



Onderwerp Evaluatie en actualisatie nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment	
Nummer	2022/1192863
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Veen, A.C. van der
Telefoonnummer	023-5114831
Email	avanderveen@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Eind 2018 is de nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt van de nota was om, in het verlengde van het collegebesluit "Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma 2018" waarin de 40/40/20-regel werd geïntroduceerd, de grip op de woningmarkt te vergroten door het stellen van kaders en het inzetten van instrumentarium voor realisatie van het gewenste woningbouwprogramma.</p> <p>Uit een evaluatie, uitgevoerd in de periode april-juli 2022 via deskresearch en gesprekken met woningcorporaties, ontwikkelaars en betrokken ambtenaren, blijkt dat de doelen van de nota met de huidige woningcrisis nog onverkort overeind staan. De nota heeft de afgelopen jaren in grote mate bijgedragen aan een meer evenwichtige woningbouwprogrammering in de plancapaciteit die inmiddels ook op de streefverhouding van 40/40/20 zit. Verder geven ontwikkelaars, woningcorporaties en de hierbij betrokken ambtenaren aan dat de spelregels en de instrumenten uit de nota hen houvast geven en ook het speelveld voor alle partijen gelijkwaardiger maakt. Ook ervaren de woningcorporaties dat de spelregels hen beter in positie brengt bij woningbouwontwikkelingen in Haarlem.</p> <p>Ondanks bovengenoemde is er toch aanleiding om de spelregels op een aantal punten aan te scherpen en daarnaast een aantal nieuwe spelregels toe te voegen. De aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie, aangevuld met de aandachts- en uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord en wijzigingen in het Rijksbeleid, liggen hier aan ten grondslag.</p> <p>De actualisatievoorstellen betreffen de thema's:</p> <ul style="list-style-type: none">• 40/40/20 ten oosten van het Spaarne en 50/50 ten westen van het Spaarne;

	<ul style="list-style-type: none"> • Verhuur sociale huurwoningen primair door woningcorporaties en een verhoging van de woninggrootte voor de sociale huur naar gemiddeld 50m2 gbo; • Ook kleine projecten onder 30 woningen doen mee in de 40/40/20-regel of de 50/50-regel; • Vergroten haalbaarheid lage middeldure huur voor beleggers; • Voorkeur voor realisatie koopwoningen in middeldure segment • Prijsklassen huur- en koopcategorieën in lijn met Rijksbeleid betaalbare woningbouw en inkomensgrenzen uit Wimra; • Nieuwbouwwoningen beter geschikt voor het ontvangen van zorg aan huis; • Beperkt toestaan maatwerk om versnelling van de woningbouw te ondersteunen.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis" 2021/25829 - Uitwerking coalitieakkoord woningbouwprogramma 2018/514016 - Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' 2018/273161 - Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 2021/614 (Bestuursakkoord en Uitvoeringsagenda) - Prestatieafspraken Haarlem 2022 t/m 2025 met woningcorporaties Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen en huurdersorganisaties 2022/67145 - Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020, 2019/918445 - Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2022 2021/571131 - Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2022, 2021/872904 - Een fijn (t)huis voor nu en later. Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem, 2022/0073147 - Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad. Coalitieakkoord 2022-2026 PvdA, GroenLinks, D66, CDA en Actiepartij



