



Onderwerp Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2021	
Nummer	2021/40448
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
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 CPI). Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2021.
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) - Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2020 (2020/51467)
Besluit College d.d. 16 februari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2021 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 1/1/2021” 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 de middenhuur- en koopcategorieën is vastgesteld dat deze worden 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 1-1-2021

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 1/1/2020	Prijsklasse pp 1/1/2021
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 432,451	< € 442,46
Sociale huur < 1 ^e aftoppingsgrens	< € 619,01	< € 633,25
Sociale huur < 2 ^e aftoppingsgrens	< € 663,40	< € 678,66
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 737,14	< € 752,33
Middenhuur*	€ 737,14 - € 1.025	€ 752,33 - € 1039,90
Hoge middeldure huur*	€ 1.025 - € 1.372	€ 1039,90 - € 1391,94
“Sociale koop (cf Bro)”**	< € 200.000	< 200.000
Lage middeldure koop*	€ 200.000 - € 264.020	€ 200.000 - € 267.857
Hoge middeldure koop*	€ 264.020 - € 383.358	€ 267.857 - € 388.929



**Indexering op basis van CPI (Consumentenprijsindex; 2015=100). CPI 2020 (gewogen jaargemiddelde) = 107,51 (bron: CBS, 12 januari 2021). Vorig jaar is gerekend met CPI januari 2020 (105,97). Dit maakt het rekenpercentage $107,51/105,97 = 1,014532\%$.*

***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. Het besluit sluit aan bij de Kamerbrief over de vaststelling van de maximale huurverhoging 2021, d.d. 21-12-2020

Hierin is vastgelegd dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt, te weten, 2,4% op het moment dat het initiatiefvoorstel 'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten' door het parlement is aangenomen en in werking is getreden. Huurders in de vrije sector krijgen daarbij de mogelijkheid om geschillen over de huurverhoging voor te leggen bij de Huurcommissie. In het verleden bestond deze maximering en deze mogelijkheid tot bezwaar in de vrije sectorhuur niet.

3. 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

De maximale grens van sociale koop in bestemmingsplannen of omgevingsplannen zal waarschijnlijk per 1 januari 2022 worden gewijzigd. De verwachting is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in 2022 de limiet voor de sociale koopwoning voor het hele land komt te liggen op de geldende NHG-kostengrens (de geldende NHG-kostengrens per 1 januari 2021 is €310.000). Dit zal betekenen dat de categorie lage middeldure koop dan komt te vervallen en dat er in koopsector drie categorieën overblijven, te weten betaalbare (sociale) koop, middeldure koop en dure koop. Mogelijk kan dit ook consequenties hebben voor de doelgroepenverordening. Dit zal zodra hier meer over bekend is nader worden bekeken

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