



**Gemeente  
Haarlem**

**Actualisatie spelregels  
nieuwbouw sociale  
huur en  
middensegment**

Raadsbesluit

11 oktober 2022  
Anco van der Veen  
Team Wonen, ECDW

# 1. Actualisering spelregels voor de nieuwbouw sociale huur en middensegment

In de Evaluatie nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zijn een aantal voorstellen gedaan voor actualisatie van de spelregels uit de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.

Onderstaand zijn de voorstellen uitgewerkt in geactualiseerde spelregels voor het programmeren van woningbouw. Dit om op een heldere en eenduidige manier de komende tijd uitvoering te geven aan de voortgaande en aangescherpte stedelijke uitgangspunten uit het stedelijke en landelijke woon- en bouwbeleid en het coalitieakkoord (zie ook bijlage 2 voor de was/wordt-lijst spelregels).

## **Spelregel 1**

Voor alle nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 9 woningen) ten oosten van het Spaarne geldt een woningbouwprogrammering van 40% sociaal/40% middelduur/20% vrij. Voor alle nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 9 woningen) aan de westkant van het Spaarne geldt een woningbouwprogrammering van 50% sociaal/50% vrij. Het college stelt jaarlijks conform de spelregels en het geldende rijksbeleid de prijsniveaus behorende bij deze categorieën vast in het "Indexeringsbesluit huur- en koopprijzen".

Van deze regel kan alleen bij een project van 10 tot en met 29 woningen worden afgeweken als:

- een plan in de verhouding 40/40/20 of 50/50 om financiële of beheer-technische redenen niet haalbaar blijkt en dit ook via een, door de gemeente gefiatteerde, extern kostendeskundige of met een verklaring van de corporaties aantoonbaar/toetsbaar wordt gemaakt;
- er binnen het maatwerk wel een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat aansluit bij de doelstellingen van de ongedeelde stad.

Voor bovenstaande afwijking is een maatwerk-collegebesluit noodzakelijk en zal door de initiatiefnemer aan de gemeente, als hij/zij zelf geen sociale huurwoningen in het plan realiseert, een afkoopsom moeten worden betaald<sup>1</sup>. De afkoopregeling en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de afkoopsom wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij. De afkoopsom komt dan terecht in de reserve ongedeelde stad en wordt op deze manier ingezet om het programma sociaal binnen de 40/40/20 of 50/50 op andere plekken wel haalbaar te maken.

## **Spelregel 2**

De uitgangspunten 40-40-20 voor het oostelijk deel van het Spaarne en de 50-50 voor het westelijk deel van het Spaarne zijn niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin voorafgaand aan de vaststelling door de raad van de geactualiseerde spelregels meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.

<sup>1</sup> Als de gemeenteraad instemt met het voorstel voor een afkoopregeling voor maatwerk bij projecten vanaf 10 woningen tot 30 woningen zal de afkoopregeling op zo kort mogelijke termijn verder praktisch worden uitgewerkt.

- Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties.
- Daar waar binnen vigerend bestemmings- c.q. omgevingsplan gebouwd kan worden.
- Projecten waarvoor reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).

### **Spelregel 3**

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, worden per geval beoordeeld (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20 voor het oostelijk deel van het Spaarne en de 50-50 voor het westelijk deel van het Spaarne.

### **Spelregel 4**

Definitie sociale huurwoningen: Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 763,47 (prijsspeil 2022). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m<sup>2</sup> GBO, maar op projectniveau is het gemiddelde tenminste 50m<sup>2</sup> GBO. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafpraak is alleen mogelijk als dit in lijn ligt met de gemeentelijke woonvisie en/of de woonzorgvisie<sup>2</sup> (bijv. een afwijkend product voor bijzondere doelgroepen) en als de prijs/oppervlakte-verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen). Als richtlijn geldt dat de woningen en het woongebouw waarin zij zich bevinden voldoen aan het basis programma van eisen zoals dat door de drie Haarlemse corporaties gezamenlijk is opgesteld (zie bijlage 1).

De woningen worden ‘passend toegewezen’ conform de Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.

