

Onderwerp Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2020	
Nummer	2020/51467
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Nuijens, F.K.N.
Telefoonnummer	023-5113657
Email	knuijens@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. Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2020.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing.
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie Haarlem 2017 -2021 “Doorbouwen aan een (t)huis (2017/047534) - Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161) - Vaststellen verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 (2019/918445)
Besluit College d.d. 14 april 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2020 vast te stellen; de secretaris, de burgemeester,

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 kaders hiervoor vastgesteld in de nota "Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" die eind december 2018 is vastgesteld.

In het raadsbesluit is ook opgenomen dat het college de geïndexeerde woningbouwcategorieën via een collegebesluit vaststelt.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De tabel "prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2020" 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.*

De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 beleid vastgesteld voor het gewenste nieuwbouwprogramma. Onderdeel van het beleid is de programmatische verdeling van het nieuwbouwprogramma (40% sociale huur, 40% middensegment, 20% overig), en de prijsniveaus van de verschillende categorieën. De indeling in woningbouwcategorieën die hierbij is gebruikt komt voort uit een in 2017 opgestelde indeling in de Metropool Regio Amsterdam.

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 middenhuur en koopcategorieën is vastgesteld dat deze wordt geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex. Voor de categorie "sociale koop (cf Bro)" vindt indexering plaats conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toepassing van deze indexering leidt tot de volgende indeling per 1/1/2021.

Tabel prijsklassen woningbouwcategorieën prijspeil 1-1-2020

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 1/1/2019	Prijsklasse pp 1/1/2020
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 424,44	€ 432,51
Sociale huur < 1 ^e aftoppingsgrens	< € 607,46	€ 619,01
Sociale huur < 2 ^e aftoppingsgrens	< € 651,03	€ 663,40



Sociale huur< liberalisatiegrens	< € 720,42	€ 737,14
Middenhuur*	€ 720 – € 1007,-	€ 737,14 - € 1.025
Hoge middeldure huur*	€ 1007,- - € 1348,-	€ 1.025 - € 1.372
“Sociale koop (cf Bro)”**	< € 200.000	< € 200.000
Lage middeldure koop*	€ 200.000 -€ 259.225	€ 200.000 - € 264.020
Hoge middeldure koop*	€ 259.225-€ 376.395	€ 264.020 - € 383.358

**Indexering op basis van CPI (Consumentenprijsindex; 2015=100) voor periode januari 2019- januari 2020.*

CPI (2015=100) bedroeg januari 2019 104,05 en op januari 2020 105,97 (105,97/104,05= 1,0185

-> 1,85%).

***Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in de definitie aan dat deze categorie een v.o.n. prijs heeft van maximaal € 200.000,- Er is geen indexering opgenomen in het Bro voor deze categorie.*

2.Financien 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

Geen

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