

Toelichting indexering voor koop- en huurwoning in de middeldure, betaalbare en goedkope segment.

De maximale huur- en koopprijs voor de middeldure, betaalbare en goedkope segmenten worden jaarlijks geactualiseerd door het college. Hieronder zijn de vastgestelde bedragen, de wijze van indexeren en de nieuwe bedragen voor 2025 opgenomen.

Indexering op basis van consumentenprijsindex (CPI)

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert aan het einde van ieder jaar het jaarcijfer van de CPI. De volgende bedragen worden op basis van CPI geïndexeerd:

1. Maximale huurprijs middeldure huurwoning;
2. Maximale koopprijs goedkope koopwoning;
3. Maximale koopprijs betaalbare koopwoning;

Percentage 2024

Voor indexeringen op basis van de CPI hanteren we het jaarpercentage van het voorgaande kalenderjaar conform opgave door CBS. Voor 2024 bedraagt dit 3,3%.

Correctie bedragen 2024

De prijsgrenzen voor 2024 zijn op basis van voorlopige gegevens geïndexeerd met 4,5%. Dit percentage bleek achteraf te hoog. De CPI over het jaar 2023 bedroeg namelijk 3,8%. Daarom hebben we de bedragen van 2024 eerst gecorrigeerd met het werkelijke percentage. De bedragen voor 2025 zijn berekend aan de hand van de gecorrigeerde bedragen.

Geen correctie in 2024 voor de categorie betaalbare koopwoning

De grens voor betaalbare koopwoningen van €355.000 is vastgelegd in de woondeal 2023 en is met ingang van 2024 verhoogd naar €390.000. Daarom is de indexering van 2023 naar 2024 afwijkend van de CPI, en hoeft het bedrag voor 2024 niet te worden gecorrigeerd.

Omschrijving	Bedrag in 2023	Bedrag in 2024	Correctie 2024	Bedrag in 2025
Maximale huur soc. huurwoning, liberalisatiegrens	€808,06	€879,66	n.v.t.	€ 900,07
Maximale huur middeldure huurwoning	€1.000	€1.045	€1.038	€1.072
Maximale koopprijs goedkope koopwoning	€270.000	€282.000	€280.500	€290.000
Maximale koopprijs betaalbare koopwoning	€355.000	€390.000	n.v.t.	€405.000

Aanpassing bedragen sociale huur

Op 1 januari van elk jaar worden de huurgerelateerde parameters in de Wet op de huurtoeslag opnieuw vastgesteld en de aftoppingsgrenzen van sociale huur sluit op bij de landelijke grenzen aan.

De volgende bedragen worden op basis van de Wet op de huurtoeslag bepaald:

1. De kwaliteitskortingsgrens;
2. De lage aftoppingsgrens;
3. De hoge aftoppingsgrens;
4. De liberalisatiegrens.

De aftoppingsgrenzen sociale huur zijn in de tabel hieronder opgenomen:

Omschrijving	Bedrag in 2023	Bedrag in 2024	Bedrag in 2025
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20	€ 454,47	€ 477,20
Lage aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 650,43	€ 682,96
Hoge aftoppingsgrens	€ 693,60	€ 697,07	€ 731,93
Liberalisatiegrens	€ 808,06	€ 879,66	€ 900,07