### **Spelregel 5**

1. De verhuurder van de sociale huurwoningen is een toegelaten instelling. Hiervan kan alleen in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. Dan geldt dat zowel de ontwikkelaar en de woningcorporaties in gezamenlijkheid richting het bestuur moeten aangeven en ook aantoonbaar en toetsbaar maken dat zij er niet uitkomen. Middels een collegebesluit kan dan worden bepaald dat de sociale huur door de ontwikkelaar zelf mag worden verhuurd en geëxploiteerd, waarna op anterieure overeenkomstniveau op basis van alle vereisten die ook gelden voor een woningcorporatie bij sociale huur en als zodanig ook zijn benoemd in de nota kaders en instrumenten de afspraken verder worden vastgelegd.
2. De huren worden conform het Rijkshuurbeleid en de prestatieafspraken geïndexeerd.
3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 50 jaar.
4. 65% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens.
5. Mocht op basis van een maatwerkafpraak de sociale huur door een particuliere belegger in verhuur worden genomen dan geldt de verplichting om een deel van de sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders). De precieze afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

<sup>2</sup> De gemeente heeft een wettelijk verplichting om deze op te stellen in 2023.

### **Spelregel 6**

40% van de nieuw te bouwen woningen ten oosten van het Spaarne wordt in het middeldure segment gerealiseerd. Dit is gezien de woningbehoefte bij voorkeur een koopwoning.

Van deze 40% wordt:

- 60% (=24% van het totale programma) hiervan is te bestempelen als betaalbaar en wordt gerealiseerd als middeldure huurwoning met een kale aanvangshuur van maximaal € 1023,-- per maand (prijspeil 2022) gerealiseerd en/of als betaalbare middeldure koopwoning. Een betaalbare middeldure koopwoning valt of in de prijscategorie lage middeldure koop tot maximaal € 296.000 (prijspeil 2022).
- de overige 40% (=16% van het totale programma) als hoge middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs tussen de €296.000 en € 438.000 (prijspeil 2022) of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1023 en € 1389 (prijspeil 2022) gerealiseerd.

Bij de plannen ten westen van het Spaarne geldt in principe geen minimale eis ten aanzien van het middeldure segment. Wel zullen plannen, waar naast de 50% sociale woningbouw, een substantieel deel van het vrije programma (ten minste 15%) in het lage middeldure segment wordt gerealiseerd een hogere ranking krijgen bij de bepaling van inzet van gemeentelijke capaciteit.

### **Spelregel 7**

Definitie middeldure huurwoningen (betaalbaar). Een betaalbare middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1023 per maand (kale aanvangshuur, prijspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m<sup>2</sup> GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GBO.

### **Spelregel 8**

1. De huren in het gehele middeldure volgen de loonontwikkeling voor een periode van minimaal 15 jaar. De loonontwikkeling wordt in december door het Rijk vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd. Een ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de huur loonontwikkelingvolgend plus 1% te laten zijn, dus te kiezen voor het gemiddelde CAO-loonindexcijfer +1%. Dan geldt echter een periode van 25 jaar (de keuze hiervoor wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst).
2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitpenden gedurende 15 jaar in combinatie met een huurstijging met de loonontwikkeling of 25 jaar in combinatie met een huurstijging van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer + 1%.
3. De nieuw op te leveren huurwoningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
4. De nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen en de woningen in dit segment die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
5. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format of een accountantsverklaring) om de huurprijzen te toetsen. Ook wordt aangegeven hoe de verhuur is verlopen en aan welke doelgroepen/inkomenscategorieën is verhuurd.
6. Mocht het Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.

### **Spelregel 9**

Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs van maximaal € 296.000,- (prijspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> gbo. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Deze moet door de ontwikkelaar worden uitgewerkt en zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voor de woningen tot € 296.000 geldt daarnaast:

1. Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.
2. Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.

### **Spelregel 10**

Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1023 en € 1389 (prijspeil 2022). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m<sup>2</sup> gbo.