Besluit College d.d. 11 oktober 2022	Het college stelt de raad voor: <ol style="list-style-type: none">1. Akkoord te gaan met het actualisatievoorstel van de spelregels van de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en als zodanig vast te stellen.2. Akkoord te gaan met het voorstel voor afdoening van toezeggingen Betaalbare koopwoningen (2020/219176 en 2020/219147). de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: (zie tekst paragraaf 2/voorstel aan de raad) de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Eind 2018 is de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt van de nota was om, in het verlengde van het collegebesluit 40/40/20 (Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma 2018/514016, september 2018), de grip op de woningmarkt te vergroten door het stellen van kaders en het inzetten van instrumentarium. Inmiddels werken we alweer drie jaar met de nota en is het tijd om via een evaluatie de effectiviteit en werkbaarheid van de kaders, spelregels en het instrumentarium uit de nota in beeld te brengen. Ook inhoudelijk gebeurt er van alles. We spreken inmiddels van een landelijke wooncrisis, wat maakt dat in het nieuwe coalitieakkoord en het Rijksbeleid uit Nationale Woon- en Bouwagenda de ambities en uitgangspunten met betrekking tot de woning(nieuw)bouw verder zijn aangescherpt. Deze aanscherping maakt dat ook het bestaande beleid hierop moet worden geactualiseerd.

Uit de evaluatie, uitgevoerd in de periode april-juli 2022 via deskresearch en gesprekken met woningcorporaties, ontwikkelaars en betrokken ambtenaren (zie bijlage "Evaluatie Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Voorstel tot actualisatie van de spelregels, d.d. 1 september 2022), blijkt dat de doelen van de nota met de huidige woningcrisis nog onverkort overeind staan. De nota heeft de afgelopen jaren in grote mate bijgedragen aan een meer evenwichtige woningbouwprogrammering in de plancapaciteit die inmiddels ook op de streefverhouding van 40/40/20 zit. Verder geven ontwikkelaars, woningcorporaties en de hierbij

betrokken ambtenaren aan dat de spelregels en de instrumenten uit de nota hen houvast geven en ook het speelveld voor alle partijen gelijkwaardiger maakt. Ook ervaren de woningcorporaties dat de spelregels hen beter in positie brengt bij woningbouwontwikkelingen in Haarlem.

Ondanks bovengenoemde is er toch aanleiding om de spelregels op een aantal punten aan te scherpen en daarnaast een aantal nieuwe spelregels toe te voegen. De aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie, aangevuld met de aandachts- en uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord en wijzigingen in het Rijksbeleid liggen hier aan ten grondslag.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het actualisatievoorstel van de spelregels van de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en als zodanig vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met het voorstel voor afdoening van toezeggingen Betaalbare koopwoningen (2020/219176 en 2020/219147).

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat van de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment is de realisatie van sociale huur en middensegment woningen volgens de ambities gesteld in de Woonvisie en het coalitieprogramma. De spelregels geven ontwikkelende partijen duidelijkheid over het te realiseren programma waardoor bouwplannen zonder onnodige vertraging kunnen worden uitgevoerd.

De specifieke doelen onder de spelregels van de nota kaders en instrumenten zijn:

- Het bereiken van een betere programmatische verdeling binnen de nieuwbouwprogramma's (40/40/20) om zo bij te dragen aan de ongedeelde stad, de realisatie van sociale woningbouw te versnellen en wachttijden te verkorten.
- Het bieden van kaders en een instrumentarium voor afspraken met ontwikkelaars over het type, de prijsklasse en de exploitatieduur van nieuw te bouwen (huur)woningen en hiermee ook helderheid bieden aan de markt.
- Het in het sociale huur- en midden nieuwbouwsegment waarborgen van een minimale woningkwaliteit en een minimale exploitatieperiode zodat de voorraad ook duurzaam betaalbaar is. Meer sturing op het woningbouwprogramma en de kwaliteit op locaties waar de gemeente geen eigenaar van de grond is.
- Een betere positionering van woningcorporaties en een gelijkwaardig speelveld bij realisatie en beheer van sociale woningbouw voor woningcorporaties en ontwikkelaars/beleggers.

Met de actualisatie van de spelregels voor de woningbouwprogrammering wordt invulling gegeven aan een aantal ambities uit het nieuwe coalitieakkoord en recentelijk genomen besluiten als de ondertekening van de stadsdeal ouderenhuisvesting. Teven is de verwachting dat met de actualisatie ook de werkbaarheid en effectiviteit van de spelregels wordt verbeterd.



