2026 gestegen van € 450.000,- naar € 470.000,-.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	C.N.A. Nijkerken-de Haan