### **Spelregel 11**

Definitie hoge middeldure koopwoningen. Hoge middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een vrij op naam prijs van € 296.000 tot maximaal € 438.000 (prijspeil 2022). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m<sup>2</sup> gbo. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

### **Spelregel 12**

Om alle nieuw te bouwen woningen geschikt te maken voor het verkrijgen van lichte zorg aan huis voor de bewoner, geldt als richtlijn voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan 1 kamer in alle programmasegmenten de volgende minimale kwaliteitseisen:

- De woning heeft rolstoelvriendelijke deuren en doorlopen.
- Alle ruimtes zijn drempelloos toegankelijk of hebben flauwe/rolstoelvriendelijke drempels.
- Bij inrichting badkamer/toilet rekening houden met draaicirkel voor rollator. Bij keuze voor apart toilet moet de scheidingsmuur makkelijk te verwijderen zijn.
- Bij de keuze van de sloten rekening houden met mogelijkheid van plaatsing elektrisch slot.
- Minimaal een kant van het bed (in de hoofdslaapkamer) is rolstoeltoegankelijk.
- Keuken in een hoekopstelling opleveren of zo inrichten dat deze makkelijk is uit te breiden naar een hoekopstelling.

### **Spelregel 13**

Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

### **Spelregel 14**

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

### **Spelregel 15**

Afwijkingen op deze spelregels mogen alleen na goedkeuring van de gemeenteraad. Uitzondering hierop vormen "kleine" afwijkingen. Hiervoor krijgt het college de bevoegdheid om een maatwerkbesluit te kunnen nemen. Een kleine afwijking is:

- Een afwijking op de 40/40/20 regel in een ontwikkelzone/gebiedsontwikkeling als elders in een ontwikkelzone/gebiedsontwikkeling de afwijking wordt gecompenseerd.
- Een afwijking van maximaal 5% op de minimale vierkante meters gbo als gevolg van bouwtechnische of stedenbouwkundige beperkingen.
- Een afwijking op de minimale vierkante meters gbo bij sociale huur op basis van een uitdrukkelijke wens van de betrokken woningcorporatie.
- Een afwijking van de 40/40/20-regel bij plannen tussen 10 en 30 woningen, mits er sprake is van een programma met toegevoegde waarde in het kader van de betaalbaarheid en/of doelgroepen.
- Een afwijking op 1 van de spelregels als door de ontwikkelaar aantoonbaar en toetsbaar kan worden gemaakt dat het alternatief ook op dezelfde wijze bijdraagt aan de bedoeling achter de spelregel.

## 2. Bijlage 1: Gezamenlijk programma van eisen sociale woningbouw van Haarlemse woningcorporaties

---

September 2022

Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere

### Samengevat Programma van Eisen



## Inleiding

Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere geven in dit document een samenvatting van de algemene bindende, minimale eisen weer bij een turnkey afname van sociale huurwoningen in Haarlem. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de wensen ten aanzien van nieuwbouwwoningen per corporatie wordt de lezer verwezen naar het Programma van Eisen van elk van de corporaties.

## Samengevat Programma van Eisen:

Sociale huurwoning		
Doelgroep	1 en 2 persoon	3 personen
Leeftijd	23 – 65 jaar	23 - 65 jaar
Oppervlakte	Min. 50 m <sup>2</sup> GBO	55 - 65 m <sup>2</sup> GBO
Huurprijs	€ 633,25	€ 678,66

Prijspeil 2022

1. Tweekamerappartement met minimaal 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak, met als uitgangspunt een aparte berging.  
Incidenteel mogen deze woningen kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (excl. m<sup>2</sup> berging).  
Dan hoeft geen eigen aparte berging te worden gerealiseerd en kan worden volstaan met een inpandige berging en een gemeenschappelijke fietsenstalling;
2. Driekamerappartement met circa 55 - 65 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte en een externe berging buiten de woning (minimaal 5 m<sup>2</sup>).;
3. Minimaal 30 appartementen op één entree/lift in verband met de verdeling van de servicekosten, maximaal 60 appartementen op één entree vanuit leefbaarheid;
4. Gezien de toegankelijkheid dienen de appartementen met de lift ontsloten te worden en het uitgangspunt is drempelloos;
5. Eigen entree voor de sociale woningbouw (dus geen gedeelde entree met koop of vrije sector huur wegens sterk verschillende wooncultuur);
6. Elke woning beschikt over een eigen buitenruimte van minimaal 5m<sup>2</sup>;
7. Vanuit veiligheid wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw gehanteerd als leidraad;
8. Parkeren op maaiveld zonder dek/overkapping, norm conform de gemeentelijke parkeerverordening;
9. Afzonderlijke ruimte bij entree voor het stallen van scootmobielen, per 10 woningen 1 opstelplaats;
10. Toepassen van onderhoudsarme en duurzame materialen;
11. Keukenblok minimaal 2 m lengte met bovenkastjes, badkamer met wastafel en douchehoek tot bovenaan betegeld, zwevend toilet en opstelplek wasmachine en droger in de technische kast/ruimte