4. Argumenten

1. *Actualisatie van de sommige spelregels is noodzakelijk om aan te sluiten bij het nieuwe coalitieakkoord*

Met de voorgestelde actualisatie van de spelregels sluiten de spelregels 1-op 1 aan bij het nieuwe coalitieakkoord. Dit betekent dat voor alle nieuwe initiatieven en projecten ten oosten van het Spaarne een woningbouwprogrammering van 40% sociaal/40% middelduur/20% vrij geldt. En voor alle nieuwe initiatieven en projecten aan de westkant van het Spaarne een woningbouwprogrammering van 50% sociaal/50% vrij geldt.

2. *De inzet van het Haarlemse instrumentarium om de doelen uit de nota kaders en instrumenten te ondersteunen is zeer compleet*

Uit het rapport [“Nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen, Rigo juni 2022”](#) is op te maken dat Haarlem al het beschikbare instrumentarium inzet om de gemeentelijke grip op de sociale huur en het middensegment te maximaliseren. Haarlem wordt dan ook landelijk en regionaal als een koploper op dit vlak gezien. Wel blijft het natuurlijk noodzakelijk om bij alle wijzingen en actualisaties van het instrumentarium goed af te wegen hoe de bijdragen aan de doelstellingen onder de nota kaders en instrumenten op een effectieve wijze nog verder kan worden vergroot. Te denken valt bijvoorbeeld aan de inzet van het grondprijzenbeleid ten behoeve van het vergroten van de haalbaarheid en versnelling van de sociale woningbouw en/of het lage middeldure segment of de actualisatie van de huisvestingsverordening met betrekking tot een gerichtere toewijzing van de sociale koop. Ook zullen we de komende tijd een goed systeem voor handhaving en monitoring van de anterieure afspraken met ontwikkelaars en beleggers met betrekking tot toewijzing aan afgesproken doelgroepen en de huurprijsvaststelling en de jaarlijkse huurverhoging, zodat we ook hierop kunnen blijven sturen en meer zicht krijgen op de effectiviteit van de inzet van deze spelregels.

3. *Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken en past binnen het ingezette beleid*

De spelregels dragen weliswaar nu al positief bij het uitvoeren van de doelstellingen uit de Woonvisie, het Coalitieakkoord en aanvullende gemeentelijke besluiten (o.a. doelgroepenverordening en huisvestingsverordening), maar actualisatie van een aantal spelregels is wenselijk om ook aan te sluiten op recentelijk vastgesteld beleid (o.a. de stadsdeal ouderenhuisvesting).

4. *Verhuur sociale huurwoningen primair door woningcorporaties en een verhoging van de woninggrootte voor de sociale huur naar gemiddeld 50m² gbo*

Om de positionering van woningcorporaties als exploitant van de sociale huur (een uitgangspunt uit het coalitieakkoord) te versterken, wordt in de spelregels nadrukkelijker aangegeven dat de sociale huurwoningen moeten worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Ook wordt omwille van een gelijk speelveld de minimale exploitatieperiode

van de sociale huurwoningen gelijkgeschakeld met die van een woningcorporatie, te weten 50 jaar. Verder zal de differentiatie in woninggroottes in het sociale segment beter worden geborgd (dus voorkomen dat er alleen woningen worden gerealiseerd op de minimale kwaliteitseis van 40m² gbo) door aan te geven dat de sociale woningbouw binnen de sociale woningbouwprogrammering minimaal 40m² en gemiddeld 50m² gbo moet zijn. Het 'basisprogramma van eisen nieuwbouw sociale woningbouw', zoals dat door de drie Haarlemse woningcorporaties is opgesteld, geldt hiervoor als inhoudelijke onderlegger. Om aan te sluiten bij de toewijzingseisen sociale huur zoals ook vastgelegd in de prestatieafspraken, wordt aangegeven dat tenminste 65% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de grenzen van de huurtoeslag. Verder wordt ook gesteld dat ontwikkelaars die sociale huurwoningen realiseren ook een deel van deze woningen beschikbaar moeten stellen voor bijzondere doelgroepen.

