

Besluit B&W gemeente Vught

Onderwerp	Indexering prijsgrenzen woningbouwcategorieën woonvisie naar 2026
Afdeling	DL
Zaaknummer	Z25 - 299120
Documentnummer	BW/26 - 738210
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.H.L. Den Otter
Datum vergadering	27 januari 2026

Toelichting besluit

Voorstel	1. De prijsgrenzen van de woningbouwcategorieën in de 'Woonvisie 2021-2025: groei met Vughtse kwaliteit' op 1 januari 2026 te indexeren met 4,4% en af te ronden op duizendtallen, tenzij een landelijk vastgelegde prijsgrens wordt gevolgd. 2. De prijsgrens voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding te indexeren op dezelfde wijze; 3. De gemeenteraad te informeren over de afspraken voor indexering 2026 met bijgevoegde raadsinformatiebrief.
Besluit	Conform, met opm.
Eerdere besluitvorming	- 'Tweede addendum behorende bij de Woonvisie 2021-2026: 'Groei met Vughtse kwaliteit', Raad (1 juli 2025) - 'Woonvisie indexering prijssegmenten t.b.v. 2025', College (28 januari 2025)
Inleiding	Voor de inleiding wordt korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde raadsinformatiebrief.
Beoogd effect	Met het vastleggen van de indexeringen wordt duidelijkheid gegeven aan alle betrokkenen.
Argumenten	<i>1.1 De indexeringsafspraken zijn vastgelegd in de "Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit".</i> Met het vaststellen van het 2e addendum is afgesproken op welke wijze de prijsgrenzen van de verschillende woningbouwcategorieën worden geïndexeerd. Met dit besluit wordt hieraan invulling gegeven. <i>1.2 De prijsgrenzen van de woningbouwcategorieën Sociale huur en Toegankelijk zijn gelijk aan door de Rijksoverheid geïndexeerde prijsgrenzen.</i> De prijsgrenzen voor deze woningbouwcategorieën lopen gelijk met de landelijke grenzen voor sociale huur, middenhuur en de landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen. Deze worden jaarlijks door de Rijksoverheid geïndexeerd. <i>1.3 De woningbouwcategorieën Betaalbare koop, Middelduur-laag, Middelduur-hoog en Duur zijn geïndexeerd op basis van de CPI-berekening zoals omschreven in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in artikel 10, lid 3, plus 1%.</i>

Deze vorm van indexeren is een van de mogelijke vormen van indexatie voor de maximale stijging van huur in de vrije sector. De index is in de genoemde periode met 3,4% gestegen. Inclusief de opslag van 1% leidt dit tot een indexatie van 4,4%. Voor de begrijpelijkheid en uitvoerbaarheid worden de geïndexeerde bedragen afgerond op duizendtallen.

2.1 Het prijssegment voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding loopt gelijk aan de bovengrens van de woningbouwcategorie Middelduur-hoog.

Door deze bovengrens op dezelfde wijze te indexeren blijft deze koppeling.

3.1 We voldoen aan onze informatieplicht richting de Raad.

Met het sturen van een raadsinformatiebrief wordt voldaan aan de informatieplicht van het college.

Kanttekeningen

1.1 Er kan verwarring optreden bij belanghebbenden door een verschil in de gemeentelijke indexering en de verschillende indexeringen van de Rijksoverheid.

De Rijksoverheid heeft de afgelopen jaren meer regie genomen in het beleidsveld wonen. Onder meer zijn er bedragen en maximale indexaties vastgelegd voor sociale huur, middenhuur en de vrije sectorhuur, eveneens hanteert de Rijksoverheid een eigen grens voor betaalbare koopwoningen. Elk van deze prijssegmenten kent een andere indexatiemethode. In de Woonvisie is zoveel mogelijk aangesloten bij de prijsgrenzen of indexeringen die de Rijksoverheid hanteert. Toch kan dit tot verwarring leiden bij belanghebbenden. Vooralsnog wordt afgewacht of de Rijksoverheid kiest voor een standaardmethode. In de toekomst kan daar bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma bij worden aangesloten.

1.2 De kooprijsgrens in de categorie Toegankelijk stijgt minder dan de overige kooprijsgrenzen.

Als de gemeentelijke indexering was gevolgd voor deze prijsgrens, dan was de nieuwe prijsgrens €423.000 geweest. De kooprijsgrens van de categorie Toegankelijk is gekoppeld aan de landelijke betaalbaarheidsgrens en niet de gemeentelijke methode van indexering. Dit is in de Woonvisie vastgelegd zodat Vught kan sturen op haar inspanningsverplichting voor de regionale woondeal in lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het verschil in indexeringsmethode wordt met initiatiefnemers gecommuniceerd.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Via de gemeentelijke website wordt informatie over de indexering gedeeld. De raadsinformatiebrief is openbaar.

Bijlage(n)

1. Raadsinformatiebrief Indexatie prijsgrenzen woningbouwcategorieën woonvisie naar 2026