## Algemene bindende eisen

De minimale wettelijke vereisten, zoals Bouwbesluit, Arbowet en dergelijke, als ook plaatselijke verordeningen zijn van kracht. Deze zijn niet expliciet opgenomen in dit document – deze worden geacht bekend te zijn. Dit houdt in dat de in dit document gestelde vereisten bovenwettelijke vereisten zijn. Expliciet wordt benoemd: Nota Kader en Instrumenten sociale huur en middensegment 2022 van de gemeente Haarlem.

Naast de hierboven omschreven voorwaarden kunnen, afhankelijk van de locatie of de tijdens het concept ontwikkelproces bepaalde uitgangspunten, aanvullende voorwaarden worden gesteld.



### 3. Bijlage 2: Was/wordt-lijst spelregels

Was/wordt tabel actualisatie spelregels nota kaders en instrumenten				
Spelregel	Was	Wijziging ja/nee	Wordt	toelichting
1	Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt de woningbouwprogrammering van 40-40-20.	ja	<p>Voor alle nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 9 woningen) ten oosten van het Spaarne geldt een woningbouwprogrammering van 40% sociaal/40% middelduur/20% vrij. Voor alle nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 9 woningen) aan de westkant van het Spaarne geldt een woningbouwprogrammering van 50% sociaal/50% vrij. Het college stelt jaarlijks conform de spelregels en het geldende rijksbeleid de prijsniveaus behorende bij deze categorieën vast in het "Indexeringsbesluit huur- en koopprijzen".</p> <p>Van deze regel kan alleen bij een project van 10 tot en met 29 woningen worden afgeweken als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een plan in de verhouding 40/40/20 of 50/50 om financiële of beheer-technische redenen niet haalbaar blijkt en dit ook via een, door de gemeente gefiatteerde, extern kostendeskundige of met een verklaring van de corporaties aantoonbaar/toetsbaar wordt gemaakt;</li> <li>• er binnen het maatwerk wel een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat</li> </ul>	Aangepast op basis van uitgangspunt in coalitieakkoord. Nota geldt ook voor projecten kleiner dan 30 woningen.

			<p>aansluit bij de doelstellingen van de ongedeelde stad.</p> <p>Voor bovenstaande afwijking is een maatwerk-collegebesluit noodzakelijk en zal door de initiatiefnemer aan de gemeente, als hij/zij zelf geen sociale huurwoningen in het plan realiseert, een afkoopsom moeten worden betaald. De afkoopregeling en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de afkoopsom wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij. De afkoopsom komt dan terecht in de reserve ongedeelde stad en wordt op deze manier ingezet om het programma sociaal binnen de 40/40/20 of 50/50 op andere plekken wel haalbaar te maken.</p>	
2	<p>Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.</li> <li>• Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).</li> <li>• Sloop/nieuwbouwprojecten van woningcorporaties.</li> <li>• Daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.</li> </ul>	ja	<p>De uitgangspunten 40-40-20 voor het oostelijk deel van het Spaarne en de 50-50 voor het westelijk deel van het Spaarne zijn niet van toepassing bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin voorafgaand aan de vaststelling door de raad van de geactualiseerde spelregels meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.</li> <li>• Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).</li> <li>• Sloop/nieuwbouwprojecten van woningcorporaties.</li> <li>• Daar waar binnen vigerend bestemmings- c.q.</li> </ul>	<p>Aangepast op basis van uitgangspunt in coalitieakkoord. Nota geldt ook voor projecten kleiner dan 30 woningen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).</li> </ul>		<p>omgevingsplan gebouwd kan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten waarvoor reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).</li> </ul>	
3	Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20.	nee	Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, worden per geval beoordeeld (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20 voor het oostelijk deel van het Spaarne en de 50-50 voor het westelijk deel van het Spaarne.	
4	Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.	Ja, vervalt. Is inmiddels vigerend beleid.	Definitie sociale huurwoningen: Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 763,47 (prijspeil 2022). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m2 GBO, maar op projectniveau is het gemiddelde tenminste 50m2 GBO. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafpraak is alleen mogelijk als dit in lijn ligt met de gemeentelijke woonvisie en/of de woonzorgvisie (bijv. een afwijkend product voor bijzondere doelgroepen) en als de prijs/oppervlakteverhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen). Als richtlijn geldt dat de woningen en het	Was spelregel 5. Prijspeilen zijn aangepast naar jaar 2022. Eisen minimale woninggroottes zijn aangepast. Eis Pve gezamenlijke woningcorporaties is toegevoegd.