5. *Ook woningdifferentiatie bij kleinere projecten*

Naar aanleiding van het uitgangspunt van het coalitieakkoord om de 40/40/20-regel en de 50/50-regel ook van toepassing te laten zijn op projecten kleiner dan 30 woningen, wordt deze spelregel gewijzigd in van toepassing op projecten groter dan 9 woningen. Wel wordt voorgesteld om via het college maatwerk voor projecten kleiner dan 30 woningen toe te staan mits de ontwikkelaar (met een verklaring van de woningcorporaties) aantoont dat sociale woningbouw niet door de corporatie kan worden afgenomen of als, middels een extern en onafhankelijk getoetste, financiële haalbaarheid blijkt dat een programma van 40/40/20 voor de desbetreffende locatie niet haalbaar is. Uitgangspunt blijft wel te alle tijden dat de ontwikkelaar een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseert dat aansluit bij de doelstelling van de ongedeelde stad.

6. *Middeldure huur blijft haalbaar voor beleggers*

Marktpartijen geven aan dat zij om de middeldure huur haalbaar te maken moeten kunnen werken met meer ruimte om de jaarlijkse huur te verhogen. Inmiddels heeft het Rijk aangekondigd dat de jaarlijkse maximale huurstijging in het middeldure en vrije sectorhuursegment, omwille van de betaalbaarheid, per 1 januari 2023 niet meer mag stijgen met maximaal de CPI+1, maar maximaal met de loonontwikkeling plus 1% (dit wordt vastgelegd in de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten). De loonontwikkeling wordt in december vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd. De spelregels zullen hierop worden aangepast. Om aan te sluiten bij het huidige landelijk beleid en de situatie bij andere gemeenten in de MRA-regio, wordt bij de middeldure huur de keuze geboden om ofwel de huur jaarlijks te indexeren met maximaal het gemiddelde CAO-loonindexcijfer (van het CBS) gekoppeld aan een minimale exploitatieperiode van 15 jaar ofwel de huur jaarlijks te indexeren met maximaal het gemiddelde CAO-loonindexcijfer + 1% gekoppeld aan een minimale exploitatieperiode van 25 jaar. Mocht het



Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.

7. *Voorkeur voor realisatie van koopwoningen in het middeldure segment*

Vanuit de woningbehoefte is steeds duidelijk geworden dat de vraag in het middensegment zich meer richt op de middeldure koop. Uit het laatste onderzoek "Wonen in de metropoolregio Amsterdam" (Wimra) van maart 2022 blijkt dat meer dan een derde van de woningzoekenden binnen de MRA die in of naar Haarlem willen verhuizen op zoek is naar een koopwoning onder de € 438.000 (36%). Bijna een derde van deze groep zoekt een woning met een koopprijs onder de € 296.000. Deze voorkeur voor koopwoningen is nadrukkelijker aangegeven in de spelregels voor het middeldure segment.

8. *Actualisatie van bepaalde spelregels is nodig om aan te sluiten bij Rijksbeleid Betaalbare woningbouw*

Om de verkregen WBI-subsidie ook zeker te stellen verdient het aanbeveling om bij de zones/plannen waarvoor we subsidie hebben gekregen de prijsstelling van het lage middeldure segment aan te laten sluiten bij die van de WBI-subsidiebeschikking.

9. *Prijsklassen huur- en koopcategorieën in lijn met Rijksbeleid betaalbare woningbouw en inkomensgrenzen uit Wimra*

Bij het bepalen van de prijscategorieën binnen de nota kaders en instrumenten is destijds de indeling van prijsklassen van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam uit 2017 (WIMRA 2017) gevolgd. Dit om met de prijsklassen aan te sluiten bij de bereikbaarheid van woningen voor de gehanteerde indeling in inkomenscategorieën en hiermee ook ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen voor de desbetreffende inkomenscategorieën. Inmiddels is gebleken dat de gehanteerde prijscategorieën niet meer aansluiten bij zowel de mogelijkheden van de inkomenscategorieën 1,5 en 2 keer modaal en het Rijksbeleid voor betaalbare woningbouw.

