

Raadsinformatiebrief

Datum	27 februari 2024
Onderwerp	Indexering VON-prijzen 2024
Zaaknummer	Z24-274066
Documentnr.	UIT/24 - 603045

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-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 2024.

Inhoudelijk

Afgesproken is om de VON-prijzen elk jaar te verhogen met de CAO loonindex plus 1% en af te ronden op duizendtallen. De CAO-loonindex “Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen” is hiervoor gehanteerd. Deze index wordt ook gehanteerd voor de wettelijke maximale huurprijsstijging. Voor 2024 hebben wij besloten alleen het loonindexcijfer over het vierde kwartaal van 2023 te hanteren, aangezien de VON-prijzen voor de wooncategorieën in 2023 reeds twee keer zijn verhoogd. De laatste keer was eind 3^e kwartaal. De indexering voor het jaar 2024 is derhalve gebaseerd op een vergelijking tussen de CAO-loonindex “Alle Economische Activiteiten, Cao-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen” van het derde kwartaal (112,7) en het indexcijfer van het vierde kwartaal (113,7). Dit betekent dat in het vierde kwartaal de lonen met 0,89% zijn gestegen.

Van de opslag van 1% wordt ook een kwart genomen, totaal resulteert dit in een indexering van 1,14%.

Voor het anti-speculatiebeding geldt ook de nieuwe bovengrens van middelduur-hoog, te weten €657.000,-. De prijsgrens voor sociale huur is door de rijksoverheid voor 2024 vastgesteld op € 879,66.

Dit resulteert in de volgende differentiatie, geldend met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024:

45% betaalbaar 20-30 procentpunt* sociale huur tot € 879,66 of goedkope koop tot € 303.000,-
22,5% middelduur-laag koop vanaf € 303.000,- tot € 455.000,-
22,5% middelduur- hoog koop vanaf € 455.000,- tot € 657.000,-
10% duur koop vanaf € 657.000,-

* 20-30% van totaal aantal nieuwbouwwoningen

Standpunt / Besluit college van B en W

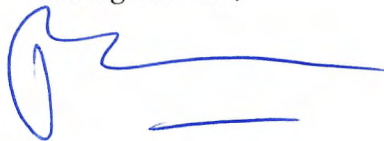
Het college heeft op 7 en 14 november 2023 overleg gevoerd over de indexering. Uitgangspunt is het raadsbesluit maar het college is van mening dat met het aanpassen van de wooncategorieën op 21 september 2023 (voortvloeiend uit het nieuwe coalitieakkoord 2023-2026) reeds de indexering tot en met september is meegenomen. Derhalve is het college van mening dat de jaarlijkse indexering voor 2024 volstaat met een kwart (het resterende kwartaal) van de vastgestelde indexering van de CAO loonindex + 1%.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,



W.F.F. Keijzers

de burgemeester,



R.J. van de Mortel