			<p>woongebouw waarin zij zich bevinden voldoen aan het basis programma van eisen zoals dat door de drie Haarlemse woningcorporaties gezamenlijk is opgesteld (zie bijlage 1).</p> <p>De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.</p>	
5	<p>Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijspeil 2018). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m2 GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer. De woningen worden 'passend toegewezen' cf. Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.</p>	ja	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De verhuurder van de sociale huurwoningen is een toegelaten instelling.</li> <li>2. Hiervan kan alleen in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. Dan geldt dat zowel de ontwikkelaar en de woningcorporaties in gezamenlijkheid richting het bestuur moeten aangeven en ook aantoonbaar en toetsbaar maken dat zij er niet uitkomen. Middels een collegebesluit kan dan worden bepaald dat de sociale huur door de ontwikkelaar zelf mag worden verhuurd en geëxploiteerd, waarna op anterieure overeenkomstniveau op basis van alle vereisten die ook gelden voor een woningcorporatie bij sociale huur en als zodanig ook zijn benoemd in de nota kaders en instrumenten de afspraken verder worden vastgelegd.</li> <li>3. De huren worden conform het Rijkshuurbeleid en de prestatieafspraken geïndexeerd.</li> <li>4. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 50 jaar. 65% van de op te leveren</li> </ol>	<p>Was spelregel 6. In vervolg op het coalitieakkoord is aangegeven dat de verhuurder van de sociale huur een toegelaten instelling moet zijn. Verbod op uitponden is verhoogd naar 50 jaar, de exploitatieperiode waar woningcorporaties ook mee rekenen. Percentage toewijzingen aan huishoudens met huurtoeslag is gelijk gesteld aan meest recente prestatieafspraken. Verplichting belegger om deel sociale huur ook toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen is toegevoegd.</p>

			<p>sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens.</p> <p>5. Mocht op basis van een maatwerkafpraak de sociale huur door een particuliere belegger in verhuur worden genomen dan geldt de verplichting om een deel van de sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders). De precieze afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.</p>	
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.</li> <li>• Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.</li> <li>• Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren en gedurende 25 jaar.</li> <li>• 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.</li> </ul>	ja	<p>40% van de nieuw te bouwen woningen ten oosten van het Spaarne wordt in het middeldure segment gerealiseerd. Dit is gezien de woningbehoefte bij voorkeur een koopwoning.</p> <p>Van deze 40% wordt: 60% (=24% van het totale programma) hiervan is te bestempelen als betaalbaar en wordt gerealiseerd als middeldure huurwoning met een kale aanvangshuur van maximaal € 1023,- per maand (prijsspeil 2022) gerealiseerd en/of als betaalbare middeldure koopwoning. Een betaalbare middeldure koopwoning valt of in de prijscategorie lage middeldure koop tot maximaal € 296.000 (prijsspeil 2022).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de overige 40% (=16% van het totale programma) als hoge middeldure</li> </ul>	<p>Was spelregel 7.</p> <p>Aangepast op de stedelijke differentiatie 40/40/20 ten oosten van het Spaarne en 50/50 ten westen van het Spaarne</p> <p>Maximum van de koopprijs is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 en 2 keer modaal zoals benoemd in het Wimra.</p> <p>Voorkeur voor realisatie van koopwoningen als gevolg van woningbehoefte en vraag van woningzoekenden toegevoegd.</p>