Voorstel is de prijsklassen hierop aan te passen, zodat de bereikbaarheid van nieuwbouw weer in balans is met de inkomens binnen de doelgroepen, we als Haarlems aansluiten op de grenzen van het Rijksbeleid betaalbare woningbouw en de grenzen zoals die ook binnen de MRA worden gehanteerd.

10. *Nieuwbouwwoningen beter geschikt voor het ontvangen van zorg aan huis*

In het verlengde van door het college in 2022 bekrachtigde afspraken uit de stadsdeal Ouderenhuisvesting, met als doel dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, zijn als richtlijn een aantal minimale (niet of nauwelijks kostenverhogende) kwaliteitseisen toegevoegd die gelden voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan 1 kamer in alle programmasegmenten.

11. Beperkt toestaan maatwerk om versnelling woningbouw te ondersteunen

Om vertraging in komende planontwikkelingen (o.a. als gevolg van de huidige bouw- en woningmarktontwikkeling) te voorkomen, is een voorstel uitgewerkt hoe en in welke vorm in met in acht name van de bedoeling onder de spelregels eventueel maatwerk kan worden geboden als projecten als gevolg van een financiële onhaalbaarheid te veel dreigen te stagneren of worden afgeblazen. Voorstel is om het College bij "kleine" afwijkingen de bevoegdheid te geven om een maatwerkbesluit te kunnen nemen. Het toestaan van grote wijzigingen/afwijkingen op de spelregels in plannen en wijzigingen waarbij een integrale afweging tussen diverse beleidsvelden noodzakelijk is blijft ongewijzigd en conform het Haarlems Ruimtelijk PlanProces de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad.

12. Voor nu nog geen wijziging met betrekking betaalbare koop

Binnen de Haarlemse plancapaciteit bevinden zich al geruime tijd nauwelijks goedkope koopwoningen. Dit heeft alles te maken met de huidige bouwmarktontwikkelingen en de focus van (institutionele) beleggers op het middeldure huursegment. Vanuit duurzaam betaalbaarheidsperspectief is dit voor de woningmarkt geen slechte zaak, omdat een middeldure koopwoning zonder betaalbare koopconstructie vaak na de eerste doorverkoop alweer uit het betaalbare woningbouwsegment is verdwenen. Betaalbare koopconstructies zijn, omdat Haarlem slechts beperkt eigen grondposities heeft en de bestaande betaalbare koopconstructies eigenlijk allemaal gekoppeld zijn een vorm van erfpachtgronduitgifte, voor Haarlem op dit moment niet haalbaar.

In 2020 heeft de toenmalige wethouder Wonen toegezegd zich in te zetten voor de realisatie van goedkopere koopwoningen en de discussie over sociale koop te willen voeren in de commissie Ontwikkeling (2020/219176). Ook ligt er nog een toezegging van toenmalige wethouder Wonen om in overleg te blijven met het rijk over de regelgeving ten aanzien van sociale koop (2020/219147). In het verlengde van bovenstaande toezeggingen wordt bij de start van een project door de afdeling Wonen altijd met de ontwikkelaar verkend of er mogelijkheden zijn of bereidheid is om een deel van het middeldure programma te realiseren als betaalbare (sociale of middeldure) koopwoning.

