



Onderwerp Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2023	
Nummer	2023/16617
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	Voor nieuwbouwprojecten stuurt de gemeente op realisatie van verschillende woningbouwcategorieën op basis van onder andere prijsklassen. De prijsklassen worden jaarlijks geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen (gebaseerd op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling). Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2023.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Woonvisie Haarlem 2021 -2025 “Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis (2021/25829) zoals vastgesteld in de raad van 6 april 2021- Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Definitieve versie na vaststelling gemeenteraad (2018/273161) zoals vastgesteld in de raad van 20 december 2018- Verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 (2019/918445) zoals vastgesteld in de raad van 27 februari 2020- Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2022 (2021/872904) zoals vastgesteld in het college van 1 februari 2022- Besluit Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (2022/1192863) zoals vastgesteld in de raad van 17 november 2022
Besluit College d.d. 31 januari 2023	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2023 vast te stellen.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten geeft de gemeente kaders aan ontwikkelende partijen mee. Een van de kaders is het gewenste woningbouwprogramma, waaronder de beoogde aantallen/percentages woningen die in een bepaalde categorie ontwikkeld moeten worden. De gemeenteraad heeft de geactualiseerde spelregels hiervoor op 17 november 2022 vastgesteld in het besluit "*Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment*". In het raadsbesluit is ook opgenomen dat het college de geïndexeerde woningbouwcategorieën via een collegebesluit jaarlijks vaststelt.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders Besluit:

1. De tabel "prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2023" vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt helderheid gegeven aan ontwikkelende partijen over de actuele prijsniveaus van de gewenste woningbouwcategorieën voor de nieuwbouw in Haarlem.

4. Argumenten

1. *Het besluit sluit aan bij de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment en de geactualiseerde spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment.*

De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 beleid vastgesteld voor het gewenste nieuwbouwprogramma. Dit beleid is in 2022 geëvalueerd. De aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie, aangevuld met de aandachts- en uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord en wijzigingen in het Rijksbeleid hebben geleid tot een actualisatie van de spelregels voor de woningbouwprogrammering op de volgende thema's:

- 40% sociaal/40% middensegment/20% vrij ten oosten van het Spaarne en 50% sociaal/50% vrij ten westen van het Spaarne (met wel een heel nadrukkelijke inspanningsverplichting om binnen het vrij in te vullen programmadeel ook ca. 30% te ontwikkelen en te realiseren in het (lage) middeldure segment);
- 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- 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.



In het gemeenteraadsbesluit is eveneens de indexeringsgrondslag opgenomen voor de diverse woningbouwcategorieën. Voor sociale huur worden de prijsklassen door het Rijk vastgesteld aan de hand van de regels voor huurtoeslag en huurregulering. Voor de lage middenhuur wordt aangesloten bij het wetgeving die hiervoor op dit moment in ontwikkeling is. Voor de hoge middenhuur- en koopcategorieën is vastgesteld dat deze aansluitend aan het rijksbeleid voor indexatie in de vrije sector worden geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde loonontwikkeling. De inflatie van december 2021 tot december 2022 was 9,7%. De gemiddelde loonontwikkeling in die periode was 3,1%.

De toepassing van deze indexering leidt tot de volgende indeling per 1/1/2023.

Tabel prijsklassen woningbouwcategorieën

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 17/11/2022	Prijsklasse pp 1/1/2023
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46	< € 452,20
Sociale huur < Lage aftoppingsgrens	< 633,25	< € 647,19
Sociale huur < hoge aftoppingsgrens	< € 678,66	< € 693,60
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 763,47	< € 808,06
Lage middeldure huur	€ 763,47- € 1.023	€ 808,06 - € 1.057,80
Hoge middeldure huur	€ 1.023- € 1.389	€ 1.057,80- € 1.432,06
Lage middeldure koop	< € 296.000	< € 305.176
Hoge middeldure koop	€ 296.000- € 438.000	€ 305.176- € 451.578

2. *Het besluit past binnen de contouren zoals geschetst in de "Kamerbrief Regulering middenhuur", d.d. 9 december 2022*

Hierin is opgenomen dat de minister heeft bepaald dat voor woningen met een huur onder naar verwachting circa 1.100 euro (prijspeil 1 januari 2024) het WoningWaarderingsstelsel zal gaan gelden bij de huurbepaling van nieuwe huurcontracten. De maximale huurstijging voor deze woningen is bepaald op de CAO-loonontwikkeling + 0,5%. Het Haarlemse indexeringsbeleid blijft binnen dit gestelde maximum.

3. *Het besluit past binnen de 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten', d.d. 9-4-2021 en de aanvullende wetwijziging hierop zoals aangenomen door de Eerste Kamer op 20 december 2022*

Hierin is opgenomen dat vanaf 1 mei 2021 er een maximum zit aan de jaarlijkse huurverhoging voor een vrije sectorwoning. Dit geldt tot 1 mei 2024. In de initiatiefwet is vastgelegd dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op de CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt. Voor 2022 is de maximale huurverhoging voor een vrijesectorwoning 4,1%. Dat is 1% plus de gemiddelde CAO-loonontwikkeling in 2022 van 3,1 %. Het Haarlemse indexeringsbeleid blijft binnen dit gestelde maximum.

4. *Financiën en communicatie/participatie*

Het besluit heeft geen financiële consequenties. Het besluit wordt in voorkomende gevallen via de samenwerking door de procesmanagers met ontwikkelende partijen gecommuniceerd.

5. **Risico's en kanttekeningen**

Ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt staan onder druk

De bouwkostenontwikkeling en de rentestijgingen maken dat de haalbaarheid van plannen steeds meer onder druk komt te staan. Ook de woningprijzen zitten voor het eerst sinds jaren weer in een dalende trend. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster blijkt dat de huizenprijzen sinds 2013 hard zijn gestegen, maar sinds de zomer van 2022 is er een omslag en dalen de huizenprijzen iedere maand (ca. 6% in het laatste kwartaal van 2022).

Die omslag komt doordat geld lenen voor een woning duurder is geworden vanwege de opgelopen hypotheekrente. De Nederlandsche Bank voorspelt een daling van de huizenprijzen over 2 jaar met ca. 6 procent. Dit betekent enerzijds dat door stijgende bouwkostenstijging en vaststaande huur en v.o.n. prijzen voor nieuwbouw de ontwikkelende partijen het moeilijker hebben om dezelfde kwaliteit te leveren en anderzijds dat de beoogde doelgroepen die bij de vastgestelde prijsniveaus meer moeite hebben om deze prijzen op te brengen.

Met deze daling van de huizenprijzen neemt de betaalbaarheid van de Haarlemse woningvoorraad iets toe. Belangrijk is wel te monitoren of door de stijgende rente de prijscategorieën voor nieuwbouw nog wel aansluiten bij de financiële mogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Beleidswijzigingen bij medeoverheden

Met de Nationale Woon en Bouwagenda heeft het Rijk aangekondigd op een aantal terreinen met beleidsaanscherpingen en/of wijzigingen te komen. Deze kunnen ook van invloed zijn op de spelregels voor de woningbouwprogrammering en/of de prijsstelling in bepaalde woningbouwsegmenten. Wanneer hier aanleiding voor is zal het college de commissie Ontwikkeling hierover informeren en aangeven wat de te verwachten procesgang zal zijn.

6. **Uitvoering**

De geactualiseerde indeling van de woningbouwcategorieën zal worden gebruikt bij het opstellen van visies en de op te stellen afspraken en kaders bij ontwikkelende partijen.

7. **Bijlagen**

Geen