			<p>koopwoning met een maximale VON-prijs tussen €296.000 en € 438.000 (prijspeil 2022) of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1023 en € 1389 (prijspeil 2022) gerealiseerd.</p> <p>Bij de plannen ten westen van het Spaarne geldt in principe geen minimale eis ten aanzien van het middeldure segment. Wel zullen plannen waar, naast de 50% sociale woningbouw, een substantieel deel van het vrije programma (ten minste 15%) in het lage middeldure segment wordt gerealiseerd een hogere ranking krijgen bij de bepaling van inzet van gemeentelijke capaciteit.</p>	<p>Stimulans toegevoegd om ten westen van het Spaarne ook middeldure woningen te realiseren.</p>
7	<p>40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd. Van deze 40% wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% (=24% van het totale programma) als middeldure huurwoning met een maximale kale aanvangshuur van € 971 per maand gerealiseerd en/of als lage middeldure koopwoning in de prijscategorie €182.000 - € 250.000,-.</li> <li>• De overige 40% (=16% van het totale programma) als middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs van € 363.000 of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale</li> </ul>	ja	<p>Definitie middeldure huurwoningen (betaalbaar). Een betaalbare middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1023 per maand (kale aanvangshuur, prijsspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO.</p>	<p>Was spelregel 8. Bovengrens huur is verlaagd om aan te sluiten bij Rijksbeleid voor betaalbare woningbouw en om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal van het Wimra.</p>

	huurprijs tussen de € 971 en € 1.300 gerealiseerd.			
8	<p>Definitie middeldure huurwoningen. Een middeldure huurwoning (of middenhuur) is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 971 (kale aanvangshuur). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO.</p>	ja	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De huren in het gehele middeldure volgen de loonontwikkeling voor een periode van minimaal 15 jaar. De loonontwikkeling wordt in december door het Rijk vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd. Een ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de huur loonontwikkelingvolgend plus 1% te laten zijn, dus te kiezen voor het gemiddelde CAO-loonindexcijfer +1%. Dan geldt echter een periode van 25 jaar (de keuze hiervoor wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst).</li> <li>2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 15 jaar in combinatie met een huurstijging met de loonontwikkeling of 25 jaar in combinatie met een huurstijging van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer + 1%.</li> <li>3. De nieuw op te leveren huurwoningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.</li> <li>4. De nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen en de woningen in dit segment die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan</li> </ol>	<p>Was spelregel 9. De CPI is conform het nieuwe Rijksbeleid per 1-1-2023 voor de jaarlijkse maximale huurstijging in de middeldure en vrije sector huur vervangen door het gemiddelde CAO-loonindexcijfer.</p> <p>Er is een keuzemogelijkheid toegevoegd voor het hanteren van een CPI+1, in combinatie met een minimale exploitatieduur van 25 jaar. Afspraak over aanlevering huurgegevens toegevoegd. Deze ontbrak in vorige samenvattende versie.</p>

			<p>huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.</p> <p>5. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format of een accountantsverklaring) om de huurprijzen te toetsen. Ook wordt aangegeven hoe de verhuur is verlopen en aan welke doelgroepen/inkomenscategorïeën is verhuurd.</p> <p>6. Mocht het Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.</p>	
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De huren in het middeldure huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 15 jaar.</li> <li>• Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponen gedurende 15 jaar.</li> <li>• De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.</li> <li>• De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.</li> </ul>	ja	<p>Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naamprijs van maximaal € 296.000,- (prijspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> gbo. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Deze moet door de ontwikkelaar worden uitgewerkt en zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Voor de woningen tot € 296.000 geldt daarnaast: Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten. Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.</p>	<p>Was spelregel 10. Maximum van de koopprijs is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal zoals benoemd in het Wimra. Verantwoordelijkheid voor uitwerking zelfbewoning en anti-speculatiebeding is neergelegd bij ontwikkelaar.</p>