Voorstel met betrekking tot de genoemde toezeggingen van toenmalige wethouder Wonen (2020/219176 en 2020/219147) is om deze voor nu af te doen en toe te zeggen om op dit onderwerp terug te komen zodra er meer bekend is over de handreiking van de minister op het vlak van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen en de eventuele uitwerking van de nieuwe premie A-regeling in het kader van het Programma Betaalbaar Wonen (verwachting najaar 2022). Voor de optimalisering van deze categorie voor de toegankelijkheid voor de beoogde doelgroep met behulp van het nieuwe Rijksinstrumentarium wordt door het college een apart voorstel ontwikkeld voor versterking van het middeldure koopsegment. Dit wordt in Q1 of Q2 van 2023 aan de raad aangeboden.



5. Risico's en kanttekeningen

Stapeling van eisen en de haalbaarheid van plannen: Ontwikkellende marktpartijen blijven kritisch tegenover de financiële gevolgen

Met een aantal actief ontwikkelende marktpartijen in Haarlem is verkennend gesproken over de in de nota opgenomen voorwaarden en hun ervaringen van de afgelopen jaren met de spelregels. Alhoewel zij positief staan tegenover de ambitie in het algemeen om meer sociale en middeldure huur toe te passen, zijn zij kritisch over de haalbaarheid van de gemeentelijke ambities. Zij geven een nadrukkelijk zorg aan bij de haalbaarheid en hiermee de realisatie van een programma van 50% sociaal en 50% vrij.

Zij staan wel nadrukkelijk open voor samenwerking met de Haarlemse woningcorporaties. In de praktijk geven de woningcorporaties aan dat zij met de vaststelling van de nota kaders en het 40/40/20-beleid ook beter in gesprek komen met de ontwikkelaars. Om echter daadwerkelijk tot afspraken te komen blijkt nog steeds een proces van lange adem.

In de gesprekken met de markt komt verder naar voren dat zij vinden dat Haarlem naast alle wettelijke vereisen ook zelf nog veel beleidseisen heeft met betrekking tot de realisatie van woningniewbouw (spelregels nota kaders, stedenbouwkundige eisen, mobiliteitseisen en parkeernormen, duurzaamheidseisen, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen, groen en bomen). In de praktijk is daarbij waar te nemen dat ontwikkelaars bij planontwikkeling in het gereguleerde deel van hun woningbouwprogramma het minimum vaak ook beschouwen als standaardnorm. Zij geven daarbij aan dat zij door "stapeling van eisen en randvoorwaarden door de gemeente" in zowel het sociale huur segment alsook het middeldure segment met de huidige grond- en bouwpreizen ook niet veel anders meer kunnen.

In het planontwikkelingsproces van samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente wordt door de gemeentelijke organisatie consequent gestuurd op de realisatie van een vraaggericht bouwprogramma, waarin de minimale kwaliteitseisen vanuit de nota kaders en instrumenten als ondergrens gelden. Met elkaar gaan we in de projectteams op zoek naar de maximale mogelijkheden en een integrale afweging, waarbij ook rekening gehouden wordt met onze gemeentelijke eisen op het vlak van bijvoorbeeld werkgelegenheid, stedenbouw, duurzaamheid en/of mobiliteit. De gebalanceerde uitkomst hiervan wordt vervolgens vastgelegd in de Stedenbouwkundige programma's van eisen/Programma's van de leefomgeving en de Stedenbouwkundige plannen.

50 m2 gbo als gemiddeld oppervlak bij sociale woningbouw

Van deze verzwaarde kwaliteitseisen weten we dat het op projectniveau de financiële haalbaarheid belast, maar het is vanuit de langere termijn en om te voorkomen dat de stad te vol komt te staan met hele kleine sociale huurwoningen wel zeer wenselijk. De Haarlemse corporaties staan voor voldoende beschikbare woningen, maar ook voor goede (en op de langere termijn ook goed verhuurbare) woningen. Zij hebben aangegeven dit uitgangspunt (met de daarbij behorende te verwachten bouwkosten) dan ook in te rekenen in de nieuwe begrotingen. Vooralsnog lijkt hiermee

de doelstelling om tot eind 2030 nog ca. 3000 sociale huurwoningen via de Haarlemse woningen corporaties te laten realiseren haalbaar als gevolg van de vrijval van de verhuurdersheffing.

