

## Raadsinformatiebrief

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| Datum       | 28 januari 2025                                |
| Onderwerp   | Indexatie prijssegmenten Woonvisie t.b.v. 2025 |
| Zaaknummer  | Z25 - 286147                                   |
| Documentnr. | UIT/25 - 666003                                |

## Inleiding

In de Woonvisie 2021-2025 “Groeien met Vughtse kwaliteit” staat opgenomen dat de prijsklassen van het woningbouwprogramma jaarlijks worden geïndexeerd. Hier is echter geen percentage genoemd en ook geen moment waarop dit dient te gebeuren. In het coalitieakkoord 2023-2026 “Een nieuwe start” is derhalve het volgende opgenomen: *De VON<sup>1</sup>-prijzen worden elk jaar verhoogd met de cao-loonindex plus 1%, VON-prijzen af te ronden op duizendtallen.*

Om deze afspraken over indexering rechtens te bekrachtigen, is het in het Addendum behorende bij de “Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit” opgenomen. Dit addendum is vervolgens door de raad vastgesteld op 21 september 2023. Hierin is opgenomen: *De prijsklassen indexeren we jaarlijks op 1 januari, de VON-prijzen worden elk jaar verhoogd met de cao-loonindex plus 1%, VON-prijzen af te ronden op duizendtallen.*

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de indexering voor 2025.

## Inhoudelijk

Vastgelegd is om de maximale grenzen van de prijssegmenten elk jaar te verhogen met de cao-loonindex plus 1% en af te ronden op duizendtallen. Hierbij gaat het om de VON-prijzen. Dit zijn de maximale grenzen, ontwikkelende partijen mogen ook prijzen hanteren die lager liggen in een prijssegment. De cao-loonindex<sup>2</sup> wordt ook standaard gebruikt voor de wettelijke maximale huurprijsstijging van de middeldure huur en afhankelijk van de ontwikkeling van de CPI<sup>3</sup>-index ook voor de indexatie van sociale huur.

De gemeente Vught hanteert het prijspeil op 1 januari 2025. Daarom wordt geïndexeerd over de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. In deze periode is deze index gestegen van 113,9 (31 december 2023) naar 121,1 (31 december 2024), dat leidt tot een stijging op jaarbasis van 6,32%. Inclusief de opslag van 1% worden de grenzen van (koop)prijssegmenten zodoende geïndexeerd met 7,32%. Voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht geldt ook de nieuwe bovengrens van middelduur-hoog. De prijsgrens voor sociale huur is door de rijksoverheid voor 2025 vastgesteld op € 900,07 op basis van indexatie met de CPI.

<sup>1</sup> VON staat voor “Vrij op naam”.

<sup>2</sup> “Alle economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen”

<sup>3</sup> Consumentenprijsindex

Dit resulteert in de volgende differentiatie, geldend met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2025:

| Prijssegment                                             | Aandeel in programmering                             | Maximale prijsgrenzen 2024 (oud) | Maximale prijsgrenzen 2025       |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Betaalbaar</b><br>- Betaalbare koop<br>- Sociale huur | 45%<br>- 15-25%<br>- 20-30% met een streven naar 30% | - Tot 303.000,-<br>- Tot €879,66 | - Tot 325.000,-<br>- Tot €900,07 |
| <b>Middelduur-laag</b>                                   | 22,5%                                                | Vanaf €303.000,- tot €455.000,-  | Vanaf €325.000,- tot €488.000,-  |
| <b>Middelduur-hoog</b>                                   | 22,5%                                                | Vanaf €455.000,- tot €657.000,-  | Vanaf €488.000,- tot €705.000,-  |
| <b>Duur</b>                                              | 10%                                                  | Vanaf €657.000,-                 | Vanaf €705.000,-                 |

Burgemeester en wethouders van Vught,  
de secretaris, de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



R.J. van de Mortel