10	<p>Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naamprijs tussen de € 182.000 - €250.000,- Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m2 gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 gbo. Voor deze woningen geldt in principe een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. Deze worden nog uitgewerkt.</p> <p>Voor de woningen tot de € 200.000 geldt daarnaast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.</li> <li>• Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.</li> <li>• Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening.</li> </ul>	ja	<p>Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1023 en € 1389 (prijspeil 2022). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m2 gbo.</p>	<p>Was spelregel 11. De huurprijzen zijn aangepast om aan te sluiten bij Rijksbeleid voor betaalbare woningbouw en om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal zoals benoemd in het Wimra. Bij deze categorie is een minimale woninggrootte toegevoegd.</p>
11	<p>Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300.</p>	ja	<p>Definitie hoge middeldure koopwoningen. Hoge middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een vrij op naamprijs van € 296.000 tot maximaal € 438.000 (prijspeil 2022). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m2 gbo. Voor deze woningen geldt een</p>	<p>Was spelregel 12. De maximale koopprijs van de categorie hoge middeldure koop is aansluitende gemaakt op de de nieuwe grenzen voor 2 keer</p>

			zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.	modaal zoals benoemd in het Wimra.  Bij deze categorieën is een minimale woninggrootte toegevoegd.
12	Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot €363.000 VON.	ja	Om alle nieuw te bouwen woningen geschikt te maken voor het verkrijgen van lichte zorg aan huis voor de bewoner, gelden als richtlijn voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan 1 kamer in alle programmasegmenten de volgende minimale kwaliteitseisen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning heeft rolstoelvriendelijke deuren en doorlopen.</li> <li>• Alle ruimtes zijn drempelloos toegankelijk of hebben flauwe/rolstoelvriendelijke drempels.</li> <li>• Bij inrichting badkamer/toilet rekening houden met draaicirkel voor rollator. Bij keuze voor apart toilet moet de scheidingsmuur makkelijk te verwijderen zijn.</li> <li>• Bij de keuze van de sloten rekening houden met mogelijkheid van plaatsing elektrisch slot.</li> <li>• Minimaal een kant van het bed (in de hoofdslaapkamer) is rolstoeltoegankelijk</li> <li>• Keuken in een hoekopstelling opleveren of zo inrichten dat deze makkelijk is uit te breiden naar een hoekopstelling.</li> </ul>	Nieuwe spelregel. Toegevoegd als gevolg van door het college in 2022 bekrachtigde afspraken uit de stadsdeal Ouderenhuisvesting.
13	Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op	nee	Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende	nvt

	voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.		planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.	
14	De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.	nee	De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.	nvt
15		Ja, nieuw	<p>Afwijkingen op deze spelregels mogen alleen na goedkeuring van de gemeenteraad. Uitzondering hierop vormen "kleine" afwijkingen. Hiervoor krijgt het college de bevoegdheid om een maatwerkbesluit te kunnen nemen. Een kleine afwijking is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een afwijking op de 40/40/20 regel in een ontwikkelzone/gebiedsontwikkeling als elders in een ontwikkelzone/gebiedsontwikkeling de afwijking wordt gecompenseerd.</li> <li>• Een afwijking van maximaal 5% op de minimale vierkante meters gbo als gevolg van bouwtechnische of stedenbouwkundige beperkingen.</li> <li>• Een afwijking op de minimale vierkante meters gbo bij sociale huur op basis van een uitdrukkelijke wens van de betrokken woningcorporatie.</li> </ul>	Nieuwe spelregel. Toegevoegd om weloverwogen in het kader van een voorspoedige voortgang van de woningbouwproductie, binnen de bedoeling van de spelregels en de doelstellingen onder de nota kaders, via een collegebesluit in beperkte mate af te wijken van de spelregel.

			<ul style="list-style-type: none"><li>• Een afwijking van de 40/40/20-regel bij plannen tussen 10 en 30 woningen, mits er sprake is van een programma met toegevoegde waarde in het kader van de betaalbaarheid en/of doelgroepen.</li><li>• Een afwijking op 1 van de spelregels als door de ontwikkelaar aantoonbaar en toetsbaar kan worden gemaakt dat het alternatief ook op dezelfde wijze bijdraagt aan de bedoeling achter de spelregel.</li></ul>	
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,  
september

---

Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
Tel. 14 023

[haarlem.nl](http://haarlem.nl)