Middels het proces om te komen tot een addendum op de prestatieafspraken waarin aanvullende afspraken worden gemaakt op basis van de extra mogelijkheden van de vrijval van de verhuurdersheffing, wordt dit begin 2023 ook in afspraken bekrachtigd. Mocht uiteindelijk onverhoopt toch blijken dat door de keuzes, die in dat proces tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid in onderlinge afstemming tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen worden gemaakt, er toch veel minder woningen in de nieuwbouw door de woningcorporaties kunnen worden gerealiseerd, dan zal opnieuw worden bekeken of deze spelregel in deze vorm nog wenselijk is.

Beleidswijzigingen bij medeoverheden

Met de Nationale Woon en Bouwagenda heeft het rijk aangekondigd de komende tijd op een aantal terreinen met beleidsaanscherpingen en/of wijzigingen te komen. Deze kunnen ook van invloed zijn op de spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Dit kan betekenen dat er de komende jaren weer een tussentijdse actualisatie van spelregels noodzakelijk is. Wanneer hier aanleiding voor is zal het college de raad hierover informeren en aangeven wat de te verwachten procesgang zal zijn

6. Duurzaamheid

In de voorgestelde actualisatie zijn geen aparte spelregels opgenomen voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. De hiervoor geldende eisen bij woningbouw worden in Haarlem in de richtlijn [Duurzaam Bouwen](#) apart geregeld en zullen de komende tijd in het verlengde van het collegebesluit Convenant Toekomstbestendige Woningbouw, 2022/597084, nader worden uitgewerkt.

7. Uitvoering

De inwerkingtreding geactualiseerde spelregels

Na vaststelling van de geactualiseerde spelregels is het nieuwe beleid van kracht. De spelregels gelden dan voor de nieuwe initiatieven en projecten, en voor bestaande projecten waarbinnen sociale en middeldure huur is opgenomen en waarvoor nog geen stedenbouwkundig programma van eisen door de gemeenteraad is vastgesteld en/of een ontwikkel-overeenkomst tussen de gemeente en de desbetreffende ontwikkelende partij is afgesloten.

Bij de start van de gesprekken met ontwikkelende partijen worden de spelregels meegegeven en standaard geïmplementeerd in de anterieure overeenkomst. In het bestemmingsplan bij het betreffende project zullen de betreffende woningbouwcategorieën worden opgenomen.

Projecten die voldoen aan alle spelregels en waar een ontwikkelaar al afspraken met een corporatie heeft over de exploitatie van het sociale huurprogramma binnen het projecten, krijgen een hogere ranking bij de bepaling van inzet van gemeentelijke capaciteit.



Voor projecten waar de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst in een zeer gevorderd stadium zijn en waarbij voor wat betreft de woningbouwprogrammering aantoonbaar en onomkeerbaar is ingestoken op de "oude" spelregels, zal op projectniveau worden bekeken of er sprake is van een situatie waar een beroep op een (maatwerk) overgangsregeling gerechtvaardigd is.

Bij projecten met een anterieure overeenkomst en met middeldure huurwoningen in het programma die nog niet opgeleverd zijn, kan de ontwikkelaars de gemeente in het kader van de geactualiseerde spelregels, verzoeken om gebruik te maken van de spelregel CPI+1 in combinatie met een exploitatieduur van 25 jaar (i.p.v. CPI in combinatie met een exploitatieduur van minimaal 15 jaar). Dit zal dan in een addendum bij de overeenkomst worden vastgesteld.

Verder wordt bij alle wijzingen en actualisaties van het instrumentarium dat bijdraagt aan het behalen aan de doelen van de nota kaders en instrumenten goed afgewogen hoe de bijdragen aan de doelstellingen op een effectieve wijze nog verder kan worden vergroot. Te denken valt bijvoorbeeld aan de inzet van het grondprijzenbeleid ten behoeve van het vergroten van de haalbaarheid en versnelling van de sociale woningbouw en/of het lage middeldure segment of de actualisatie van de huisvestingsverordening met betrekking tot een gerichtere toewijzing van de sociale koop.

Een ander aandachtspunt is de handhaving en monitoring op de afspraken met ontwikkelaars/beleggers die zijn gemaakt op het vlak van toewijzing aan afgesproken doelgroepen en de huurprijsvaststelling in de middeldure huur en de jaarlijkse huurverhoging. Hiertoe zal in 2023 een werkproces worden ontwikkeld.

Communicatie

In het kader van de evaluatie is gesproken met marktpartijen en woningcorporaties. Hun aandachtspunten zijn verwerkt in de evaluatietekst en meegewogen bij het actualisatievoorstel van de spelregels. Een concept van de evaluatie van de nota kaders en het actualisatievoorstel is vervolgens ook nog afgestemd met de woningcorporaties.

Na het collegebesluit zullen de bij de evaluatie betrokken marktpartijen en woningcorporaties worden geïnformeerd over dit besluit, zodat zij nog in de gelegenheid zijn om bij de commissiebespreking eventueel nog in te spreken.

De vastgestelde geactualiseerde spelregel zullen na vaststelling zowel intern als extern moeten worden gepubliceerd en gecommuniceerd. Hiertoe zullen de bij de Haarlemse ontwikkelpraktijk betrokken woningcorporaties, beleggers en projectontwikkelaars zoveel als bekend allen worden geïnformeerd over dit besluit. Verder zal door de interne organisatie die betrokken is bij gebieds- en/of projectontwikkeling worden geïnformeerd over de wijzigingen in de spelregel.

Sociale koop en de Omgevingswet

Ten tijde van de vaststelling van de kaders en spelregels sociale huur en middensegment was de vaststelling van de categorie sociale koop die in een bestemmingsplan verankerd kon worden via het besluit ruimtelijke ordening gemaximaliseerd op € 200.000. Deze grens wordt met de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet (verwacht 1 januari 2023) verhoogd naar de geldende NHG-kostengrens (prijspeil per 1 januari 2022 is €355.000). Nu is in de verordening doelgroepen woningbouw nog opgenomen dat de hoogte van de koopprijsgrens van een sociale koopwoning maximaal € 200.000,- is.

Omdat er onder de € 200.000,- in de huidige markt met de huidige stichtingskosten van een woning (>5500 per vierkante meter gbo) eigenlijk geen kwalitatief goede koopwoning te realiseren is, verdient het aanbeveling om deze categorie in ieder geval gelijk te trekken met de bovengrens het lage middeldure segment (€ 275.032, prijspeil 2022). Vervolgens moet nog wel worden uitgewerkt of we hier aanvullend nog toewijzingscriteria aan willen koppelen.

Door de introductie van een huisvestingsvergunning in de Huisvestingswet, kunnen gemeenten op dit moment betaalbare koopwoningen toewijzen aan de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Dit voorkomt verdringing van kandidaat-kopers die slechts in aanmerking komen voor een woning tot de NHG-grens door mensen met een hoger inkomen die meer te besteden hebben. Gemeenten kunnen dus nu ook inkomenseisen stellen aan degenen die voor de woning in aanmerking komen. Doelstelling is om dit op te nemen in de actualisatie van de Huisvestingsverordening (planning q1 2023).

Volgende evaluatie

Voorstel is de geactualiseerde spelregels over 3 jaar weer te evalueren, zodat er dan weer aangesloten kan worden op eventuele nieuwe keuzes die worden gemaakt in een volgend college-akkoord.

8. Bijlagen

- Raadsbesluit Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment, versie 11 oktober 2022
- Evaluatie Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (incl. voorstel tot actualisatie van de spelregels), versie 11 oktober 2022.